1-8

מדינת ישראל

משרדי הממשלה

משרד הבינוי והשיכון

פרוגרמות - בני ישובים

כפר יונה, לוד, מודיעין, רמת

מודיעין, מתתיהו

4.86 ~~7.91~~ - 12.94

מחלקה מחוז מרכז - פרוגרמות

תיק מס' 1-8

תיק מס'

שם:
מחוז מרכז: פרוגרמות - פרוגרמה
גל - 8 / 46058
מזהה פיזי: 109.6/13 - 8
מזהה לוגי: 02-120-06-15-04
כתובת:
מס פריט: 1121352
12/01/2014

ישוב	פרוגרמה סה"כ	פרוגרמה יח"ד	תאריך
כפר יונה			
לוד - דפין מערב	1,350		26.8.90
מודיעין - רמת מודיעין	550		26.2.90
	15,000		16.9.90
	24,771		21.2.91
	35,520		25.2.91
מתיתיהו ב- ציר קדוש			

ישוב	פרוגרמה סה"כ יח"ד	תאריך
כפר יונה	1,700 700	15.12.94 10.12.92
לוד	1,350	26.8.90
מודיעין	35,520 24,771 (מצבירן) 15,000 550	25.2.91 21.2.91 16.9.90 26.2.90
שתיתפוגה ציר קדום	3,000	11.9.91

CCC-1150 CCC-1150

[illegible]

18-12 94

[illegible] [illegible]

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

אגף פרוגרמות

תאריך: יב' בטבת תשנ"ה
15 בדצמבר 1994
עה-3602

אל: מר יהודה מאירי, מנהל מחוז המרכז
מאת: עליזה הבר-פיש, ממונה ארצית למוס"צ

הנדון: כפר-יונה - סיכום ישיבת הועדה הבינמשרדית מיום 8.12.94
בנושא: פרוגרמת רקע לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור ל-1,700 יח"ד

השתתפו: הגב' עליזה הבר-פיש, ממונה ארצית למוס"צ, משב"ש, ירושלים, יו"ר
מר חיים צימר, ממונה מחוזי למוס"צ, ת"א
מר דרעי אפרים, יו"ר המועצה המקומית, כפר-יונה
הלחמי גיל, מזכיר המועצה, כפר-יונה
הגב' בליקשטיין רבקה, אדריכלית המחוז, משהב"ש
מר יגאל צ'רני, אגף תכנון ערים, משב"ש, ירושלים
מר אלי מאיוס, אדריכלים
מר צבי דורות, יו"ר "שרונים" ו.ד.ע.
מר עודד דואק, מהנדס הועדה ד.ע. "שרונים"
מר גנאדי קמנצקי, מנהל ענף תכנון, משרד החינוך י-ם
מר מסס ניסים, מנהל אגף חינוך כפר יונה
מר סלוואן שטרית, מתכנן פיתוח, ברנדיס 51, ת"א
מר ישראל ברכה, אדריכל

לא הגיעו: מר פרח חביב, חברת המתנסי"ם
מר ש. תשובה, רשות הספורט, ת"א
גב' זהבה חמו, מחוז המרכז
גב' ירדנה בלאוט, משב"ש י-ם
מר ירון רפאל, משרד החנוך י-ם
מר ש. כנעני, משרד החינוך, י-ם

2/..

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 847649 847651

כללי

1. הישוב הביע התנגדותו לדיון הנוכחי מטעמי הסתייגותו ממספר יחידות הדיור המיועדות לשטח הנתון - דהיינו לצפיפות הבניה, סוג הבניה והדרכים המתוכננות באתר שאינן משתלבות בדרכים המתוכננות לכלל הישוב.

2. הישוב הודיע שעד ל-25.12.94 תסתיים הכנת תכנית הרקע שמכין הישוב כבסיס לתכנית אב ורק אז יוכלו לבוא במשא ומתן עם המשרד לסיכום היעדים המפורטים כדי להגיע להסכמה כוללת.

הדיון עם המחוז על התכנית המוצעת תוכל להסתיים תוך חודש.

אי לכך סוכם להכין תכנית מסגרת לאוכלוסיה בת 1,700 יח"ד מבלי להתייחס ל-גודל השטח עליו תבנה.

במידה ויהיה שינוי במספר יחידות הדיור תתכנס הועדה לעדכון הפרוגרמה בהתאם.

בו-זמנית עם הסכום כשיתגבש על דעת כל הצדדים צריך יהיה לחשב האם שטח מוסדות הציבור סביר מבחינת היחס לשטח הכולל שיוקצה לבניה.

פרוגרמה ראשונית לשטחי ציבור לשכונה בת 1,700

א. מדובר באתר שנמצא בדרום מזרח הישוב בכפר יונה.

ב. הפרוגרמה להלן תתיחס ל-1,700 משפחות בלבד.

ג. הממוצע המשפחתי החזוי בשכונה הוא 3.5 נפש למשפחה.
לגבי החישוב למוסדות חינוך (גני-ילדים ובתי-ספר) הגודל החזוי של שנתון ילדים (בגיל אחד) הוא 2.25%.
קרי: 1,700 משפחות X 3.5 = 5,950 נפש.
2.25% בשנתון = 134 ילדים.

ד. אין הפרוגרמה להלן באה במקום פרוגרמות המפורטות יותר שידונו ויאושר בועדות הבינמשרדיות בשלבים מתקדמים יותר.

1. מעונות תינוקות (גילאי 0-2)

לפי המכסה המקובלת (1 מעון תינוקות בין 3-5 כיתות ל-800 / 1200 משפחות, יש לאתר 2 מגרשים (כ"א 1.5 דונם). — 3.0 דונם

2. גני ילדים (גילאי 3-4) — 5.0 דונם

לפי המכסה 4.5% מהאוכלוסיה (2 X 2.25% שנתונים) יהיו בגיל זה 268 ילדים. לפי 32 ילדים בממוצע ב-1 כיתה הצור הוא ב-8 כיתות, ב-4 מגרשים (כ"א 1.2 דונם).

3/..

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 847649 847651

3. גני ילדים (גילאי 5) — 2.0 דונם

לפי 2.25% מהאוכלוסיה, יהוו בגיל זה 134 ילדים
והצורך הוא ב-4 כיתות.

**לגבי מיקום גני החובה בקשת ראש המועצה היא שגני
הילדים לא יבנו בצמוד לבתי-ספר יסודיים
ללא החלטה מוקדמת בין הישוב ומשרד החנוך.**

4. בתי-ספר יסודיים (גילאי 6-11, כיתות א'-ו') — 12.0 דונם

לפי 13.5% מהאוכלוסיה (6 X 2.25 שנתונים) יהיו
בגילאים אלה 804 תלמידים והצורך הוא ב-24 כיתות
ב-2 מגרשים ל-2 בתי-ספר יסודיים בני 12 כיתות כ"א.
לגבי גן חובה - ראה הערה בסעיף הקודם. לפי 0.5 דונם
לכיתה, נדרש ל-~~120~~ 12 דונם.

5. בתי-ספר - על-יסודיים (גילאי 12-17 כיתות ז'-יב') — 22.5 דונם

לפי 14% מהאוכלוסיה יהיו בגיל חנוך יסודי 804
תלמידים ותדרשנה 24 כיתות. לפי דונם ל-1 כיתה,
ל-18 כיתות ראשונות ו-0.75 ליתר הכיתות הנותרות,
ידרשו בסה"כ 22.5 דונם. בסמוך לאתר מוקמת קרית-חנוך
כחליפין מוצע לשריין שטח זה בצמוד לקרית החנוך
הגובלת באתר המתוכנן, ואילו 25 הדונם המיועדים
לספורט ואשר נכללות באתר הסמוך, ימוקמו בשטח האתר
המתוכנן, בצמוד ככל האפשר לקרית החינוך שנמצאת מעברו
השני.

6. תרבות נוער וספורט — 30.0 עד 35.0 דונם

6.1. מתנ"ס

יש לאתר 10 דונם צמודים לקרית החנוך העל-יסודית
בשטח האתר עבור שלוחת המתנ"ס.

6.2. ספורט

שטח של 25 דונם לספורט בשלוב עם המתנ"ס וקרית
החנוך מאפשר לחסוך ב-5 דונם. (ראה הערה, בסעיף 5
על החילופין בין שטח הספורט באתר הסמוך לשטח בי"ס
העל-יסודי באתר זה.

7. מוסדות בריאות (מרפאה ומרכז בטיפול באם ובילד) — 2.0 דונם

לפי המכסה המקובלת יש לאתר בשטח 1 מגרש (1.5 דונם)
למרפאה שכונתית +מגרש (0.5 דונם) לתחנה לבריאות האם והילד.

4/..

8. מוסדות דת — 4.0 דונם

2 מגרשים (כ"א 1 דונם) לבתי כנסת עדתיים גדולים.
2 מגרשים (כ"א 0.5 דונם) לבתי-כנסת עדתיים רגילים.

9. גינה שכונתית ומגרשי משחקים לגיל הרך — 24.0 דונם

לפי המכסה השכונתית הכוללת (4 מ"ר לנפש).
יש לאתר 24 דונם.

1 גינה שכונתית מרכזית 12 דונם.
4 מגרשי משחקים לגיל הרך כ"א 3 דונם.

10. מסחר שכונתי

לפי 0.2 מ"ר שטח מסחרי בינוי לנפש - ידרשו
בסה"כ 1,200 מ"ר מסחרי בנויים לנפש בשכונה
(שווה-ערך ל-30 חנויות).

רצוי להקים מרכז שכונתי של לפחות כ-15 חנויות
+ 15 חנויות בשטח לפזר ב-5 מתחמים בני 3 חנויות
למצרכי יום יום.
שטחי מסחר לא נכללים בשטחים המופקעים לצרכי ציבור.

11. מגרשים רזרביים — 4.5 דונם

כדי לענות בעתיד על צרכים בלתי צפויים היום, יש
לאתר (בנפרד בפריפריה של השטח).
1 מגרש - 2 דונם
1 מגרש - 1.5 דונם
1 מגרש - 1 דונם

* סה"כ 109.0 דונם

* נכלל הספורט בסכום ולא ביה"ס המקיף.

ב ב ר כ ה ,

עליזה הבר-פיש
ממונה ארצית למוס"צ

העתק: לנוכחים
גב' ד. וולקוב, ממונה פרוגרמות מחוזית
מר ל. זיוון, מנהל החטיבה הטכנית
גב' ז. חמו, ר/ע פרוגרמות
גב' ס. אלדור, מנהלת האגף לתכנון ערים
מר ג. בן-דרור, משרד החנוך והתרבות, י-ם
מר ש. כנעני, משרד החנוך והתרבות, י-ם
מר ש. שניאור, משרד החנוך והתרבות, י-ם

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 847649 847651

6.9.95 נתקבל

C30

22.8.95
670-95
עדכון 4.9.95

לכבוד
מר חיים צימר
אגף פרוגרמות
משהב"ש

א.נ.

הנדון: כפר יונה - פרדס מעברות
מתכננים: אמריו - מאיוס
ישראל ברלב

מצ"ב תוכנית בינוי של המתחם הנ"ל הכוללת מבני צבור לפי הפרוגרמה של משהב"ש כפי שסוכמה בישיבת הועדה הבינמשרדית מיום 8.12.94, למרות שפרוגרמה זו הוכנה ל- 1,700 יח"ד ואילו בתכנית הנוכחית יש רק 1,402 יח"ד.

המוסדות המתוכננים הם:

- מעונות תינוקות - 2 מגרשים - מגרש מס' 506 - 1.500 ד'
מגרש מס' 508 - 1.500 ד'

- גני ילדים - 5 מגרשים - מגרש מס' 501 - 1.210 ד'
מגרש מס' 505 - 1.204 ד'
מגרש מס' 510 - 1.204 ד'
מגרש מס' 512 - 1.215 ד'
מגרש מס' 516 - 1.224 ד'

- בתי ספר יסודיים - 2 מגרשים - מגרש מס' 503 - 6.000 ד'
מגרש מס' 507 - 6.000 ד'

- שטח למבנה חינוך סמוך לקרית החינוך הקיימת -
מגרש מס' 519 - 24.050 ד'

- שטח למתנ"ס צמוד לשטח לספורט
מגרשים מס' 517 ו-518 40.340 ד'

- מוסדות בריאות (מרפאה +מרכז טיפול באם ובילד)
מגרש מס' 511 - 1.715 ד'

- מוסדות דת - 4 מגרשים - מגרש מס' 504 - 0.981 ד'
מגרש מס' 509 - 0.838 ד'
מגרש מס' 514 - 0.586 ד'
מגרש מס' 515 - 0.592 ד'

- גנות ומגרשי משחקים
פארק מרכזי מגרש מס' 611 - 22.018 ד'
גינות שכונתיות מגרשים 616,613,606,601 סה"כ עוד 9.040 ד'

- מסחר שכונתי - מגרש מס' 551 - 0.800 ד'
מגרש מס' 552 - 2.580 ד'

- מגרש למבנה מיוחד דיור מוגן - מגרש מס' 550 - 5.900 ד'

- מגרשים רזרביים - מגרש מס' 502 - 6.700 ד'.
מגרש מס' 513 - 3.250 ד'.

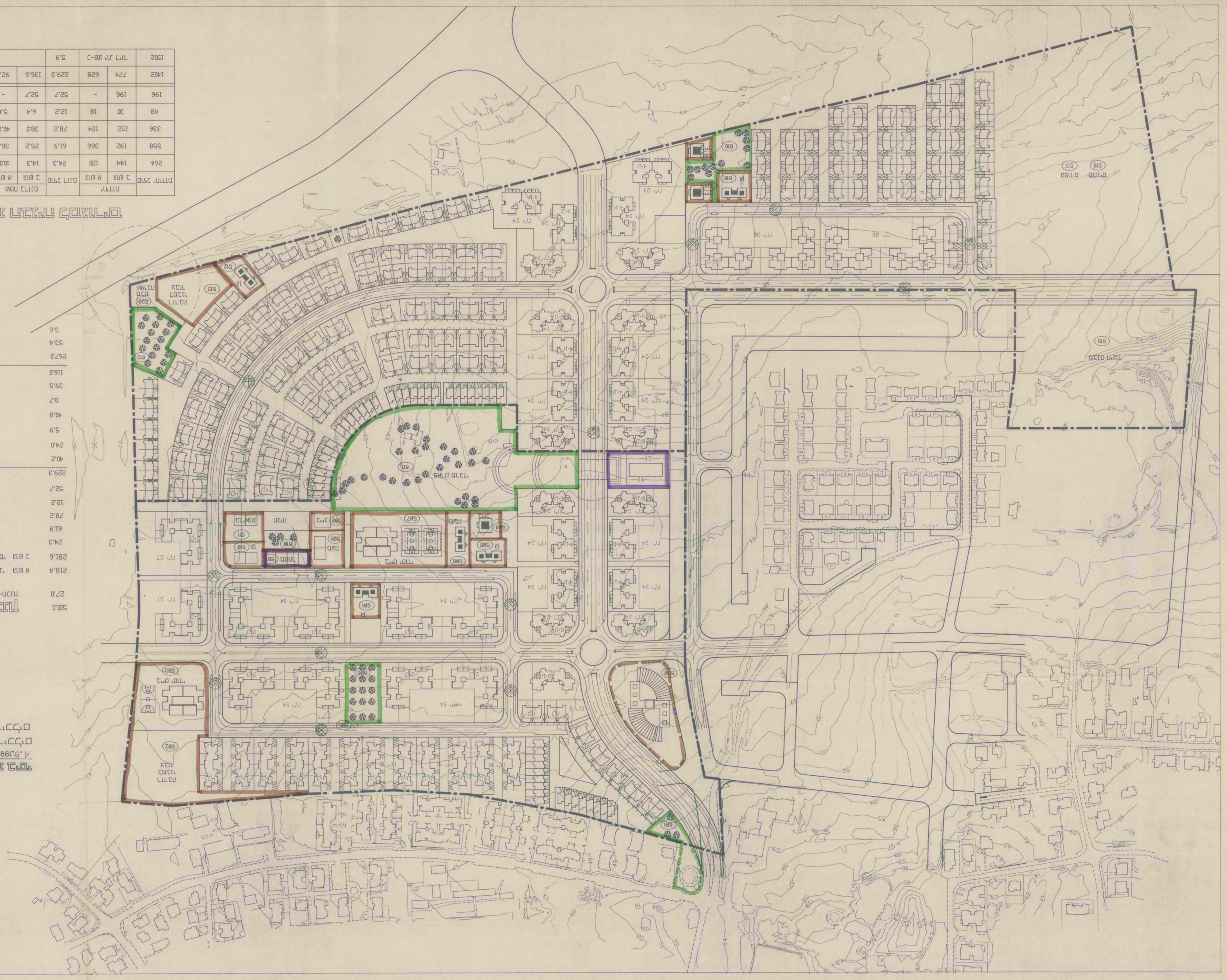
להבהרות נוספות והמשך טפול:
אמריו - מאיוס אדריכלים ומתכנני ערים טל. 6953942
ישראל ברלב אדריכלים ומתכנני ערים טל. 5493203

בכבוד רב,

יולנדה לאוטמן
ברלב אדריכלים

מרכז מסחרי מגדל הכרמל

סוג דירה	מס' דירות	מרתף			מרתף			מרתף	
		חדר 1	חדר 2	חדר 3	חדר 4	חדר 5	חדר 6	סה"כ דירות	
דירה 1 חדר	12	10.0	14.3	24.3	120	144	264		
דירה 2 חדרים	8	36.7	25.2	61.9	366	192	558		
דירה 3 חדרים	6	40.2	38.0	78.2	124	212	336		
דירה 4 חדרים	5	5.8	6.4	12.2	18	30	48		
דירת גג	4	–	52.7	52.7	–	196	196		
		92.7	136.6	229.3	628	774	1402		
חניה מתחת לבנין	4			5.9	100-ג' דגם		1502		



תכנית מתאר מקומית מס' מק/1000

מקור	מדידה
1:1250	4.9.1995

מגישי התכנית	מגישי התכנית
מהנדס העיר	מנהל מחוז

סיכום נתונים

שטח כולל	500.0
מתוך זה: אזור מגורים	27.0
אזור מגורים ג'	218.4
מגורים ד'	28.6
מגורים ד' \ מ"ר 12	24.3
מגורים ד' \ מ"ר 8	61.9
אזור מגורים ד'-ד'מגורים	78.2
מלונאות	12.2
אזור מגורים ד'-ד'מגורים	78.2
אזור מגורים ד'	52.7
סה"כ אזור מגורים ד'	229.3
אזור מגורים ד' (כולל מגרש 601)	40.2
מלונאות כולל מרכז מלונאי	24.0
אזור מלונאי (דרך מגורים)	5.9
אזור תעסוקה ציבורי	40.8
אזור מלאכה	0.7
אזור מסחרי ציבורי	39.5
אזור ת"ר	116.0
סה"כ אזור תעסוקה ציבורית	267.0
מגרש מסחרי	53.4
אזור מסחר	3.6

B-56 10 58°

(1)

"מדינת ישראל"
- משרד הבינוי והשיכון -

אגף פרוגרמות

תאריך: יב' בטבת תשנ"ה
15 בדצמבר 1994
עה-3602

אל: מר יהודה מאירי, מנהל מחוז המרכז
מאת: עליזה הבר-פיש, ממונה ארצית למוס"צ

הנדון: כפר-יונה - סיכום ישיבת הועדה הבינמשרדית מיום 8.12.94
בנושא: פרוגרמת רקע לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור ל-1,700 יח"ד

השתתפו: הגב' עליזה הבר-פיש, ממונה ארצית למוס"צ, משב"ש, ירושלים
מר חיים צימר, ממונה מחוזי למוס"צ, ת"א
מר דרעי אפרים, יו"ר המועצה המקומית, כפר-יונה
הלחמי גיל, מזכיר המועצה, כפר-יונה
הגב' בליקשטיין רבקה, אדריכלית המחוז, משהב"ש
מר יגאל צ'רני, אגף תכנון ערים, משב"ש, ירושלים
מר אלי מתיאס, אדריאלים

הסכם ההמשך ישנו

כללי

1. הישוב הביע התנגדותו לדיון הנוכחי מטעמי התנגדות לתכנית (התנגדות למספר יחידות הדיור על השטח הנתון - דהיינו לצפיפות הבניה, סוג הבניה והצרכים המתוכננות).

2. הישוב הודיע שתוך שבועיים מהיום יסתיים תכנית הרקע שמכין הישוב כבסיס לתכנית אם ואיך יוכל לבוא במשא ומתן עם המשרד לסיכום היעדים המפורטים כדי להגיע להסכמה כוללת.
הדיון עם המחוז על פרטי בסיס התכנית תוכל להפחית תוך חודש.

אי לכך סוכם להכין תכנית מסגרת לאוכלוסיה בת 1,700 יח"ד מבלי להתייחס ל-גודל השטח עליו תבנה.

המידה ויהיה שינוי במספר יחידות הדיור תתכנס הועדה לעדכון הפרוגרמה בהתאם.

זמנית עם הסכום שיהיה על דעת כל הצדדים יש לחשב האם שטח מוסדות הציבור סביר מבחינת היחס לשטח הכולל שיוקצה לבניה.

פרוגרמה ראשונית לשטחי ציבור לשכונה בת 1,700.

א. מדובר באזור שנמצא בדרום מזרח הישוב בכפר יונה.

ב. הפרוגרמה לחלן תתיחס ל-1,700 משפחות בלבד.

ג. הממוצע המשפחתי החזוי בשכונה הוא 3.5 נפש למשפחה.
לגבי החישוב למוסדות חינוך (גני-ילדים ובתי-ספר) הגודל החזוי של שנתון ילדים (בגיל אחד) הוא 2.25%.
קרי: 1,700 משפחות X 3.5 = 5,950 נפש.
2.25% שנתון = 134 ילדים.

ד. אין הפרוגרמה לחלן באה במקום פרוגרמות המפורטות יותר שידונו ויאושר בועדות הבינמשרדיות בשלבים מתקדמים יותר.

1. <u>מעונות תינוקות (גילאי 0-2)</u>

לפי המכסה המקובלת (1 מעון תינוקות בין 3-5 כיתות ל-800 / 1200 משפחות, יש לאתר <u>2 מגרשים</u> <u>(כ"א 1.5 דונם)</u>. <u>3.0 דונם</u>

2. <u>גני ילדים (גילאי 3-4)</u> <u>5.0 דונם</u>

לפי המכסה 4.5% מהאוכלוסיה (2 X 2.25% שנתונים) יהיו בגיל זה 268 ילדים. לפי 32 ילדים בממוצע ב-1 כיתה הצור הוא ב-8 כיתות, ב-4 מגרשים (כ"א 1.2 דונם).

3. <u>גני ילדים (גילאי 5)</u> <u>2.0 דונם</u>

לפי 2.25% מהאוכלוסיה, יהיו בגיל זה 134 ילדים והצורך הוא ב-4 כיתות.

2/..

לגבי מיקום גני החובה בקשת ראש המועצה היא שגני הילדים בטרם יתוכננו בתאם בין משב"ש עם המועצה ועם משרד החינוך, ולא יבנו בצמוד לבתי-ספר יסודיים ללא התחלטה - הסכמה המועצה.

4. בתי-ספר יסודיים (גילאי 6-11, כיתות א'-ו') 14.0 דונם

לפי 14% מהאוכלוסיה (6 X 2.25 שנתונים) יהיו בגילאים אלה 804 תלמידים והצורך הוא ב-24 כיתות ב-2 מגרשים ל-2 בתי-ספר יסודיים בני 12 כיתות כ"א. לגבי גן חובה - ראה הערה בעמוד הקודם.

5. בתי-ספר - על-יסודיים (גילאי 12-17 כיתות ז'-יב') 23.0 דונם

לפי 14% מהאוכלוסיה יהיו 804 תלמידים ותדרשנה 24 כיתות לפי דונם ל-1 כיתה.
מאחר ובי"ס זה קטן, יש לבדוק השתלבותו בקרית החינוך הכלל ישובית, כחליפין מוצע לשריין שטח זה בצמוד לקרית החינוך ואילו 25 דונם של ספורט יכללו בשטח האתר.

6. תרבות נוער וספורט 35.0 דונם

6.1. מתנ"ס

יש לאתר 10 דונם צמודים לקרית החינוך העל-יסודית בשטח האתר עבור שלוחת המתנ"ס.

6.2. ספורט

שטח של 25 דונם לספורט הצמודים לקרית החינוך והיו בתחום האתר במקום ביה"ס העל-יסודי.

7. מוסדות בריאות (מרפאה ומרכז בטיפול באם ובילד) 2.0 דונם

לפי המכסה המקובלת יש לאתר בשטח 1 מגרש (1.5 דונם) למרפאה שכונתית +מגרש (0.5 דונם) לתחנה לבריאות האם והילד.

8. מוסדות דת 4.0 דונם

2 מגרשים (כ"א 1 דונם) לבתי כנסת עדתיים גדולים.
2 מגרשים (כ"א 0.5 דונם) לבתי-כנסת עדתיים רגילים.

9. גינה שכונתית ומגרשי משחקים לגיל הרך 24.0 דונם

לפי המכסה השכונתית הכוללת (4 מ"ר לנפש).
יש לאתר 24 דונם.

1 גינה שכונתית מרכזית 12 דונם.
3 מגרשי משחקים לגיל הרך כ"א 4 דונם.

3/..

10. מסחר שכונתי

לפי 0.2 מ"ר מסחרי בינוי לנפש - ידרשו
בסה"כ 1,200 מ"ר מסחרי בנויים לנפש בשכונה
(ש"ע ל-30 חנויות).

רצוי להקים מרכז שכונתי של לפחות כ-15 חנויות
+ 15 חנויות בשטח לפזר ב-5 מתחמים בני 3 חנויות
בסיס כל אחד למצרכי יום יום.
מסחר לא נכלל בשטחים המופקעים לצרכי ציבור.

11. מגרשים רזרביים 4.5 דונם

כדי לענות בעתיד על צרכים בלתי צפויים היום, יש
לאתר (בנפרד בפריפריה של השטח).
1 מגרש - 2 דונם
1 מגרש - 1.5 דונם
1 מגרש - 1 דונם

* סה"כ 93.5 דונם

* נכלל הספורט בסכום ולא ביה"ס המקיף.

ב ב ר כ ה ,

עליזה הבר-פיש
ממונה ארצית למוס"צ

העתק: לנוכחים
גב' ד. וולקוב, ממונה פרוגרמות מחוזית
מר ל. זיוון, מנהל החטיבה הטכנית
גב' ז. חמו, ר/ע פרוגרמות
גב' ס. אלדור, מנהלת האגף לתכנון ערים
מר ג. בן-דרור, משרד החינוך והתרבות, י-ם
מר ש. כנעני, משרד החינוך והתרבות, י-ם
מר ש. שניאור, משרד החינוך והתרבות, י-ם

(1)

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

מח' פרוגרמות

תאריך: 16.11.94
860/30

אל: מר יהודה מאירי - מנהל המחוז
מאת: ~~חיים צימר~~ עלינה הדרי - פ.ש

סדרת ישיבה הודדה הבין משרדית בנושא:
הנדון: כפר-יונה - ~~נתוני~~ פרוגרמה רקע לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור
ל - 1,700 יח"ד (5950 תושבים)
תאריך הישיבה 8.12.94

עלינה הדרי-פ.ש ממונה ארצי למוסדי משרד ים 847652 יום
חיים צימר " מחוזי למוסדי " תא.
דרעי אלדוים יו"ר המועצה הקומי כפר-יונה 09-687791
הלתמי גיל מזכיר המועצה - כפר יונה 09-685384
בליבשיין רפקה אדריכלית המחוז משה"פ
גאל לרני אגף אכנון עדים - משה"פ - ים
אולה מגלים - אדריכלים
דוי מרלת ווד שרונים" ו.ב.ע.

כפר יונה

(-2)

כללי

1. היישוב הבין התנגדותי לדיון הנוכחי מטעמי
התנגדות לתכנית (התנגדות למספר יחידות הדיור
על השטח הנתון - דחיינו לדפיקת הבניה, סוג
הבניה והדרגיות המתוכננות)
2. היישוב הודיע שתוך שבועיים מהיום יסתיים תכנית הסקר שמכון
היישוב כבסיס לתכנית אם ואין יוכל לבוא במשא
ומתן עם המשרד לפרטי הקדמי המקורטים כדי
להגיע להסכמה כוללת.
הדיון עם המחוז על פרטי תכנית המתכנית
תוכל להסתיים תוך חודש.

3. לכן סוכם לחכון תכנית מסגרת שאוכלוסיה
בת 1,000 וח"ד מבלי להתיחס לפרטי
השטח עליו תחנה.
במידה ויהיה שנוי במספר יחידות ד.נ.
רחשנס הודיע ~~לשנוי~~ לקדמון הפרוגרמה בהתאם.

אז צמנים ע' הסכם שיהוה על דעת כל הדדיות
יש לחשב הנה שטח מוסדות הרבוש סביבת מחיינים
הוחס לשטח הכולל שיוקדה לבניה.

~~לכל~~ הפרוגרמה הושנה לשטחי דבוע לשנוה בת-1,000

א. מדובר באתר שנמצא בדרום מזרח הישוב בכפר יונה.
~~שטח האתר 4.5 דונם.~~

ב. הפרוגרמה להלן תתייחס ל- 1700 משפחות בלבד.

ג. הממוצע המשפחתי החזוי בשכונה הוא 3.5 נפש למשפחה.
לגבי החישוב למוסדות חינוך (גני-ילדים ובתי ספר) הגודל החזוי של שנתון ילדים (בגיל אחד) הוא 2.25%.
קרי: 1700 משפחות X 3.5 = 5950 נפש.
2.25% שנתון = 134 ילדים.

ד. אין הפרוגרמה להלן באה במקום פרוגרמות המפורטות יותר שידונו ויאושר בועדות הבין-משרדיות בשלבים מתקדמים יותר.

בגלל הפרוגרמה הקיימת.

1. מעונות תינוקות (גילאי 0 - 2) 3.0 דונם

לפי המכסה המקובלת (1 מעון תינוקות בין 3-5 כיתות ל- 800/ 1200 משפחות, יש לאתר 2 מגרשים (כ"א 1.5 דונם).

2. גני-ילדים (גילאי 3-4) 5.0 דונם

לפי המכסה 4.5% מהאוכלוסיה (2.25% X 2 שנתונים) יהיו בגיל זה 268 ילדים. לפי 32 ילדים בממוצע ב-1 כיתה הצורך הוא ב- 8 כיתות, ב - 4 מגרשים (כ"א 1.2 דונם).

3. גני-ילדים (גילאי 5) = 2.0 דונם

לפי 2.25% מהאוכלוסיה, יהוו בגיל זה 134 ילדים והצורך הוא ב- 4 כיתות. אין צורך לאתר למטרה זו מגרשים נפרדים אלא בשטח המבנה בתי ספר יסודיים.
לפי מיקום אבני הדרך

בדיון שהיה היום עם ה[illegible] הוחלט בדרום יהודיה
בית אל בין משרדים
ירושלים ומודיעין עם המועצה, לא ובין בדימונה) ערים ומרכזים
לפי המלצה - הפרגמה המעודכנת

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

4

4. בתי ספר יסודיים (גילאי 6 - 11, כיתות א' - ו') 14.0 דונם

לפי 14% מהאוכלוסיה (2.25% X 6 שנתונים) יהיו בגילאים אלה 804 תלמידים והצורך הוא ב- 24 כיתות ב- 2 מגרשים ל- 2 בתי ספר יסודיים בני 12 כיתות כ"א ~~+ 2 כיתות אך ילדים בכל האזור בית ספר נלפי חישוב של 0.5 דונם ל- 1 כיתה~~).

לאחר סמוך רלוקציה. ראה הקלה בלמעלה הקודם

5. בתי ספר - על יסודיים (גילאי 12 - 17 כיתות ז- י"ב) 23.0 דונם

לפי 14% מהאוכלוסיה יהיו 804 תלמידים ותדרשנה 24 כיתות לפי 1 דונם ל- 1 כיתה.

אולם ישנם עדיין, כדי, יש לבדוק השלמה בקרבת החינוך הבלתי ישנה, בתנאים מוגדר לשיון טרם בלתי לקוי בתנאים

6. תרבות נוער וספורט 35.0 דונם

ואחר 25 דונם של מקומות ובלוי מטרה ונוסף

יש לאתר 10 דונם צמודים לקרית החינוך העל יסודית בשטח ~~1700 המשפחות~~ עבור שלוחת המתנ"ס.

62 מקומות. שטח של 25 דונם לספורט המשלבים לקיים הנוסף ויהיו בתנאים 0.5 דונם

בתקנות ביחס כמה יסודי

7. מוסדות בריאות (מרפאה ומרכז בטיפול באם ובילד) 2.0 דונם

לפי המכסה המקובלת יש לאתר בשטח 1 מגרש (1.5 דונם) למרפאה שכונתית + מגרש (0.5 דונם) לתחנה לבריאות האם והילד.

8. מוסדות דת 4.0 דונם

2 מגרשים (כ"א 1 דונם) לבתי כנסת עדתיים גדולים. 2 מגרשים (כ"א 0.5 דונם) לבתי כנסת עדתיים רגילים.
~~1 מגרש (1 דונם) למקווה~~.

9. גינה שכונתית ומגרשים משחקים לגיל הרך 24.0 דונם

לפי המכסה השכונתית הכוללת (4 מ"ר לנפש).
יש לאתר 24 דונם.
1 גינה שכונתית מרכזית 12 דונם.
3 מגרשי משחקים לגיל הרך כ"א 4 דונם.

10. מסחר שכונתי

לפי 0.2 מ"ר מסחרי בנוי לנפש - ידרשו בסה"כ 800 מ"ר מסחרי בנויים לנפש בשכונה (ש"ע ל- 30 חנויות). שטח ראשי

בדגש להבנים מרכז שיעמדו של לפחות כ 15 חנויות
ל 15 חנויות בשטח לפחות כ 5 מתחמים יהיו 3 חנות בסיס
מסחר לא נמצא בשטח ~~שבמרכז~~ ומרכזים גם לבנים לבנים

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

822114 אלף

11. מגרשים רזרביים 4.5 דונם

כדי לענות בעתיד על צרכים בלתי צפויים היום, יש לאתר (בנפרד בפריפריה של השטח).
1 מגרש - 2 דונם
1 מגרש - 1.5 דונם
1 מגרש - 1 דונם

סה"כ 9.5 דונם

הערה: * נשלל הפרטה בסיפוח ולאוכלוסיה המקורית.

בתאריך 8.12.94 תתקיים ועדה בינמשרדית שתקבע פרוגרמה מוסכמת ומחייבת.

ב ב ר כ ה

לאלנה הדמוקרטית
~~חיים צימר~~
ממונה מחוזי למוסדות ציבור
ופיתוח משלים

העתק: [illegible]
גב' ד.וולקוב - ממונה פרוגרמות מחוזית
~~גב' ע.חבר פיש - ממונה ארצית למוסדות ציבור~~
מר ל.זיוון - מנהל החטיבה הטכנית
~~גב' ר.בלידשטיין - ס/מנהל החטיבה הטכנית~~
~~גב' ר.אבלסון - היחידה לתכנון ערים - משב"ש י-ם~~
גב' ז.חמו - ר/ע פרוגרמות
~~מר י.צ'רני - היחידה לבינוי ערים - שמב"ש י-ם~~
~~אדר' אלי מאיוס - רח' דרך חיפה 19 תל אביב~~
~~אדר' ישראל ברכה - רח' ראש פינה 34 רמת גן 52273~~
סיפיה אלבסי - מנהלת האתר לתפעון ערים
אדעיין בן ברוש - מ. החשמן
שי פנעני - מ. החשמן
שמחה שקאלה - מ. החשמן

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

אגף פרוגרמות

תאריך: יב' בטבת תשנ"ה
15 בדצמבר 1994
עה-3602

460 כונס

אל: מר יהודה מאירי, מנהל מחוז המרכז
מאת: עליזה הבר-פיש, ממונה ארצית למוס"צ

הנדון: כפר-יונה - סיכום ישיבת הועדה הבינמשרדית מיום 8.12.94
בנושא: פרוגרמת רקע לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור ל-1,700 יח"ד

השתתפו: הגב' עליזה הבר-פיש, ממונה ארצית למוס"צ, משב"ש, ירושלים, יו"ר
מר חיים צימר, ממונה מחוזי למוס"צ, ת"א
מר דרעי אפרים, יו"ר המועצה המקומית, כפר-יונה
הלחמי גיל, מזכיר המועצה, כפר-יונה
הגב' בליקשטיין רבקה, אדריכלית המחוז, משהב"ש
מר יגאל צ'רני, אגף תכנון ערים, משב"ש, ירושלים
מר אלי מאיוס, אדריכלים
מר צבי דורות, יו"ר "שרונים" ו.ד.ע.
מר עודד דואק, מהנדס הועדה ד.ע. "שרונים"
מר גנאדי קמנצקי, מנהל ענף תכנון, משרד החינוך י-ם
מר מסס ניסים, מנהל אגף חינוך כפר יונה
מר סלוואן שטרית, מתכנן פיתוח, ברנדיס 51, ת"א
מר ישראל ברכה, אדריכל

לא הגיעו: מר פרח חביב, חברת המתנסי"ם
מר ש. תשובה, רשות הספורט, ת"א
גב' זהבה חמו, מחוז המרכז
גב' ירדנה בלאוט, משב"ש י-ם
מר ירון רפאל, משרד החנוך י-ם
מר ש. כנעני, משרד החינוך, י-ם

2/..

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 847649 847651

כללי

1. הישוב הביע התנגדותו לדיון הנוכחי מטעמי הסתייגותו ממספר יחידות הדיור המיועדות לשטח הנתון - דהיינו לצפיפות הבניה, סוג הבניה והדרכים המתוכננות באתר שאינן משתלבות בדרכים המתוכננות לכלל הישוב.

2. הישוב הודיע שעד ל-25.12.94 תסתיים הכנת תכנית הרקע שמכין הישוב כבסיס לתכנית אב ורק אז יוכלו לבוא במשא ומתן עם המשרד לסיכום היעדים המפורטים כדי להגיע להסכמה כוללת.

הדיון עם המחוז על התכנית המוצעת תוכל להסתיים תוך חודש.

אי לכך סוכם להכין תכנית מסגרת לאוכלוסיה בת 1,700 יח"ד מבלי להתייחס ל-גודל השטח עליו תבנה.

במידה ויהיה שינוי במספר יחידות הדיור תתכנס הועדה לעדכון הפרוגרמה בהתאם.

בו-זמנית עם הסכום כשיתגבש על דעת כל הצדדים צריך יהיה לחשב האם שטח מוסדות הציבור סביר מבחינת היחס לשטח הכולל שיוקצה לבניה.

פרוגרמה ראשונית לשטחי ציבור לשכונה בת 1,700

א. מדובר באתר שנמצא בדרום מזרח הישוב בכפר יונה.

ב. הפרוגרמה להלן תתיחס ל-1,700 משפחות בלבד.

ג. הממוצע המשפחתי החזוי בשכונה הוא 3.5 נפש למשפחה.
לגבי החישוב למוסדות חינוך (גני-ילדים ובתי-ספר) הגודל החזוי של שנתון ילדים (בגיל אחד) הוא 2.25%.
קרי: 1,700 משפחות X 3.5 = 5,950 נפש.
2.25% בשנתון = 134 ילדים.

ד. אין הפרוגרמה להלן באה במקום פרוגרמות המפורטות יותר שידונו ויאושר בועדות הבינמשרדיות בשלבים מתקדמים יותר.

1. מעונות תינוקות (גילאי 0-2)

לפי המכסה המקובלת (1 מעון תינוקות בין 3-5 כיתות ל-800 / 1200 משפחות, יש לאתר 2 מגרשים (כ"א 1.5 דונם). — 3.0 דונם

2. גני ילדים (גילאי 3-4) — 5.0 דונם

לפי המכסה 4.5% מהאוכלוסיה (2 X 2.25% שנתונים) יהיו בגיל זה 268 ילדים. לפי 32 ילדים בממוצע ב-1 כיתה הצור הוא ב-8 כיתות, ב-4 מגרשים (כ"א 1.2 דונם).

3/..

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 847649 847651

3. גני ילדים (גילאי 5) — 2.0 דונם

לפי 2.25% מהאוכלוסיה, יהוו בגיל זה 134 ילדים והצורך הוא ב-4 כיתות.

לגבי מיקום גני החובה בקשת ראש המועצה היא שגני הילדים לא יבנו בצמוד לבתי-ספר יסודיים ללא החלטה מוקדמת בין הישוב ומשרד החנוך.

4. בתי-ספר יסודיים (גילאי 6-11, כיתות א'-ו') — 12.0 דונם

לפי 13.5% מהאוכלוסיה (2.25 X 6 שנתונים) יהיו בגילאים אלה 804 תלמידים והצורך הוא ב-24 כיתות ב-2 מגרשים ל-2 בתי-ספר יסודיים בני 12 כיתות כ"א. לגבי גן חובה - ראה הערה בסעיף הקודם. לפי 0.5 דונם לכיתה, נדרש ל-120 דונם.

5. בתי-ספר - על-יסודיים (גילאי 12-17 כיתות ז'-יב') — 22.5 דונם

לפי 14% מהאוכלוסיה יהיו בגיל חנוך יסודי 804 תלמידים ותדרשנה 24 כיתות. לפי דונם ל-1 כיתה, ל-18 כיתות ראשונות ו-0.75 ליתר הכיתות הנותרות, ידרשו בסה"כ 22.5 דונם. בסמוך לאתר מוקמת קרית-חנוך כחליפין מוצע לשריין שטח זה בצמוד לקרית החנוך הגובלת באתר המתוכנן, ואילו 25 הדונם המיועדים לספורט ואשר נכללות באתר הסמוך, ימוקמו בשטח האתר המתוכנן, בצמוד ככל האפשר לקרית החינוך שנמצאת מעברו השני.

6. תרבות נוער וספורט — 30.0 עד 35.0 דונם

6.1. מתנ"ס

יש לאתר 10 דונם צמודים לקרית החנוך העל-יסודית בשטח האתר עבור שלוחת המתנ"ס.

6.2. ספורט

שטח של 25 דונם לספורט בשלוב עם המתנ"ס וקרית החנוך מאפשר לחסוך ב-5 דונם. (ראה הערה, בסעיף 5 על החילופין בין שטח הספורט באתר הסמוך לשטח בי"ס העל-יסודי באתר זה.

7. מוסדות בריאות (מרפאה ומרכז בטיפול באם ובילד) — 2.0 דונם

לפי המכסה המקובלת יש לאתר בשטח 1 מגרש (1.5 דונם) למרפאה שכונתית +מגרש (0.5 דונם) לתחנה לבריאות האם והילד.

4/..

8. מוסדות דת — 4.0 דונם

2 מגרשים (כ"א 1 דונם) לבתי כנסת עדתיים גדולים.
2 מגרשים (כ"א 0.5 דונם) לבתי-כנסת עדתיים רגילים.

9. גינה שכונתית ומגרשי משחקים לגיל הרך — 24.0 דונם

לפי המכסה השכונתית הכוללת (4 מ"ר לנפש).
יש לאתר 24 דונם.

1 גינה שכונתית מרכזית 12 דונם.
4 מגרשי משחקים לגיל הרך כ"א 3 דונם.

10. מסחר שכונתי

לפי 0.2 מ"ר שטח מסחרי בינוי לנפש - ידרשו
בסה"כ 1,200 מ"ר מסחרי בנויים לנפש בשכונה
(שווה-ערך ל-30 חנויות).

רצוי להקים מרכז שכונתי של לפחות כ-15 חנויות
+ 15 חנויות בשטח לפזר ב-5 מתחמים בני 3 חנויות
למצרכי יום יום.
שטחי מסחר לא נכללים בשטחים המופקעים לצרכי ציבור.

11. מגרשים רזרביים — 4.5 דונם

כדי לענות בעתיד על צרכים בלתי צפויים היום, יש
לאתר (בנפרד בפריפריה של השטח).
1 מגרש - 2 דונם
1 מגרש - 1.5 דונם
1 מגרש - 1 דונם

* סה"כ 109.0 דונם

* נכלל הספורט בסכום ולא ביה"ס המקיף.

ב ב ר כ ה ,

עליזה הבר-פיש
ממונה ארצית למוס"צ

העתק: לנוכחים
גב' ד. וולקוב, ממונה פרוגרמות מחוזית
מר ל. זיוון, מנהל החטיבה הטכנית
גב' ז. חמו, ר/ע פרוגרמות
גב' ס. אלדור, מנהלת האגף לתכנון ערים
מר ג. בן-דרור, משרד החנוך והתרבות, י-ם
מר ש. כנעני, משרד החנוך והתרבות, י-ם
מר ש. שניאור, משרד החנוך והתרבות, י-ם

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

מח' פרוגרמות

תאריך: 16.11.94
860/30

אל: מר יהודה מאירי - מנהל המחוז
מאת: חיים צימר

הנדון: כפר-יונה - נתוני רקע לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור
ל - 1,700 יח"ד (5950 תושבים)

א. מדובר באתר שנמצא בדרום מזרח הישוב בכפר יונה.
שטח האתר: 460 דונם.

ב. הפרוגרמה להלן תתייחס ל- 1700 משפחות בלבד.

ג. הממוצע המשפחתי החזוי בשכונה הוא 3.5 נפש למשפחה.
לגבי החישוב למוסדות חינוך (גני-ילדים ובתי ספר) הגודל החזוי של שנתון ילדים (בגיל אחד) הוא 2.25%.
קרי: 1700 משפחות X 3.5 = 5950 נפש.
2.25% שנתון = 134 ילדים.

ד. אין הפרוגרמה להלן באה במקום פרוגרמות המפורטות יותר שידונו ויאושר בועדות הבין-משרדיות בשלבים מתקדמים יותר.

1. מעונות תינוקות (גילאי 0 - 2) 3.0 דונם

לפי המכסה המקובלת (1 מעון תינוקות בין 3-5 כיתות ל- 800/ 1200 משפחות, יש לאתר 2 מגרשים (כ"א 1.5 דונם).

2. גני-ילדים (גילאי 3-4) 5.0 דונם

לפי המכסה 4.5% מהאוכלוסיה (2.25% X 2 שנתונים) יהיו בגיל זה 268 ילדים. לפי 32 ילדים בממוצע ב- 1 כיתה הצורך הוא ב- 8 כיתות, ב - 4 מגרשים (כ"א 1.2 דונם).

3. גני-ילדים (גילאי 5)

לפי 2.25% מהאוכלוסיה, יהוו בגיל זה 134 ילדים והצורך הוא ב- 4 כיתות. אין צורך לאתר למטרה זו מגרשים נפרדים אלה בשטח חצרות בתי ספר יסודיים.

רח' החשמונאים 113, תל-אביב 67011, ת.ד. 20133, טל. 03-5633133

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

4. בתי ספר יסודיים (גילאי 6 - 11, כיתות א' - ו') 14.0 דונם

לפי 14% מהאוכלוסיה (2.25% X 6 שנתונים) יהיו בגילאים אלה 804 תלמידים והצורך הוא ב- 24 כיתות ב- 2 מגרשים ל- 2 בתי ספר יסודיים בני 12 כיתות כ"א + 2 כיתות גן-ילדים בכל חצר בית-ספר (לפי חישוב של 0.5 דונם ל- 1 כיתה).

5. בתי ספר - על יסודיים (גילאי 12 - 17 כיתות ז- י"ב) 24.0 דונם

לפי 14% מהאוכלוסיה יהיו 804 תלמידים ותדרשנה 24 כיתות לפי 1 דונם ל- 1 כיתה.

6. תרבות נוער וספורט 27.0 דונם

יש לאתר 10 דונם צמודים לקרית החינוך העל יסודית בשטח 1700 המשפחות עבור שלוחת המתנ"ס.

7. מוסדות בריאות (מרפאה ומרכז בטיפול באם ובילד) 2.0 דונם

לפי המכסה המקובלת יש לאתר בשטח 1 מגרש (1.5 דונם) למרפאה שכונתית + מגרש (0.5 דונם) לתחנה לבריאות האם והילד.

8. מוסדות דת 4.0 דונם

2 מגרשים (כ"א 1 דונם) לבתי כנסת עדתיים גדולים. 2 מגרשים (כ"א 0.5 דונם) לבתי כנסת עדתיים רגילים.
1 מגרש (1 דונם) למקווה).

9. גינה שכונתית ומגרשים משחקים לגיל הרך 24.0 דונם

לפי המכסה השכונתית הכוללת (4 מ"ר לנפש).
יש לאתר 24 דונם.
1 גינה שכונתית מרכזית 12 דונם.
3 מגרשי משחקים לגיל הרך כ"א 4 דונם.

10. מסחר שכונתי

לפי 0.1 מ"ר מסחרי בנוי לנפש - ידרשו בסה"כ 600 מ"ר מסחרי בנויים לנפש בשכונה (ש"ע ל- 15 חנויות).

רח' החשמונאים 113, תל-אביב 67011, ת.ד. 20133, טל. 03-5633133

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

.11 מגרשים רזרביים 4.5 דונם

כדי לענות בעתיד על צרכים בלתי צפויים היום, יש לאתר (בנפרד בפריפריה של השטח).
1 מגרש - 2 דונם
1 מגרש - 1.5 דונם
1 מגרש - 1 דונם

סה"כ 90.5 דונם

הערה:

בתאריך 8.12.94 תתקיים ועדה בינמשרדית שתקבע פרוגרמה מוסכמת ומחייבת.

ב ב ר כ ה

חיים צימר
ממונה מחוזי למוסדות ציבור
ופיתוח משלים

עתק:
גב' ד.וולקוב - ממונה פרוגרמות מחוזית
גב' ע.הבר-פיש - ממונה ארצית למוסדות ציבור
מר ל.זיוון - מנהל החטיבה הטכנית
גב' ר.בלידשטיין - ס/מנהל החטיבה הטכנית
גב' ר.אבלסון - היחידה לתכנון ערים - משב"ש י-ם
גב' ז.חמו - ר/ע פרוגרמות
מר י.צ'רני - היחידה לבינוי ערים - שמב"ש י-ם
אדר' אלי מאיוס - רח' דרך חיפה 19 תל-אביב
אדר' ישראל ברכה - רח' ראש פינה 34 רמת גן 52273

רח' החשמונאים 113, תל-אביב 67011, ת.ד. 20133, טל. 03-5633133

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז
מח' פרוגרמות

תאריך: 20.11.94
מספר: 869/30

לכבוד
מר אפי דרעי
ראש המועצה המקומית
כפר יונה

הנדון: <u>ועדה בינמשרדית למוסדות ציבור - כפר יונה - דרום מזרח</u>

הנך מוזמן לועדה הבנישרדית למוסדות ציבור על כפר יונה - דרום מזרח,
יום ה' 8.12.94, בשעה 11.30 בחדר הישיבות ברח' החשמונאים 113 בת"א.

הנך מתבקש להזמין את כל הנציגים מטעמך, ולהצטייד בכל החומר הקשור בנדון (הסקרים והתוכניות).

<u>בהשתתפות:</u>

גב' עליזה הברפיש - ממונה ארצית למוסדות ציבור - משב"ש י-ם
מר שמחה שנאור - מנהל האגף לבינוי - משרד החינוך י-ם
מר שי כנעני - מנהל גף מיפוי - משרד החינוך י-ם
מר פרח חביב - מנהל האגף לפיתוח - חב' המתנסי"ם
מר גנדי קמינצקי - ענף תכנון - משרד החינוך
מר ירון רפאל - סגן מנהל בכיר - באגף לפיתוח - משרך החינוך - י-ם
מר שמעון תשובה - מנהל מח' המתקנים - רשות הספורט
אדר' ישראל ברכה - רח' ראש פינה 34 רמת גן 52273
אדר' אלי מאיוס - רח' דרך חיפה 19 תל-אביב
גב' דיאנה וולקוב - ממונה פרוגרמות מחוזית
גב' רבקה בלידשטיין- אדר' המחוז
גב' רבקה אבלסון - ממונה לתכנון ערים - משב"ש י-ם
גב' ירדנה פלאוט - אגף תכנון והנדסה
גב' גבי נוסבאום - אדר' מוסדות ציבור - משב"ש י-ם
גב' זהבה חמו - ר/ע פרוגרמות
מר אוסנברג פרץ - מהנדס המועצה
מר ניסים מסס - ראש אגף חינוך

ב ב ר כ ה

חיים צימר
ממונה מחוזית למוסדות ציבור
ופיתוח משלים

העתק:
מר יהודה מאירי - מנהל המחוז

רח' החשמונאים 113, תל-אביב 67011, ת.ד. 20133, טל. 03-5633133

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

מח' פרוגרמות

תאריך: 16.11.94
860/30

אל: מר יהודה מאירי - מנהל המחוז
מאת: חיים צימר

הנדון: כפר-יונה - נתוני רקע לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור
ל - 1,700 יח"ד (5950 תושבים)

א. מדובר באתר שנמצא בדרום מזרח הישוב בכפר יונה.
שטח האתר: 460 דונם.

ב. הפרוגרמה להלן תתייחס ל- 1700 משפחות בלבד.

ג. הממוצע המשפחתי החזוי בשכונה הוא 3.5 נפש למשפחה.
לגבי החישוב למוסדות חינוך (גני-ילדים ובתי ספר) הגודל החזוי של שנתון ילדים (בגיל אחד) הוא 2.25%.
קרי: 1700 משפחות X 3.5 = 5950 נפש.
2.25% שנתון = 134 ילדים.

ד. אין הפרוגרמה להלן באה במקום פרוגרמות המפורטות יותר שידונו ויאושר בועדות הבין-משרדיות בשלבים מתקדמים יותר.

1. מעונות תינוקות (גילאי 0 - 2) 30 דונם

לפי המכסה המקובלת (1 מעון תינוקות בין 3-5 כיתות ל- 800/ 1200 משפחות, יש לאתר 2 מגרשים (כ"א 1.5 דונם).

2. גני-ילדים (גילאי 3-4) 5.0 דונם

לפי המכסה 4.5% מהאוכלוסיה (2.25% X 2 שנתונים) יהיו בגיל זה 268 ילדים. לפי 32 ילדים בממוצע ב- 1 כיתה הצורך הוא ב- 8 כיתות, ב - 4 מגרשים (כ"א 1.2 דונם).

3. גני-ילדים (גילאי 5)

לפי 2.25% מהאוכלוסיה, יהוו בגיל זה 134 ילדים והצורך הוא ב- 4 כיתות. אין צורך לאתר למטרה זו מגרשים נפרדים אלה בשטח חצרות בתי ספר יסודיים.

רח' החשמונאים 113, תל-אביב 67011, ת.ד. 20133, טל. 03-5633133

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

4. בתי ספר יסודיים (גילאי 6 - 11, כיתות א' - ו') 14.0 דונם

לפי 14% מהאוכלוסיה (2.25% X 6 שנתונים) יהיו בגילאים אלה 804 תלמידים והצורך הוא ב- 24 כיתות ב- 2 מגרשים ל- 2 בתי ספר יסודיים בני 12 כיתות כ"א + 2 כיתות גן-ילדים בכל חצר בית-ספר (לפי חישוב של 0.5 דונם ל- 1 כיתה).

5. בתי ספר - על יסודיים (גילאי 12 - 17 כיתות ז- י"ב) 24.0 דונם

לפי 14% מהאוכלוסיה יהיו 804 תלמידים ותדרשנה 24 כיתות לפי 1 דונם ל- 1 כיתה.

6. תרבות נוער וספורט 27.0 דונם

יש לאתר 10 דונם צמודים לקרית החינוך העל יסודית בשטח 1700 המשפחות עבור שלוחת המתנ"ס.

7. מוסדות בריאות (מרפאה ומרכז בטיפול באם ובילד) 2.0 דונם

לפי המכסה המקובלת יש לאתר בשטח 1 מגרש (1.5 דונם) למרפאה שכונתית + מגרש (0.5 דונם) לתחנה לבריאות האם והילד.

8. מוסדות דת 4.0 דונם

2 מגרשים (כ"א 1 דונם) לבתי כנסת עדתיים גדולים. 2 מגרשים (כ"א 0.5 דונם) לבתי כנסת עדתיים רגילים.
1 מגרש (1 דונם) למקווה).

9. גינה שכונתית ומגרשים משחקים לגיל הרך 24.0 דונם

לפי המכסה השכונתית הכוללת (4 מ"ר לנפש).
יש לאתר 24 דונם.
1 גינה שכונתית מרכזית 12 דונם.
3 מגרשי משחקים לגיל הרך כ"א 4 דונם.

10. מסחר שכונתי

לפי 0.1 מ"ר מסחרי בנוי לנפש - ידרשו בסה"כ 600 מ"ר מסחרי בנויים לנפש בשכונה (ש"ע ל- 15 חנויות).

רח' החשמונאים 113, תל-אביב 67011, ת.ד. 20133, טל. 03-5633133

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

.11 מגרשים רזרביים 4.5 דונם

כדי לענות בעתיד על צרכים בלתי צפויים היום, יש לאתר (בנפרד בפריפריה של השטח).
1 מגרש - 2 דונם
1 מגרש - 1.5 דונם
1 מגרש - 1 דונם

סה"כ 90.5 דונם

הערה:

בתאריך 8.12.94 תתקיים ועדה בינמשרדית שתקבע פרוגרמה מוסכמת ומחייבת.

ב ב ר כ ה

חיים צימר
ממונה מחוזי למוסדות ציבור
ופיתוח משלים

העתק:
גב' ד.וולקוב - ממונה פרוגרמות מחוזית
גב' ע.הבר-פיש - ממונה ארצית למוסדות ציבור
מר ל.זיוון - מנהל החטיבה הטכנית
גב' ר.בלידשטיין - ס/מנהל החטיבה הטכנית
גב' ר.אבלסון - היחידה לתכנון ערים - משב"ש י-ם
גב' ז.חמו - ר/ע פרוגרמות
מר י.צ'רני - היחידה לבינוי ערים - שמב"ש י-ם
אדר' אלי מאיוס - רח' דרך חיפה 19 תל-אביב
אדר' ישראל ברכה - רח' ראש פינה 34 רמת גן 52273

רח' החשמונאים 113, תל-אביב 67011, ת.ד. 20133, טל. 03-5633133

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון וביטוי ערים

17.11.94

תדריך תכנון - כפר יונה

כפר יונה מונה כיום כ- 6000 תושבים. על פי תמ"א 31 מיועד היישוב להגיע ל- 8000 תושבים בשנת 1997. תכנית תפרוסת האוכלוסיה קובעת יעד של 10,000 תושבים.

כפר יונה הינו ישוב בעל אופי פרברי שעיקר הבנייה בו היא צמודת קרקע בצפיפויות שונות וכך גם רוצים לראותו פרנסי הישוב בעתיד.

הישוב נמצא כבר מספר שנים בתהליך של פיתוח מואץ. קירבתו לנתניה ולאזורי הביקוש של כפר סבא ורעננה מחד, ומחירי הדיור הסבירים מאידך, העלו את הישוב על מפת הביקושים. תהליך זה צפוי להימשך משום שעתודות הקרקע של הישוב הן גדולות.

שטח השיפוט של כפר יונה הוא כ- 11,000 דונם, מרביתו בייעוד חקלאי כאשר חלקו בבעלות פרטית והחלק האחר קרקע ממ"י. המחסור החמור בקרקע למגורים באזורי הביקוש מגדיל את הלחצים לבנייה. לכן יש להכין תכנית אב שתכוון את הבנייה מבחינת מיקום ומיגוון.

כיום יש בישוב מלאי קיים (מאושר ובתהליכי תכנון) של כ- 1600 יח"ד, כולו על קרקע פרטית וברובו המכריע בנייה צמודת קרקע. לגבי חלק מהפוטנציאל אין ודאות לגבי קצב המימוש ולכן אין לראות ב- 1600 יח"ד כולן כמלאי למימוש מיידי. הגידול המתוכנן אמור להביא את כפר יונה לסדר גודל גדול בהרבה מזה המוצע בתכנית תפרוסת האוכלוסיה: 20,000 עד 25,000 תושבים.

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

<u>האתר</u>

שטח האתר: 460 דונם.

האתר נמצא בדרום מזרח הישוב כאשר בצידו הצפוני והמערבי הוא מוקף בשכונות הקיימות של כפר יונה. במזרח ובדרום גבול האתר הוא גבול השיפוט של הישוב. יעוד השטח הוא חקלאי (פרדסים) והוא מוחכר בחלקו לקיבוץ מעברות ובחלקו לחברת מהדרין.

למרות מיקומו של האתר בקצה הישוב, האתר סמוך להמשך הציר המרכזי של הישוב (ציר הכניסה מכביש 57), עליו ממוקמות הפונקציות המרכזיות של הישוב. קצהו המזרחי של האתר נושק לכביש האזורי המתוכנן (כביש 562) שייחצה את כל המועצה האזורית לב השרון מצפון לדרום ויחבר את הישובים החקלאיים והמועצות המקומיות. לכביש זה, בהיותו מקביל לכביש 4, חשיבות רבה בגיבוש המערכת האזורית של לב השרון וצימצום "הבריחה" מהאזור. במסגרת התכנון האזורי תיבדק אפשרות כניסה נוספת לישוב מכביש 562. כניסה זו תהפוך את האזור מקצה הישוב לאזור מרכזי בעל נגישות טובה ללב הישוב ולכביש 57.

האתר נחצה ע"י שני צירים: מזרח-מערב וציר צפון-דרום. ציר מזרח-מערב תופר את כל השכונות הדרומיות המתוכננות עם השכונות הקיימות וציר צפון-דרום קושר את האתר עם לב העיר ועם כביש 57. יש להניח כי במפגש הצירים יפותחו פונקציות מיוחדות. שני צירים אלה בהיותם חשובים ומרכזיים מהווים, למעשה, תחילתו של שלד עירוני שלצידיו יוצע בינוי בצפיפות גבוהה יותר, בינוי יוקרתי ופיתוח מספר מוקדים בצמתים הראשיים.

כיום נמצאת בהכנה תכנית אב לישוב הנעשית על דעת ובתאום עם הרשות המקומית, ממ"י ומשרד הפנים. כמו כן נעשתה תכנית שלד אשר הוצגה בפני הרשות המקומית. הרשות ביקשה לתאם את תכנית השלד עם תכנית האב הנמצאת בשלביה הראשונים.

מהדיונים הראשונים עולה כי השכונה אינה אמורה לכלול שטחים כלל עירוניים כגון, קרית חינוך ומרכז עירוני. מערכת הצירים הראשית כפי שהוצגה קודם תתקיים בכל מקרה, לכן אין מניעה להתקדם בתכנון.

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

הבנייה

כפר יונה תגדל לישוב בסדר גודל של כ- 25,000 תושבים, לכן היא תמשיך ותשמור על אופיה הפרברי. לפיכך, העקרון המנחה את התכנון הוא שמירת ציביונה הפרברי של כפר יונה, תוך התאמת הבנייה למצב הקיים והעלאת צפיפויות. היותה של כפר יונה קרובה לנתניה הופכת אותה למקום מגורים חליפי טבעי לתושבי המרכז ובעיקר לתושבי השרון, הרוצים לשפר את רווחת הדיור בלי להעמיס על עצמם הוצאות גבוהות במיוחד. מגורים בבנייה גבוהה וצפופה יהיו בנתניה ואילו בנייה שהיא במהותה פרברית יותר תמצא בכפר יונה.

רוב הבנייה המוצעת היא בנייה רוויה (בניינים בני 3 עד 4 קומות). במקומות מרכזיים (צמתים ראשיים) מומלצת בנייה גבוהה יותר (6 קומות).

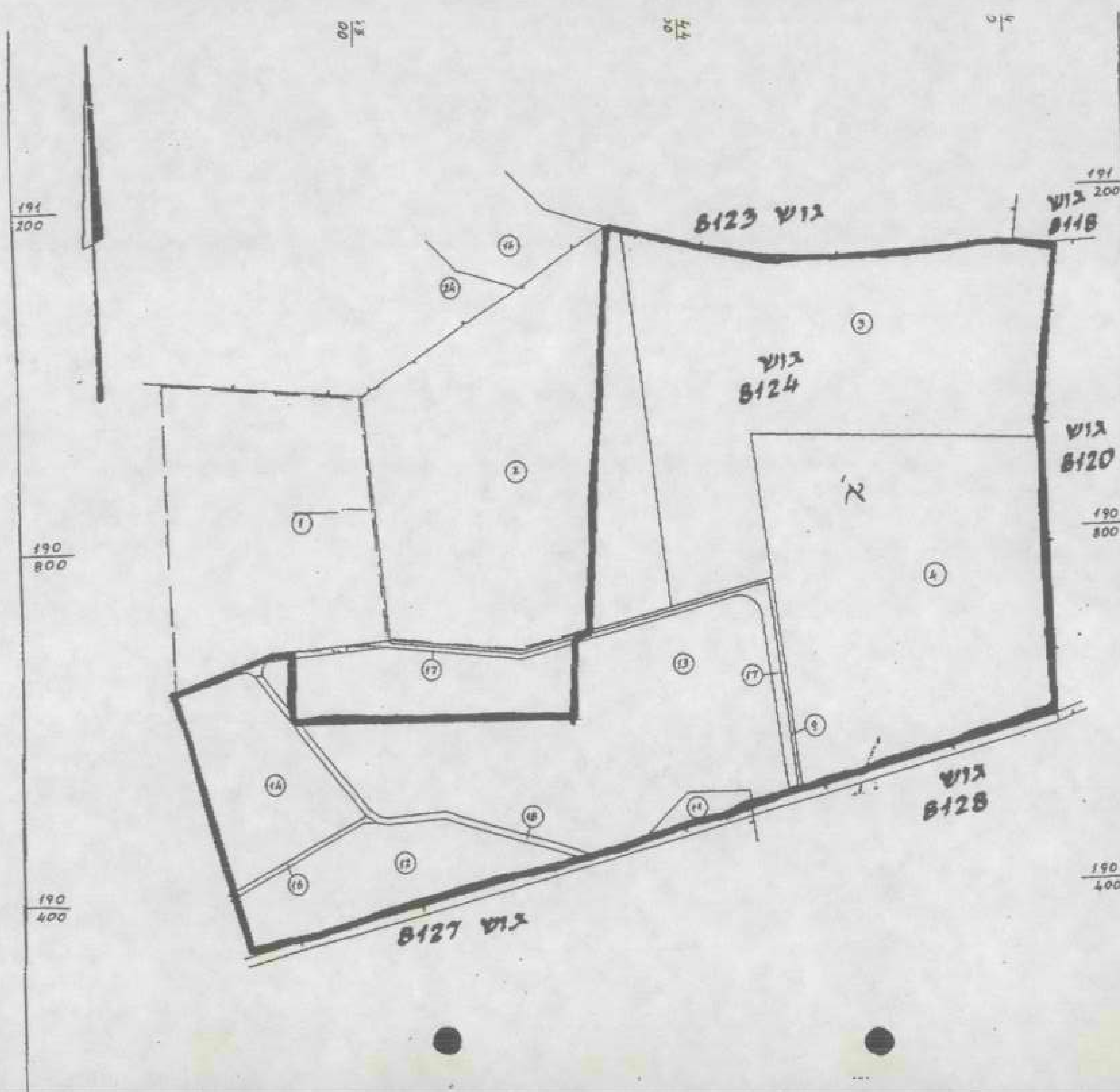
התפלגות הבנייה למגורים

		חלופה א'		חלופה ב'	
	יח"ד לדונם	שטח	יח"ד	שטח	יח"ד
קוטג' טורי	6	93.5	561	93.5	561
4-3 קומות	8	130	1040	151	1208
6 קומות	14	21	294	-	-
סה"כ		244.5	1895	244.5	1769
צפיפות יח"ד לדונם נטו		7.8		7.2	

רשמו: ר. אבלסון

י. צ'רני

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



מחוז המרכז
מחלקת מפוי ומדידות

...ודה: 2014/404

המרכז
השרון

...ת: כפר יונה

8124

1: 5000

מס' תיק	שיק	שטח בגד בערך	חלק מחלקות
250183	התאר הצ/150	7460.0	2, 9, 12, 13, 14, 16, 17 בשלמות 3, 4, 11, 18

הרשאה

...ים חלקות לפי הגוש
...מפת גוש רשום (שומא) מס': 8124
...בות לצרכי רשום מס':
...רה מס' ___ של מודד מוסמך ___
...מתאריך ___
...בין שיום מפורטת מס' ___ בתוקף התאר הצ/150
ובהפקדתו מתאריך ___
...בות סדירה של מודד מוסמך ___
...מס' ___ מתאריך ___
...דה של מח' מפוי ומדידות של מ.מ.: מחוז המרכז
...אריך ___ מודד מוסמך ___
...וריא ע. ___ בתאריך 12.6.94
...אק גבר ___ בתאריך 12.6.94
...עי ___ נבדק ע"י דורית שחר
ס/מתמונה

הוגש

מזכר (להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: יעל - לשכת מנהל הגמלאי	התאריך: 20.11.94
מאת:	חיק מס'

הנדון: ועדות בינמשרדיות לטוסדות דיבור

סימוכין:

רדב' זימוניס עבור ועדות בינמשרדיות
לטוסדות דיבור - בדימה, כפר יונה.
ביום ה' 8.12.94 החל מהשעה 9.
הישיבות תרקיינה ברדה הישיבות,

נא השאירי אותו פנוי במועד זה עבורנו.

בברכה
בושמן
רויס דיבר

1010 לדם

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מח' פרוגרמות

תאריך: 22.11.94
מספר: 874/30

סיכום ישיבה בנושא כפר - יונה מתאריך 20.11.94

משתתפו ה"ה י.מאירי, ד.וולקוב, י.צ'רני, י.פלאוט, ח.צימר, א.קרטס, א.הראל, ז.חמו

י.ברכה, א.מאיוס - אדריכל

1. שטח האתר 460 דונם בדרום מזרח הישוב.

2. תוכנית אב לישוב באחריות אדר' ברכה נמצאת בשלבי הכנה ראשוניים, ובתאום עם הרשות המקומית.

3. הוכנה תוכנית שלד ע"י אדר' א.מאיוס. הרשות המקומית ביקשה לתאם את תוכנית השלד, לאחר הכנת תוכנית האב הנמצאת בשלבי תאום עם צוות היגוי של המועצה המקומית.

4. באחריות אגף פרוגרמות לקדם את תוכנית השלד בתאום המועצה.

5. קיבולת האתר כ - 1750 יח"ד.

6. מאושרת התפלגות יח"ד כדלהלן:

כ - 30% בנייה נמוכה - 15% חד ודו משפחתי
15% קוטג' טורי

כ - 70% בנייה רוויה - דו קומתי
תלת קומתי
6 - 5 ק'

7. תזומן פגישה בלשכת מנהל המחוז בהשתתפות ראש המועצה, היועצים המקצועיים, נציגי מ.מ.י. והמתכננים בעוד כשבועיים (באחריות ר.בלידשטיין).

8. לאחר תיאום התוכניות יוכן תדריך תכנון לאתר.

רשמה: זהבה חמו
ר/ע פרוגרמות

העתק:
למשתתפים

רח' החשמונאים 113, תל־אביב 67011, ת.ד. 20133, טל. 03־5633133

15.11.94

(147)

ב. ונרס - מפרסם מכלון

אפרסם אלי מאיזם - טל: 03-6953942 + ושראל מרכם

סהכ" השלח 460 דונם = 1.700 ימ"ב = 5.950

בשנתון 134 מלמידים = 4 כיתות

מעונות מגורים 2 = 3,0 דונם

ש"ד 3-4-5 = 12 כיתות = 7,2 דונם

הוס ואלי 30 כיתות בשני מגרשים אחד 12 כיתות + אחד 18 כיתות ס"ה 15 דונם

הוס על ואלי ק-המונים 30 כיתות = 27,0 דונם

מרכזים נועד ספורט - אין צורך הוס וקיים מתנה, בריכת שחיה, מגרשי ספורט

טלוה חלב 1 = 0,5 דונם

ביב = 8 דונם

מקוה = 1 דונם

שטח ירוק = 30 דונם

רצדות = 6 דונם

קצומה קיים 4.000 ימ"ב, 818 דונם = 2.400 ימ"ב

לא - מתנה, בריכת שחיה, מגרשי ספורט - אפרסם אלי קיים צבוק

טל: 5271101-2

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז
מח' פרוגרמות

10.12.92

אל: מר יהודה מאירי - מנהל המחוז
מאת: חיים צימר

כפר יונה - הצעת פרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור - 700 משפחות (2,450 תושבים)

כללי

שטח לתכנון נמצא בדרום מזרח היישוב כפר-יונה. סה"כ 700 דונם. השטח הוא בבעלות חקלאית.

1. כבסיס לסדר גודל ממוצע של משפחה, סוכם על 3.5 נפשות, לפיכך, 700 משפחות תסתכמנה ב- 2,450 תושבים.

2. לגבי החישובים של מוסדות חינוך (גני ילדים ובתי-ספר) הגודל החזוי של שנתון (גיל אחד) הוא 2.25% מכלל האוכלוסיה דהיינו 55 ילדים בשנתון.

3. אין פרוגרמה זו באה במקום פרוגרמות מפורטות יותר שיידונו ויאושרו בועדות הבין-משרדיות הנוגעות בדבר (בשלבים מתקדמים יותר של התכנון).

4. לאחר שתגובש הצעת פריסה והאיתורים של כל המגרשים הציבוריים, תוזמן שוב ישיבה בהשתתפות כל הנוגעים בדבר לשם בדיקת ישום הפרוגרמה.

הצעת פרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור

א. מעונות תינוקות (גילאי 0 - 2) — 1.5 דונם

לפי המיכסה המקובלת יש לאתר 1 מגרש של 1.5 דונם לצורך מעון תינוקות.

רח' החשמונאים 113, תל-אביב 67011, ת.ד. 20133, טל. 03-5633133

ב. גני ילדים (גילאי 3 - 4) 3.6 דונם

לפי 4.5% מהאוכלוסיה 2 שנתונים X 4,50 %) יהיו בגילאים אלה 110 ילדים. לפי 35 ילדים בממוצע בכיתה תדרשנה 3 כיתות ב- 1 מגרש (1.7 דונם).

ג. גני ילדים (גילאי 5)

לפי 4.5% מהאוכלוסיה, יהיו בגיל זה 55 ילדים והצורך הוא ב- 2 כיתות. אולם אין צורך לאתר למטרה זו מגרש נפרד, אלא השטח לנושא זה יכלל במסגרת החצר של ביה"ס היסודי (לפי 0.5 דונם נוסף ל- 1 כיתת גן-ילדים).

ד. בית ספר יסודי גילאי 6 - 11 כיתות א' - ו' 7.0 דונם

בגילאים אלה יהיו 330 תלמידים ש"ע ל- 9 כיתות. יש צורך לאתר מגרש באתר זה ל- 12 כיתות (כ"א 0.5 דונם) + 1 דונם לשתי כיתות גן גילאי 5 (כ"א 0.5 דונם).

2.0 דונם

ה. יש לשמור מגרש של כ- 2 דונם לשלוחת המתנ"ס בבית ספר יסודי.

ו. בריאות

כמות כזו של משפחות אינה מצדיקה הקמת בניינים נפרדים למוסדות בריאות. תושבי אתר זה ישענו בנושא זה על מוסדות בריאות אחרים הקיימים בישוב.

ז. דת 1 דונם

יש לאתר 2 מגרשים (כ"א 0.5 דונם) ל- 2 בתי כנסת עדתיים רגילים. (ניתן לאתר את שניהם במגרש אחד ב - 1 דונם).

ח. גינות ומגרשי משחקים לגיל הרך 9.8 דונם

לפי המכסה המקובלת (4 מ"ר לנפש) יש לאתר 3 מגרשים של 3.3 דונם לגינות משחקים לגיל הרך.

ט. מסחר

מדובר בחנויות למצרכים יום יומיים בלבד. מומלץ לאתר 1 ריכוז וכן (3 חנויות) במרכז השכונה + 2 חנויות כ"א בקצוות של השכונות למצרכים יומיומיים.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

י. <u>מגרשים רזרביים</u> <u>4.0 דונם</u>

כדי שתהיה אפשרות להענות לדרישות בלתי צפויות נוספות למגרשים ציבוריים יש לאתר: 2 מגרשים בני 1.5 דונם.
1 מגרש בן 1 דונם.

סה"כ 28 דונם

בברכה

חיים צימר
ממונה מחוזי למוסדות ציבור
ופיתוח משלים

העתקים:
גב' דיאנה וולקוב - מנהלת מח' פרוגרמות
גב' עליזה הברפיש - ממונה למוסדות ציבור - משב"ש י-ם
מר לוי זיוון - מנהל החטיבה הטכנית
גב' רבקה בלידשטיין - ס/מנהל החטיבה הטכנית
גב' רבקה אבלסון - אדר' - היחידה לבינוי ערים - משב"ש י-ם
גב' זהבה חמו - רכז מידע בכיר - מח' פרוגרמות

רח' החשמונאים 113, תל־אביב 67011, ת.ד. 20133, טל. 03־5633133

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

16.6.92

1-15692

כפר יונה - תדריך תכנון

שטח לתכנון נמצא בדרום מזרח הישוב כפר יונה, גוש 8124 חלקות 2 - 8 סה"כ כ-700 דונם.
השטח הוא בעל יעוד חקלאי מוחכר בחלקו הגדול לחב' מהדרין וחלק לקבוץ מעברות (פירוט ראה מצר"ב).
השטח נטוע פרדסים חלקם פרדסים צעירים מניבים שהושקעו בהם לאחרונה כספים במערכת השקייה.
השטח גובל בצפונו באתר בניה של שיכון עובדים ובמערבו באתר הבניה המתקדמת.

כפר יונה - מונה כיום 4,500 - 4,000 נפש כאשר יעד האוכלוסיה לישוב על פי תכנית תפרוסת האוכלוסיה הוא כ-10,000 נפש ואילו על פי תמ"א/31 לשנת 1995 כ-8,000 נפש.
בכפר יונה נמצאים כיום בהליכי תכנון ובניה כ-1,000 יח"ד רובם בניה צמודת קרקע. מתוך סה"כ יח"ד אלו 142 יח"ד הם באתר חרום, 148 יח"ד בבניה דו ותלת קומתית ו-130 יח"ד של שיכון עובדים, בניה דו ותלת קומתית. היתרה בניה עצמית. תוספת זו של כ-1,000 יח"ד מביאה את הישוב ליעד המתוכנן שלו כבר ב-1995.
הישוב הינו ישוב פרברי שעיקר הבניה בו היא צמודת קרקע בצפיפויות שונות עיקר כוח המשיכה שלו טמון בבניה זו. פרנסי הישוב ומתכנניו רואים בכך פוטנציאל לשיפור המבנה הדמוגרפי-כלכלי של הישוב ואינם מעוניינים בבניה בקומות.

במצב זה כאשר כבר היום ממצה הישוב את יעד האוכלוסיה העתידי שלו וכאשר עיקר הבניה הנדרשת בו היא צמודת קרקע אין מקום ואין צורך להפשיר 700 דונם אדמה חקלאית מעובדת (פרדסים) שתופנה ברובה לבניה יוקרתית.

ניתן לשקול הפשרה של כ-200 דונם קרקע חקלאית בסמוך לציר הראשי של הישוב ולמקם בה בניה בהיקף של כ-600 יח"ד בצפיפות נטו של 5 ו-6 יח"ד לדונם. מוצעת בניה תלת, דו-קומתית וטורית המתאימה לעיצוב הציר הראשי של הישוב והנמצאת בסמיכות גם למרכזי השרותים של הישוב, וגם בסמיכות לאתרים הבנויים בצפיפות דומה לזו. על כך ניתנה בעיקרון הסכמת הרשות המקומית.

<u>הפרוגרמה המוצעת</u>

סה"כ 200 דונם בהנחה של 40% הפשרה לצרכי בניה, נשארו לבניה 60 דונם.

סוג בניה	אלטרנטיבה א'			אלטרנטיבה ב'			אלטרנטיבה ג'		
	דונם	צפיפות	יח"ד	דונם	צפיפות	יח"ד	דונם	צפי'	יח"ד
דו-משפחתי				20	4	80	20	4	80
טורית	50	5	250	40	5	200	40	5	200
דו קומתי	40	6-7	250	40	6-7	250	60	7-6	380
תלת-קומתי	30	7-8	230	20	7-8	150			
סה"כ			730			680			660

האלטרנטיבה המועדפת היא אלטרנטיבה ב' - אולם בפגישות עם ראש הרשות המקומית הובעה הסכמה לעקרונות התדריך לבד מהתנגדות לבנוי תלת-קומתי ולדעתם עדיפה אלטרנטיבה ג'.

במקביל יש לערוך פרוגרמה למוסדות ציבור לשכונה בת כ-700 יח"ד ותוך בדיקת הצרכים והיצע של מוסדות קיימים ומתוכננים.

רבקה אבלסון

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז
מח' פרוגרמות

תאריך 17.6.92

אל: מר יהודה מאירי - מנהל המחוז
מאת: חיים צימר

כפר - יונה - הצעת פרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור 360 משפחות (1260 תושבים)

כללי

1. כבסיס לסדר גודל ממוצע של משפחה סוכם על 3.5 נפשות, לפיכך - 360 משפחות תסתכמנה ב- 1260 תושבים.

2. לגבי החישובים של מוסדות חינוך (גני ילדים ובתי-ספר) הגודל החזוי של שנתון (גיל אחד) הוא 2.25% מכלל האוכלוסיה דהיינו 28 ילדים בשנתון.

3. אין פרוגרמה זו באה במקום פרוגרמות המפורטות יותר שיידונו ויאושרו בועדות הבין-משרדיות הנוגעות בדבר (בשלבים מתקדמים יותר של התכנון).

4. לאחר שתגובש הצעת פריסה והאיתורים של כל המגרשים הציבוריים, תוזמן שוב ישיבה בהשתתפות כל הנוגעים בדבר לשם בדיקת ישום הפרוגרמה.

הצעת פרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור

א. מעונות תינוקות (גילאי 0 - 2)

אין לאתר בשטח זה מגרש למעון תינוקות בגלל כמות יחידות קטנה.

ב. גני - ילדים (גילאי 3-4-5) 1.7 דונם

לפי 6.75% מהאוכלוסיה (3 שנתונים X 6.75%) יהיו בגילאים אלה 64 ילדים. לפי 30 ילדים בממוצע בכיתה תדרשנה 3 כיתות ב- 1 מגרש (1.7 דונם).

ג. בית ספר יסודי גילאי 6 - 11 כיתות א -ו'

בגילאים אלה יהיו 168 תלמידים ש"ע ל- 5 כיתות לכן אין צורך לאתר מגרש באתר זה.

רח' החשמונאים 113, תל־אביב 67011, ת.ד. 20133, טל. 03־5633133

תאריך _____

ד. **בריאות**
כמות כזו של משפחות אינה מצדיקה הקמת בניינים נפרדים למוסדות בריאות. תושבי אתר זה ישענו בנושא זה על מוסדות בריאות אחרים הקיימים בישוב.

ה. **דת** **1 דונם**

יש לאתר 2 מגרשים (כ"א 0.5 דונם) ל- 2 בתי כנסת עדתיים רגילים. (ניתן לאתר את שניהם במגרש אחד ב- 1 דונם).

ו. **גינות ומגרשי משחקים לגיל הרך** **5 דונם**

לפי המכסה המקובלת (4 מ"ר לנפש) יש לאתר 1 מגרש של - 5 דונם לגינת משחקים לגיל הרך.

ז. **מסחר**
מדובר בחנויות למצרכים יום יומיים בלבד. מומלץ לאתר 1 ריכוז בן (3 חנויות).

ח. **מגרשים רזרביים** **1.5 דונם**

כדי שתהיה אפשרות להענות לדרישות בלתי צפויות נוספות למגרשים ציבוריים יש לאתר:
1 מגרש בן 1.5 דונם.

סה"כ 9.2 דונם

בברכה

חיים ציגר
ממונה מחוזי למוסדות ציבור
ופיתוח משלים

העתקים:
גב' דיאנה וולקוב - מנהלת מח' פרוגרמות

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

תאריך 15.6.98

אל: מר חיים דימר

הנדון: הדרן הבנוי - כפר יונה

הדרן רג"ל ירק"ם ביום א', 21.6.98
בשעה 9:00 אדל מר יהודה מאירי - מנהל המחוז.

בהשתתפות: מב' דיינה וולקוב, מב' ר. אבלסון -
מר ש. מאורי כהן, מר חיים דימר,
טרודה הודין, אריה הראל,
נהבה חמו.

בברכה

שרה
מח' פרוטרטיות.

פרוטרטים מ/פשוט צ'מור

רח' החשמונאים 113, תל־אביב 67011, ת.ד. 20133, טל. 03־5633133

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

16.6.92

כפר יונה - תדריך תכנון

1-16692

שטח לתכנון נמצא בדרום מזרח הישוב כפר יונה, גוש 8124 חלקות 2 - 8
סה"כ כ-700 דונם.

השטח הוא בעל יעוד חקלאי מוחכר בחלקו הגדול לחבי מהדרין וחלק לקבוץ מעברות.

השטח נטוע פרדסים חלקם פרדסים צעירים מניבים שהושקעו בהם לאחרונה כספים במערכת השקייה.

השטח גובל בצפונו באתר בניה של שיכון עובדים ובמערבו באתר הבניה המתקדמת.

כפר יונה - מונה כיום 4,500 - 4,000 נפש כאשר יעד האוכלוסיה לישוב על פי תכנית תפרוסת האוכלוסיה הוא כ-10,000 נפש ואילו על פי תמ"א/31 שנת 1995 כ-8,000 נפש.

כפר יונה נמצאים כיום בהליכי תכנון ובניה כ-1,000 יח"ד רובם בניה אודת קרקע. מתוך סה"כ יח"ד אלו 142 יח"ד הם באתר חרום, 148 יח"ד בניה דו ותלת קומתית ו-130 יח"ד של שיכון עובדים, בניה דו ותלת תית. היתרה בניה עצמית. תוספת זו של כ-1,000 יח"ד מביאה את הישוב עד המתוכנן שלו כבר ב-1995.

שוב הינו ישוב פרברי שעיקר הבניה בו היא צמודת קרקע בצפיפויות נות בעיקר כוח המשיכה שלו טמון בבניה זו. פרנסי הישוב ומתכנניו אים בכך פוטנציאל לשיפור המבנה הדמוגרפי-כלכלי של הישוב ואינם וגינים בבניה בקימות.

במצב זה כאשר כבר היום ממצה הישוב את יעד האוכלוסיה העתידי שלו וכאשר עיקר הבניה הנדרשת בו היא צמודת קרקע אין מקום ואין צורך להפשיר 700 דונם אדמה חקלאית מעובדת (פרדסים) שתופנה ברובה לבניה יוקרתית.

ניתן אולי לשקול הפשרה של כ-100 דונם קרקע חקלאית בסמוך לציר הראשי של הישוב ולמקם בה בניה בהיקף של כ-350 יח"ד בצפיפות נטו של 5.5 - 5 יח"ד לדונם. מוצעת בניה תלת-קומתית, דו-קומתית וטורית המתאימה לעיצוב הציר הראשי של הישוב והנמצאת בסמיכות גם למרכזי השרותים של הישוב, וגם בסמיכות לאתרים הבנויים בצפיפות דומה לזו. על כך ניתנה עיקרון הסכמת הרשות המקומית.

הפרוגרמה המוצעת

סה"כ 100 דונם. 40% הפשרה לצרכי בניה, נשארו לבניה 60 דונם

סוג בניה	אלטרנטיבה א'			אלטרנטיבה ב'		
	דונם	צפיפות	יח"ד	דונם	צפיפות	יח"ד
טורית	20	5	100	10	5	50
דו קומתי	20	6	120	40	6	240
תלת-קומתי	20	7	140	10	7	70
סה"כ			360			360

ז' אבלסון

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי

18.6.92
תאריך

כפר יונה - תדריך תכנון

שטח לתכנון נמצא בדרום מזרח הישוב כפר יונה, גוש 8124 חלקות 2 - 8, סה"כ כ- 700 דונם.

השטח הוא בעל יעוד חקלאי מוחכר בחלקו הגדול לחב' מהדרין וחלק לקיבוץ מעפרות.

השטח נטוע פרדסים חלקם פרדסים צעירים מניבים שהושקעו בהם לאחרונה כספים במערכת השקייה.

השטח גובל בצפונו באתר בניה של שיכון עובדים ובמערבו באתר הבניה המתקדמת.

<u>כפר יונה</u> - מונה כיום 4,500 - 4,000 נפש כאשר יעד האוכלוסיה לישוב על פי תוכנית תפרוסת האוכלוסיה הוא כ- 10,000 נפש ואילו על פי תמ"א/31 לשנת 1995 כ- 6,000 נפש.

בכפר יונה נמצאים כיום בהליכי תכנון ובניה כ- 1,000 יח"ד רובם בניה צמודת קרקע. מתוך סה"כ יח"ד אלו 142 יח"ד הם באתר חרום, 148 יח"ד בבניה דו ותלת קומתית ו- 130 יח"ד של שיכון עובדים, בניה דו ותלת קומתית. היתרה בניה עצמית. תוספת זו של כ- 1,000 יח"ד מביאה את הישוב ליעד המתוכנן שלו בבר ב- 1995.

הישוב הינו ישוב פרברי שעיקר הבניה בו היא צמודת קרקע בצפיפויות קטנות בעיקר, כוח המשיכה שלו טמון בבניה זו. פרגסי הישוב ומתכנניו רואים בכך פוטנציאל לשיפור המבנה הדמוגרפי-כלכלי של הישוב ואינם מעוניינים בבניה בקומות.

במצב זה כאשר כבר היום ממצה הישוב את יעד האוכלוסיה העתידי שלו וכאשר עיקר הבניה הנדרשת בו היא צמודת קרקע אין מקום ואין צורך להפשיר 700 דונם אדמה חקלאית מעובדת (פרדסים) שתופנה בדרומה לבניה יוקרתית.

ניתן אולי לשקול הפשרה של ב- 100 דונם קרקע חקלאית בסמוך לציר הראשי של הישוב ולמקם בה בניה בהיקף של כ- 350 יח"ד בצפיפות נטו של 6 יח"ד לדונם. תוצאת בניה תלת-קומתית, דו-קומתית ווטורית המתאימה לעיצוב הציר הראשי של הישוב והנמצאת בסמיכות גם למרכזי השרותים של הישוב, וגם בסמיכות לאתרים הבנויים בצפיפות דומה לזו. על כך ניתנה בעיקרון הסכמת הרשות המקומית.

רח' החשמונאים 113, תל־אביב 67011, ת.ד. 20133, טל. 03־5633133

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

תאריך _____

<u>הפרוגרמה המוצעת</u>

סה"כ 100 דונם. 40% הפשרה לצרכי בנייה, נשארו לבנייה 60 דונם.

סוג בניה	אלטרנטיבה א'			אלטרנטיבה ב'		
	דונם	צפיפות	יח"ד	דונם	צפיפות	יח"ד
טורית	20	5	100	10	5	50
דו קומתי	20	6	120	40	6	240
תלת קומתי	20	7	140	10	7	70
סה"כ			360			360

אלטרנטיבה ב' מומלצת ע"י המחוז.

רשמה: רבקה אבלסון
משב"ש י-ם

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז
מח' פרוגרמות

תאריך 17.6.92

אל: מר יהודה מאירי - מנהל המחוז
מאת: חיים צימר

כפר - יונה - הצעת פרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור 360 משפחות (1260 תושבים)

כללי

1. כבסיס לסדר גודל ממוצע של משפחה סוכם על 3.5 נפשות, לפיכך - 360 משפחות תסתכמנה ב- 1260 תושבים.

2. לאבי החישובים של מוסדות חינוך (גני ילדים ובתי-ספר) הגודל החזוי של שנתון (גיל אחד) הוא 2.25% מכלל האוכלוסיה דהיינו 28 ילדים בשנתון.

3. אין פרוגרמה זו באה במקום פרוגרמות המפורטות יותר שיידונו ויאושרו בועדות הבין-משרדיות הנוגעות בדבר (בשלבים מתקדמים יותר של התכנון).

4. לאחר שתגובש הצעת פריסה והאיתורים של כל המגרשים הציבוריים, תוזמן שוב ישיבה בהשתתפות כל הנוגעים בדבר לשם בדיקת ישום הפרוגרמה.

הצעת פרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסודת ציבור

א. מעונות תינוקות (גילאי 0 - 2)

אין לאתר בשטח זה מגרש למעון תינוקות בגלל במות יחידות קטנה.

ב. גני - ילדים (גילאי 3-4-5) 1.7 דונם

לפי 6.75% מהאוכלוסיה (3 שנתונים X 6.75%) יהיו בגילאים אלה 84 ילדים. לפי 30 ילדים בממוצע בכיתה תדרשנה 3 כיתות ב- 1 מגרש (1.7 דונם).

ג. בית ספר יסודי גילאי 6 - 11 כיתות א -ו'

בגילאים אלה יהיו 168 תלמידים ש"ש ל- 5 כיתות לכן אין צורך לאתר מגרש באתר זה.

רח' החשמונאים 113, תל-אביב 67011, ת.ד. 20133, טל. 03-5633133

תאריך _____

ד. בריאות
כמות בזו של משפחות אינה מצדיקה הקמת בניינים נפרדים למוסדות בריאות. תושבי אתר זה ישענו בנושא זה על מוסדות בריאות אחרים הקיימים בישוב.

ה. דת — 1 דונם

יש לאתר 2 מגרשים (כ"א 0.5 דונם) ל- 2 בתי כנסת עדתיים רגילים. (ניתן לאתר את שניהם במגרש אחד ב- 1 דונם).

ו. גינות ומגרשי משחקים לגיל הרך — 5 דונם

לפי המכסה המקובלת (4 מ"ר לנפש) יש לאתר 1 מגרש של - 5 דונם לגינת משחקים לגיל הרך.

ז. מסחר
מדובר בחנויות למצרכים יום יומיים בלבד. מומלץ לאתר 1 ריכוז בן (3 חנויות).

ח. מגרשים רזרביים — 1.5 דונם

בדי שתהיה אפשרות להענות לדרישות בלתי צפויות נוספות למגרשים ציבוריים יש לאתר:
1 מגרש בן 1.5 דונם.

סה"כ 9.2 דונם

בברכה

חיים צימר
ממונה מחוזי למוסדות ציבור
ופיתוח משלים

העתקים:
גב' דיאנה גולקוב - מנהלת מח' פרוגרמות

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז
מח' פרוגרמות

תאריך 17.6.92

אל: מר יהודה מאירי - מנהל המחוז
מאת: חיים צימר

כפר - יונה - הצעת פרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור 360 משפחות (1260 תושבים)

כללי

1. כבסיס לסדר גודל ממוצע של משפחה סוכם על 3.5 נפשות, לפיכך - 360 משפחות תסתכמנה ב- 1260 תושבים.

2. לגבי התישובים של מוסדות חינוך (גני ילדים ובתי-ספר) הגודל החזוי של שנתון (גיל אחד) הוא 2.25% מכלל האוכלוסיה דהיינו 28 ילדים בשנתון.

3. אין פרוגרמה זו באה במקום פרוגרמות המפורטות יותר שיידונו ויאושרו בועדות הבין-משרדיות הנוגעות בדבר (בשלבים מתקדמים יותר של התכנון).

4. לאחר שתגובש הצעת פריסה והאיתורים של כל המגרשים הציבוריים, תוזמן שוב ישיבה בהשתתפות כל הנוגעים בדבר לשם בדיקת ישום הפרוגרמה.

הצעת פרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסודת ציבור

א. מעונות תינוקות (גילאי 0 - 2)

אין לאתר בשטח זה מגרש למעון תינוקות בגלל כמות יחידות קטנה.

ב. גני - ילדים (גילאי 3-4-5) 1.7 דונם

לפי 6.75% מהאוכלוסיה (3 שנתונים X 6.75%) יהיו בגילאים אלה 84 ילדים. לפי 30 ילדים בממוצע בכיתה תדרשנה 3 כיתות ב- 1 מגרש (1.7 דונם).

ג. בית ספר יסודי גילאי 6 - 11 כיתות א -ו'

בגילאים אלה יהיו 168 תלמידים ש"ע ל- 5 כיתות לכן אין צורך לאתר מגרש באתר זה.

רח' החשמונאים 113, תל־אביב 67011, ת.ד. 20133, טל. 03־5633133

ד. **בריאות** תאריך
כמות כזו של משפחות אינה מצדיקה הקמת בניינים נפרדים למוסדות בריאות. תושבי אתר זה ישענו בנושא זה על מוסדות בריאות אחרים הקיימים בישוב.

1 דונם

ה. **דת**
יש לאתר 2 מגרשים (כ"א 0.5 דונם) ל- 2 בתי כנסת עדתיים רגילים. (ניתן לאתר את שניהם במגרש אחד ב- 1 דונם).

ו. **גינות ומגרשי משחקים לגיל הרך** **5 דונם**

לפי המכסה המקובלת (4 מ"ר לנפש) יש לאתר 1 מגרש של - 5 דונם לגינת משחקים לגיל הרך.

ז. **מסחר**
מדובר בחנויות למצרכים יום יומיים בלבד. מומלץ לאתר 1 [redacted] ריכוז בן (3 חנויות).

ח. **מגרשים רזרביים** **1.5 דונם**

כדי שתהיה אפשרות להענות לדרישות בלתי צפויות נוספות למגרשים ציבוריים יש לאתר:
1 מגרש בן 1.5 דונם.

סה"כ 9.2 דונם

העתקים:
גב' דיאנה וולקוב - מנהלת מח' פרוגרמות
~~גב' רבאה אבלסון - היחידה לבינוי ערים - משב"ש י"ס~~

רמקם

מ.ב'מר

318

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

תאריך: 30.7.90

סכום דיון בנושא תדריך תכנון לוד צפון מערב - 29.7.90

השתתפו: מאירי יהודה, צימר חיים, יוסי שיטראי, אריה הראל, פרידה בצלאל, אדריכל ישראל ברכה.
רבקה אבלסון .

סיכום

1. קרקע - 298 דונם מהם - 28 דונם פרטי : 31 דונם - בחכירה .
האתר צמוד לאגני החמצון. קיימת הבטחה להעברה תוך שנתיים. מר גלדמן יוודא אם יש :"כיסוי" להבטחה זו.
הצד המזרחי הגובל בפסי הרכבת יתוכנן כשטח ירוק בחלקו ,והיתרה "חום רזרבי".
אריה הראל יבדוק אם קיימת חכירה נוספת לכפר שמואל ויעביר כל מידע בנושא הקרקע לאדריכל ברכה.

2. בינוי ו.ל.ק.ח. קבע 1300 יחד'.
אלטרנטיבה מועדפת לבינוי.

בינוי	שטח	יחד
2 ק'	40	200
3 ק'	98	750
8 ק'	30	400
סה"כ	168	1350

3. <u>גדלי הדירות</u>

קומות	ממוצע /עד	גדלי הדירות
2 ק'	עד 120 מ"ר	3 חד' גדלים ל-4 חד' 4 חד' גדלים ל-5 חד'.
3 ק'	85 מ"ר - ממוצע	2 1/3 חד' גדלים - ל 3 חד' 3 1/3 חד' 4 - 1/3 חד'
8 ק'	85 מ"ר - ממוצע	3-40% חד', 4-40%, 20% חופשי עד 120 מ"ר.

4. <u>תואי כביש</u> הכניסה לשכונה

המתכנן יבחן את תנאי הכביש המוצע לחיבור השכונה אם יתברר שעובר בקרקעות פרטיות, יש לבחון אלטרנטיבות נוספות.

5. <u>מוסדות ציבור</u>

השטחים הפרטיים ישמשו כרזרבה למוסדות צבור .
יש להגדיל המסחר ב - 50% . המתכנן יפצל המסחר בשני מקומות.

רשמה
פרידה בצלאל

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

תדלוד

תדריך תכנון לוד - צפון מערב

השטח הנמצא מעבר לפסי הרכבת בחלק הצפון מערבי של לוד ממוקם בחלק הפחות אטרקטיבי של היישוב.

הוא גובל בחלק הצפוני והמערבי בשטחים חקלאיים שמחוץ לתחום השיפוט של הישוב ובשכונה הערבית פרדס שניר.

בדרומ רצועת שטחים חקלאיים פרטיים והשכונות הערביות שכ' הרכבת, שכ' אמויאל.

מזרחה מעבר לפסי הרכבת מאותרת שכ' הצפוניות של לוד שבחלקם הגדול מאוכלסות באוכלוסייה ערבית במבנים ישנים שחלקם לפינוי ו-או לרה-תכנון וכן, אזורי תעשיה ומלאכה, בתוך השטח, מצויים אגני חימצון המתוכננים להעברה (לדברי יועץ המים והביוב) בשנתיים הקרובות קיים תכנון ותקצוב לנושא.
הקרקע ברובה קרקע ממ"י (לבד מכ-20 דונם קרקע פרטית או חלק מהקרקע בתכנון גם לטווח ארוך.

בגלל מיקומו של כאמי ובידודו היחסי משכונות יהודיות אחרות יש חשיבות ליצור שכונה בהיקף כזה שתוכל לתפקד בעצמאות יחסית ובעיקר תוכל ליצור גיבוש חברתי פנימי בהתיחס לסביבתה.

האתר ומצב התכנון

השטח בהיקף של 289 דונם כולל בביש המחבר את השכונה ללוד שהוגדר בקרקע חקלאית הוגש לולק"ח להפשרה ואושר.

על בסיס תכנית שהוגשה התבסס על רעיון של תכנית אב שנעשתה לכל החלק המערבי של לוד (מעבר לפסי הרכבת).

על פי המלצת הולק"ח אושר לשטח זה כ-1300 יח"ד.

בעוד שהפרוגרמה עליה התבססה התכנית שהוגשה לולק"ח היתה של כ-1000 יח"ד בהתפלגות הבאה:

4 קומות 600 יח"ד

3 קומות 204 יח"ד

קוטג'ים 105 יח"ד

בנה ביתך 87 יח"ד

סה"כ 996 יח"ד

ההפרשה לצרכי ציבור היוותה כ-46% בגלל נושא הכבישים.

בבדיקת נושא הבעלויות התברר כי כ-30 דונם מהשטח הם בבעלות פרטית, וכן שטח הכביש המחבר את האתר עם לוד.

לכן השטח שנותר לתכנון למשרד הוא 260 דונם. אולם יש להגיש את התכנית על כל ה-289 דונם בהנחיה שבינוי החלקות הפרטיות לא יעכב ולא יהיה

קשור בבניוי קרקע ממ"י.

בועדה המיוחדת אושרה התכנית ל-1300 יח"ד לכל השטח כאשר בגלל נושא הכביש המחבר את השכונה ללוד אל מעבר לפסי הרכבת יש לנכות מהשטח לבנייה כ-9 דונם.

השטח הנותר כ-250 דונם. בהנחה של הפרשה של 40% לצרכי ציבור נקבל 168 דונם. ל-1300 יח"ד (צפיפות נטו של 7.7) אלטרנטיבות לפרוגרמת מגורים.

אלטרנטיבות לפרוגרמת מגורים

		אלט' א		אלטנ ב'	
סוגי בניה	צפיפות	שטח	יח"ד	שטח	יח"ד
בנה ביתך	2.5	-	-	-	-
קומה-טורי	4	20	80	20	80
דו-קומתי	5	20	100	20	100
3-4 קומות	7-8	100	750	108	820
8 קומות	12	28	336	20	240
סה"כ		168	1260	168	1240

אלטרנטיבה ב' הינה מועדפת בגלל היקף קטן יותר של בניה רב קומתית.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

אגף הפרוגרמות

תאריך: 26 באוגוסט 1990
ה"ב באלול תש"ן
מס' 20497

20 אוג' 1990
דואר נכנס

אל: מר י. מאור, מנהל מחוז המרכז, משרד הבינוי והשיכון, ת"א

מאת: מר ד. בן אלול

הנדון: פרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור - 1350 דירות בצפון-מערב לוד

להלן, סיכום ישיבת הועדה הבין-משרדית, ב- 21.8.90, בהשתתפות:

ד. בן אלול, הממונה הארצי של מוסדות ציבור, משרד הבינוי, ירושלים
י. לינדנברג, מנהל המחלקה לתכנון, בקרה ומעקב, משרד החינוך והתרבות, ירושלים
ח. פרח, מנהל האגף לפיתוח, החברה למרכז התרבות (מתנסי"ם), בנין גילנים, ת"א
ב. אונגר, אדריכל ראשי, קרן החינוך, הסוכנות היהודית, רח' קפלן, ת"א
א. גולטין, אדריכל רשות הספורט, השמונאים 99, ת"א
שרה קמינקר, מנהלת יחידת התכנון, עיריית לוד
י. משולם, מנהל המחלקה הרישוי, זפיקנה, עיריית לוד
הנקה אבלסון, האגף לבינוי שרים, משרד הבינוי, ירושלים
ח. ציפר, מוסדות ציבור, מחוז מרכז, משרד הבינוי והשיכון, ת"א
מלכה אלטרץ, ע/ראש הממונה על מוסדות ציבור, משרד הבינוי, ירושלים
י. מרכה, אדריכלי, מתכנן האתר, רח' מהר"ל 7, ת"א

כללי

א. המדובר הוא בשטח של 289 דונם, שטוגה יעודו למחוקק מקלאיתא, ממערב לוד (מצפון לשכונת הרכבת, פרחים שכיר ושטח אמוראלי).

ב. אתר זה נכלל בפרוגרמה-כוללת יותר (על שטח של 760 דונם), שנעשתה בזמנו ע"י 12.4.96 לגבי מערב לוד.

אך בינתיים מסתבר, שברגב השטח של 760 דונם לא ניתן לטפל - בגלל אגפי הרכבת ובגלל מגרשים בבעלות פרטית ערבית, שמגבילים את השטח הנדון.
היתר הופך להיות מעין "איי" במערב לוד. הסיבות הללו לחלוקתו בעתיד, הינו באמשורות להתרחב, בעתיד הרחוק יותר, לכיוון צפון.

ג. תחילה הוצעה כשטח 289 הדונם קיבולת של 990 דירות, אולם בדיון, בוקר הועדה הוגדל ל-1350 דירות, בהנחה שהמגרש יכיל כשטח, כפי שסוכם האוכל של 1350 דירות.

ד. בהנחה שהשתלת הפרוגרמה על מרכיביה תגרום שד נפש למשפחה, (גם) החישוב של מוכנות חינוך (גני ילדים ובתי ספר) הגדול המקורי של שנתון ילדים (בגיל זהה) הוא 2% מכלל האוכלוסיה.

הרינו: 1350 משפחות X 3.5 נפש = 4725 נפש.
2% שנתון ילדים (גיל מחוז) = 95 ילדים.

ה. מכיון שמספר המושבים הצפוי באזור המדון היה רק קטנה יותר ממחצית סדר-הגודל של מכונות עירונית מינימלית - לחלק מהשירותים, שהמושבים יזדקקו להם, ינתן פתרון במוסדות ושטחים ציבוריים, שיאותרו ויבנו (מחוץ לאזור) במוסדות עירוניים אחרים.

כך, לגבי מוסדות החינוך העל-יסודי, המוסדות מרכזיים למקבות, נושר ומסוגנון כך, גם לגבי ביה"ס לגרם המיעוט בחינוך היסודי, מרפאה אזורית ומוסדות אחר מרכזיים.

ו. אין הפרוגרמה להלן באה במקום הפרוגרמות, המפורטות יותר, שיגונו ויאושרו בועדות הבין-משרדיות, בשלבים מתקדמים יותר.

ז. לאחר שתגובש הצעת הפרוסה והאיתורים של המגרשים הציבוריים, ע"י המתכנים תיזמן שוב ישיבה, בהשתתפות הנוגעים בדבר, לשם בדיקת הרצעת ובדיקת הישום של הפרוגרמה בתכנון.

פרוגרמה למוסדות צבור ושטחים ציבוריים - מערב לוד, 1350 משפחות, 4725 נפש

א. משונות תינוקות (גילאי 0 - 2) 5 דונם

לפי המיכסה המקובלת (1 מעון תינוקות בן 3 - 5 כיתות ל- 1200/800 משפחות) - יש לאתר 2 מגרשים (כ"א 1.5 דונם), במקומות שקטים ומרכזיים, בין ריכוזי המגורים, (כך שכל מעון ישרת במחצית האוכלוסיה), רחוק מצוקדי רעש, מסחר וזיהום (במקומות שיש אליהם גישה נוחה לאמהות ועגלות תינוקות).

ב. גני ילדים (גילאי 3 - 4) 3.6 דונם

לפי 4% מהאוכלוסיה (2% X 2 שנתונים) יהיו בגילים אלה 190 ילדים. לפי 30 ילדים, בממוצע, ב- 1 כיתה, תידרשנה 6 כיתות, ב- 2 מגרשים (כ"א 1.2 דונם) ל- 3 גני ילדים דו-כיתתיים, במיזור מתאים בין ריכוזי המגורים (כך, שכל מבנה דו-כיתתי ישרת ב- 33% מהאוכלוסיה).

ג. גני ילדים (גילאי 5)

לפי 2% מהאוכלוסיה, יהיו בגיל זה 95 ילדים המצדרך

קרית המשפלה, ת.ד. 18110 ירושלים. 91180 טל. 277649 277651

הוא ב- 3 כיתות. אולם אין צורך לאתר למטרה זו מגרש נפרד, אלא המשמר לנושא זה יכלל במסגרת התצה של בי"ס היסודי (לפי 0.5 דונם נוסף ל- 4 כיתות גן ילדים).

ד. בית ספר יסודי (גילאי 6 - 11, כיתות א' - ו')

10.5 דונם

לפי 12% מהאוכלוסיה (2% X 6 שנתונים) יהיו בגילים אלה 570 תלמידים והצורך הוא ב- 18 כיתות לשני זרמי החינוך.

אולם, מכיוון שזרם המיעוט מצפון קטן מלהצדיק הקמת בית ספר עבורו באתר זה - ההנחה היא שתלמידי זרם המיעוט-הלומדו במוסד מתאים מחוץ לאתר (ואילו מספר זהה של תלמידים מזרם הרוב (שמתגוררים מחוץ לאתר המדש הנדון) ייקלטו במסגרת בי"ס היסודי שייבנה באתר (עדיפות תלמידים שהינו טוב גם לאינטגרציה העירונית בחינוך).

לכן, יש לאתר בשטח זה 1 מגרש לבית ספר יסודי בן 18 כיתות + 3 כיתות גן ילדים (גילאי 5), בגודל 0.5 דונם ל- 1 כיתה.

ה. חינוך על יסודי (גילאי 12 - 17, כיתות ז' - י"ב)

לפי 12% מהאוכלוסיה, הצורך הוא ב- 38 כיתות (לכל זרמי ומסלולי החינוך העל-יסודי). אולם מכיון שכמות זו הינה קטנה מלהצדיק, בשלב זה, איתור של מוסדות חינוך על-יסודי באתר - עד אשר יוברר אם ניתן, לפתוח, לחסכון את אוכלוסיית צפון-מערב לוד, ע"י ההרחבה בעתיד לכיוון צפון (כאמור בפרק כללי לעיל) ולאתר במסגרת השטח הנוסף בצפון איתור לקהיות חינוך על-יסודיות נוסמת - על מ) ילמדו תלמידי האתר הנדון במוסדות כלל עירוניים לחינוך על יסודי, שמחוץ לשטח האתר.

ו. תרבות, נוער וספורט

9 דונם

אם הבתרון השיקרי לנושאים אלה ניתן במסגרת השרותים הכלל-עירוניים לתרבות, נוער וספורט.

יחד עם זאת, בדי שניתן יהא להפעיל, באתר הנדון, שלוחה לפעילות קהילתית, בשילוב עם מיתקני בית הספר היסודי (אולם התעמלות, מגרש כדורסל וכו') - יש צורך להוסיף בעמידות לשטח בי"ס 9 דונם, להשלמת המיתקנים, איתון שלוחה מקומית של תרבות, נוער וספורט.
כן, יש לאתר (בנפרד, בעיבוד) 2 מגרשים ל- 2 מועדונים נוער תנועתיים (כ"א 2 דונם).

ז. מוסדות בריאות

אם התשובה לנושא המרפאה והתחנה לבריאות האם והילד, תינתן, בשלבים הראשונים במוסדות העירוניים, שמחוץ לאתר.
בעתיד, אפשר יהא לאתר מגרש למטרה זו, בשטח התוספת בכח שמצפון לאתר הנדון.

ח. **מוסדות דת** 3.5 דונם

לפי המיכסה המוסכמת, יש לאתר:
1 מגרש לבית כנסת עדתי גדול - 1 דונם,
3 מגרשים ל- 3 בתי כנסת עדתיים רגילים - כ"א 0.5 דונם,
1 מגרש למקוה - 1 דונם.

כדי למנוע הפרעות הדדיות:
המגרשים לבתי הכנסת לא יאותרו על שורקי התבורה ולא
ליד מוקד מסחרי.
המקוה לא יאותר במגרש משותף עם בית כנסת, אך הוא
יאותר במיקום מרכזי ומוצנע מעיני עוברים ושבים.

ט. **גינות מרכזיות ומיגרשי מישחקים לגיל הרך** 18.9 דונם

לפי המיכסה המקובלת (4 מ"ר לנפש בשכונה) דרושים
בס"ה 18.9 דונם, שמומלץ לחלקם, כדלקמן:
1 מגרש לגינה שכונתית מרכזית - 12 דונם,
2 מגרשי מישחקים לגיל הרך כ"א 3.5 דונם.

י. **מסחר שכונתי**

לפי המיכסה המקובלת (0.1 מ"ר מסחרי בנוי לנפש
בשכונה) - ניתן לתכנן בס"ה 470 מ"ר מסחרי (שהם
שווי-ערך לכ- 12 חנויות, או סופרמרקט בינוני אחד).

ניתן לתכנן זאת במרכז שכונתי מסחרי בשטח של כ- 1500
מ"ר (קונצנטרי) אחד, שאפשר להגדילו גם ע"ח האוכלוסיה
הערבית שבסביבת האתר (לצרף סניף דואר (150 מ"ר),
2 בנקים (כ"א 150 מ"ר), בתי קפה ומסעדות (150 מ"ר);
או, ניתן להסתפק במוסדות המסחר המרכזיים, הקיימים
(אז מאותרים בעיר ולפזר כין ריכוזי המגורים באתר את
החנויות למיצרכים יומיומיים בלבד (ב- 6 ריכוזים של
2 חנויות בכ"א).

ההחלטה על אופי התשובה לנושא המסחר בצפון-מערב לוד,
צריכה להתקבל לאחר בדיקה נוספת, בשיתוף עם המופקדים
עם כך בעירית לוד (מחוז המרכז של משרד הבינוי והשיכון).

יא. **מגרשים רזרביים** 7 דונם

כדי לענות בעתיד על צרכים בלתי-צפויים כ"וס, יש לאתר
(בנפרד, בעיבור):
1 מגרש - 3.5 דונם,
1 מגרש - 2 דונם,
1 מגרש - 1.5 דונם.

ס"ה כללי 55.5 דונם

ב ב ר כ ה

ה. בן אליל
הממונה הארצי על מוסדות ציבור

העתק: המנהל הכללי, ע. אורן, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים
ד"ר ג. בן דרור, סמנכ"ל בכיר, משרד החינוך והתרבות, ירושלים
מ. לוי, ראש העיריה, לוד
י. פתאל, מנהל אגף תפרוגרמות, ירושלים
א. שושני, ראש מינהל תכנון והנדסה, משרד הבינוי, ירושלים
ד"ר א. נשר, אדריכל ראשי, משרד הבינוי, ירושלים
סופיה אלדור, מנהלת האגף לבינוי ערים, משרד הבינוי, ירושלים
ש. שניאור, משרד החינוך, ירושלים
ש. כנעני, משרד החינוך, ירושלים
י. אורן, מנהל רשות הספורט, תשמונאים 99, ת"א
א. גלבר, מהנדס עיריית לוד
מ. דעי, מנהל אגף החינוך, עיריית לוד
אברהאלה נוסבאום, אדריכלית, מינהל תכנון והנדסה, משרד הבינוי, ירושלים
ע. נדעי, אדריכל ממונה מרכז, משרד הבינוי, ת"א
ש. תשובה, רשות הספורט, תשמונאים 99, ת"א
11 משתתפי ישיבת הועדה הבין-משרדית

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

אגף הפרוגרמות

תאריך : 26 באוגוסט 1990
ה' באלול התש"ן
מס' 2049/

28-8-1990
דואר נכנס

אל: מר י. מאירי, מנהל מחוז המרכז, משרד הבינוי והשיכון, ת"א

מאת: מר ד. בן אלול

הנדון: פרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור - 1350 דירות בצפון-מערב, לוד

להלן, סיכום ישיבת הועדה הבין-משרדית, ב- 21.8.90, בהשתתפות:

ד. בן אלול, הממונה הארצי על מוסדות ציבור, משרד הבינוי, ירושלים - יו"ר
י. וינדזברג, מנהל המחלקה לתכנון, בקרה ומעקב, משרד החינוך והתרבות, י-ם
ח. פרח, מנהל האגף לפיתוח, החברה למרכזי תרבות (מתנס"ים), בנין ג'וינט, י-ם
ב. אונגר, אדריכל ראשי, קרן החינוך, הסוכנות היהודית, רח' קפלן, ת"א
א. לויטין, אדריכל רשות הספורט, חשמונאים 99, ת"א
שרה קמינקר, מנהלת יחידת התכנון, עירית לוד
י. משולם, מנהל המחלקה לרישוי ופיקוח, עירית לוד
רבקה אבלסון, האגף לבינוי ערים, משרד הבינוי, ירושלים
ח. צימר, מוסדות ציבור, מחוז מרכז, משרד הבינוי והשיכון, ת"א
מלכה אלטרץ, ע/ראשי לממונה על מוסדות ציבור, משרד הבינוי, ירושלים
י. ברכה, אדריכל, מתכנן האתר, רח' מהר"ל 7, ת"א

כללי

א. המדובר הוא בשטח של 289 דונם, ששונה יעודו (מקרקע חקלאית), במערב לוד (מצפון לשכונת הרכבת, פרדס שניר ושטח אמויאל).

ב. אתר זה נכלל בפרוגרמה כוללת יותר (על שטח של 760 דונם), שנעשתה בזמנו (2.4.86) לגבי מערב לוד.

אך כיום מסתבר, שברוב השטח של 760 דונם לא ניתן לטפל - בגלל מגני חימצון ובגלל מגרשים בבעלות פרטית ערבית, שמגבילים את השטח הנדון.
האתר הופך להיות מעין "אי" במערב לוד. הסיכוי היחיד להרחבתו בעתיד, הוא באפשרות להתרחב, בעתיד הרחוק יותר, לכיוון צפון.

ג. תחילה הוצעה לשטח 289 הדונם קיבולת של 990 דירות. אולם בדיון בולק"ח דרשה הועדה להגדיל הצפיפות בשטח ולתכנן בו 1350 דירות. פרוגרמה זו נעשית, לכן, לפי סדר הגודל של 1350 דירות.

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277649 277651

ד. סוכם להשתית הפרוגרמה על ממוצע חזוי של 3.5 נפש למשפחה. לגבי החישוב של מוסדות חינוך (גני ילדים ובתי ספר) הגודל החזוי של שנתון ילדים (בגיל אחד) הוא 2% מכלל האוכלוסיה.

דהיינו: 1350 משפחות X 3.5 נפש = 4725 נפש,
2% שנתון ילדים (גיל אחד) = 95 ילדים.

ה. מכיון שמספר התושבים הצפוי באתר הנדון הינו רק קמעה יותר ממחצית סדר-הגודל של שכונה עירונית מינימלית - לחלק מהשירותים, שהתושבים יזדקקו להם, יינתן פתרון במוסדות ושטחים ציבוריים, שיאותרו וייבנו מחוץ לאתר, במוסדות עירוניים אחרים:

כך, לגבי מוסדות החינוך העל-יסודי ומוסדות מרכזיים לתרבות, נוער וספורט; כך, גם לגבי ביה"ס לזרם המיעוט בחינוך היסודי, מרפאה אזורית ומוסדות מסחר מרכזיים.

ו. אין הפרוגרמה להלן באה במקום הפרוגרמות, המפורטות יותר, שידונו ויאושרו בועדות הבין-משרדיות, בשלבים מתקדמים יותר.

ז. לאחר שתגובש הצעת הפריסה והאיתורים של המגרשים הציבוריים, ע"י המתכננים - תזומן שוב ישיבה, בהשתתפות הנוגעים בדבר, לשם בדיקת ההצעה ובדיקת היישום של הפרוגרמה בתכנון.

פרוגרמה למוסדות ציבור ושטחים ציבוריים - מערב לוד, 1350 משפחות, 4725 נפש

א. מעונות תינוקות (גילאי 0 - 2) — 3 דונם

לפי המיכסה המקובלת (1 מעון תינוקות בן 3 - 5 כיתות ל- 1200/800 משפחות) - יש לאתר 2 מגרשים (כ"א 1.5 דונם), במקומות שקטים ומרכזיים, בין ריכוזי המגורים (כך שכל מעון ישרת במחצית האוכלוסיה), רחוק ממוקדי רעש, מסחר וזיהום (במקומות שיש אליהם גישה נוחה לאמאות ועגלות תינוקות).

ב. גני ילדים (גילאי 3 - 4) — 3.6 דונם

לפי 4% מהאוכלוסיה (2% X 2 שנתונים) יהיו בגילים אלה 190 ילדים. לפי 31 ילדים, בממוצע, ב- 1 כיתה, תידרשנה 6 כיתות, ב- 3 מגרשים (כ"א 1.2 דונם) ל- 3 גני ילדים דו-כיתתיים, בפיזור מתאים בין ריכוזי המגורים (כך, שכל בנין דו-כיתתי ישרת כ- 33% מהאוכלוסיה).

ג. גני ילדים (גילאי 5)

לפי 2% מהאוכלוסיה, יהיו בגיל זה 95 ילדים והצורך

הוא ב- 3 כיתות. אולם אין צורך לאתר למטרה זו מגרש נפרד. אלא השטח לנושא זה ייכלל במסגרת החצר של ביה"ס היסודי (לפי 0.5 דונם נוסף ל- 1 כיתה גן ילדים).

ד. **בית ספר יסודי (גילאי 6 - 11, כיתות א' - ו')** 10.5 דונם

לפי 12% מהאוכלוסיה (2% X 6 שנתונים) יהיו בגילים אלה 570 תלמידים והצורך הוא ב- 18 כיתות לשני זרמי החינוך.

אולם, מכיון שזרם המיעוט הצפוי קטן מלהצדיק הקמת בית ספר עבורו באתר זה - ההנחה היא שתלמידי זרם המיעוט ילמדו במוסד מתאים מחוץ לאתר ואילו מספר זהה של תלמידים מזרם הרוב (שמתגוררים מחוץ לאתר החדש הנדון) ייקלטו במסגרת ביה"ס היחיד שייבנה באתר (עירוב תלמידים שהינו טוב גם לאינטגרציה העירונית בחינוך).

לכן, יש לאתר בשטח זה 1 מגרש לבית ספר יסודי בן 18 כיתות + 3 כיתות גן ילדים (לגילאי 5), לפי 0.5 דונם ל- 1 כיתה.

ה. **חינוך על יסודי (גילאי 12 - 17, כיתות ז' - י"ב)**

לפי 12% מהאוכלוסיה, הצורך הוא ב- 18 כיתות (לכל זרמי ומסלולי החינוך העל-יסודי). אולם מכיון שכמות זו הינה קטנה מלהצדיק, בשלב זה, איתור של מוסדות חינוך על-יסודי באתר - עד אשר יוברר אם ניתן, לפחות, להכפיל את אוכלוסיית צפון-מערב לוד, ע"י ההרחבה בעתיד לכיוון צפון (כאמור בפרק כללי לעיל) ולאתר במסגרת השטח הנוסף בצפון איתור לקרית חינוך על-יסודית נוספת - עד אז ילמדו תלמידי האתר הנדון במוסדות כלל עירוניים לחינוך על יסודי, שמחוץ לשטח האתר.

ו. **תרבות, נוער וספורט** 9 דונם

גם הפתרון העיקרי לנושאים אלה יינתן במסגרת השרותים הכלל-עירוניים לתרבות, נוער וספורט.

יחד עם זאת, כדי שניתן יהא להפעיל, באתר הנדון, שלוחה לפעילות קהילתית, בשילוב עם מיתקני בית הספר היסודי (אולם התעמלות, מגרש כדורסל וכו') - יש צורך להוסיף בצמידות לשטח ביה"ס 5 דונם, להשלמת המיתקנים, שיהוו שלוחה מקומית של תרבות, נוער וספורט.
כן, יש לאתר (בנפרד, בעיבור) 2 מגרשים ל- 2 מועדוני נוער תנועתיים (כ"א 2 דונם).

ז. **מוסדות בריאות**

גם התשובה לנושא המרפאה והתחנה לבריאות האם והילד, תינתן בשלבים הראשונים במוסדות העירוניים, שמחוץ לאתר.
בעתיד, אפשר יהא לאתר מגרש למטרה זו בשטח התוספת בכח שמצפון לאתר הנדון.

מוסדות דת — 3.5 דונם

לפי המיכסה המוסכמת, יש לאתר:
1 מגרש לבית כנסת עדתי גדול - 1 דונם,
3 מגרשים ל- 3 בתי כנסת עדתיים רגילים - כ"א 0.5 דונם,
1 מגרש למקוה - 1 דונם.

כדי למנוע הפרעות הדדיות:
המגרשים לבתי הכנסת לא יאותרו על עורקי תחבורה ולא ליד מוקד מסחרי.
המקוה לא יאותר במגרש משותף עם בית כנסת, אך הוא יאותר במיקום מרכזי ומוצנע מעיני עוברים ושבים.

ט. גינות מרכזיות ומיגרשי מישחקים לגיל הרך — 18.9 דונם

לפי המיכסה המקובלת (4 מ"ר לנפש בשכונה) דרושים בס"ה 18.9 דונם, שמומלץ לחלקם, כדלקמן:
1 מגרש לגינה שכונתית מרכזית - 12 דונם,
2 מגרשי מישחקים לגיל הרך כ"א 3.5 דונם.

י. מסחר שכונתי

לפי המיכסה המקובלת (0.1 מ"ר מסחרי בנוי לנפש בשכונה) - ניתן לתכנן בס"ה 470 מ"ר מסחרי (שהם שווי-ערך לכ- 12 חנויות, או סופרמרקט בינוני אחד).

ניתן לתכנן זאת במרכז שכונתי מסחרי בשטח של כ- 1500 מ"ר (קונצנטרי) אחד, שאפשר להגדילו גם ע"ח האוכלוסיה הערבית שבסביבת האתר ולצרף סניף דואר (150 מ"ר), 2 בנקים (כ"א 150 מ"ר), בתי קפה ומסעדות (150 מ"ר); או, ניתן להסתפק במוסדות המסחר המרכזיים, הקיימים ו/או מאותרים בעיר ולפזר בין ריכוזי המגורים באתר את החנויות למיצרכים יומיומיים בלבד (ב- 6 ריכוזים של 2 חנויות בכ"א).

ההחלטה על אופי התשובה לנושא המסחר בצפון-מערב לוד, צריכה להתקבל לאחר בדיקה נוספת, בשיתוף עם המופקדים על כך בעירית לוד ומחוז המרכז של משרד הבינוי והשיכון.

יא. מגרשים רזרביים — 7 דונם

כדי לענות בעתיד על צרכים בלתי-צפויים כיום, יש לאתר (בנפרד, בעיבור):
1 מגרש - 3.5 דונם,
1 מגרש - 2 דונם,
1 מגרש - 1.5 דונם.

ס"ה כללי 55.5 דונם

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277649 277651

העתק: המנהל הכללי, ע. אורן, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים
ד"ר ג. בן דרור, סמנכ"ל בכיר, משרד החינוך [illegible]
מ. לוי, ראש העיריה, לוד
י. פתאל, מנהל אגף הפרוגרמות, ירושלים
א. שושני, ראש מינהל תכנון והנדסה, משרד הבינוי, [illegible]
ד"ר א. נשר, אדריכל ראשי, משרד הבינוי, ירושלים
סופיה אלדור, מנהלת האגף לבינוי ערים, משרד הבינוי, ירושלים
ש. שניאור, משרד החינוך, ירושלים
ש. כנעני, משרד החינוך, ירושלים
י. אורן, מנהל רשות הספורט, חשמונאים 99, ת"א
א. גלבר, מהנדס עירית לוד
מ. דעי, מנהל אגף החינוך, עירית לוד
גבריאלה נוסבאום, אדריכלית, מינהל תכנון [illegible]
ע. ודעי, אדריכל מחוז מרכז, משרד הבינוי, ת"א
ש. תשובה, רשות הספורט, חשמונאים 99, ת"א
11 משתתפי ישיבת הועדה הבין-משרדות

משרד הבינוי והשיכון

מח' הפרוגרמות

מחוז מרכז

תאריך 8/2/88

לוד- מערב -נתוני רקע לפרוגרמת מוסדות ציבור

מספר הדירות ב-518 (2,100 תושבים חרדים)

מספר נפשות ממוצע למשפחה (משוער 4,0 נפש)

1) מעון תינוקות, 1 מגרש	- 2,0 דונם
2) גני-ילדים (גילאי 3-4) 5,2% -4 כיתות בשני מגרשים	- 2,4 דונם
3) גני-ילדים (גילאי 5) לפי 2,6% - 54 ילדים ב-2 כיתות ב-2 חצרות בתי-הספר.	
4) בית ספר יסודי (כיתות א'-ח') לבנים - בנות 2 מגרשים נפרדים אחד מהשני כ"א 8 דונם.	- 16,0 דונם
5) ישיבה גדולה מיועדת לרווקים מעל גיל 18- 1 מגרש	- 2,0 דונם
6) בית-כנסת מרכזי לקריה החרדית	- 2,0 דונם
7) מקוה / בית מרחץ	- 1,0 דונם
8) גינת משחקים 2 מגרשים,כל אחד 2,5 דונם	- 5,0 דונם
9) מסחר שכונתי במסגרת הקריה מומלץ לאחר 4-6 חנויות למצרכים יומיומיים לתושבי הקריה החרדית במרכזון אחד	
סה"כ	- 30,4 דונם

רח' התשמונאים 113 תל-אביב 67011 ת.ד. 20133 טל' 03-263241

משרד הבינוי והשיכון
אגף פרוגרמות

אל: מר א. סורוקה, מנהל אגף תכנון והנדסה, משרד הבינוי והשיכון

מאת: ד. בן אלול

הנדון: פרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור במערב לוד
(שכונת הרכבת, פרדס שניר ושטחים הקלאיים שמתוכנן
להסב אותם לבנייה עבור גידול האוכלוסיה ועבור
שכונה חדרית בלוד).

סיכום ישיבת הועדה הבין-משרדית, מיום 2.4.86

המשתתפים: ד. בן אלול, הממונה הארצי על מוסדות ציבור, משרד הבינוי
והשיכון, ירושלים - יו"ר
מקסים לוי, ראש העיריה לוד
ח. פרת, הממונה על העיתוזת, החברה למרכזי תרבות, בנין
הג'וינט, ירושלים
ר. ירון, מנהל המחלקה למיפוי, משרד החינוך, ירושלים
סופיה אלדור, מנהלת היחידה לבינוי ערים, משרד הבינוי
והשיכון, ירושלים
ב. מיכאל, מנהל מחלקת החינוך, עירית לוד
ע. ודשי, אדריכל מחוזי, משרד הבינוי והשיכון, מחוז מרכז,
תל-אביב
י. סברוני, מהנדס העיריה, לוד
ר. אבלסון, מתכננת היחידה לבינוי ערים, משרד הבינוי
והשיכון, ירושלים
א. בר לוי, פרוגרמות, מחוז מרכז, משב"ש, תל-אביב
ח. צימר, מוסדות ציבור, מחוז מרכז, משרד הבינוי והשיכון,
תל-אביב
ס. גולובוביץ, מחלקת התכנון, מחוז מרכז, משרד הבינוי
והשיכון, תל-אביב
פרידה בצלאל, פרוגרמות, מחוז מרכז, משרד הבינוי והשיכון,
תל-אביב
ישראל ברכה, אדריכל האתר, רח' מהר"ל 7, תל-אביב

כ ל ל י.

א. הדיון נקבע בעקבות יוזמות ראש עירית לוד ומחוז המרכז של משרד הבינוי והשיכון ובעקבות הסיורים, שערכו חברי ועדת הפנים של הכנסת בשכונת הרכבת בלוד.

ב. הוברר, כי למרות מהבעיה המחייבת פתרון מהיר (ככל האפשר) היא תיקון המצב העכשווי הבלתי-נסבל של האוכלוסיה הערבית בשכונת הרכבת - יש לעשות זאת על רקע הצעת תכנון כללית לשטחים במערב לוד.

ג. המדובר הוא ברצף קרקעות ששטחם מסתכם ב-1,030 דונם.

מתוכם: 120 דונם בקירוב בשכונת הרכבת;
150 דונם בקירוב בפרדס שניר;
760 דונם - שטחים חקלאיים שמוצע להסב אותם לבנייה.

ד. לפי נתונים שנמסרו על ידי ראש העיריה, מהנדס העיריה ומנהל מחלקת החינוך - כיום מתגוררות בשכונת הרכבת כ-300 משפחות ערביות; בפרדס שניר - 150 משפחות ערביות; בצפון-מערב - 50 משפחות בדואים ובצפון (מחוץ לשטח מערב-לוד הנדון, על קרקע שנועדה לתעשיה) - כ-200 משפחות ערביות, שבעתיד יהא צורך לפנותן מהקרקע (שאין להם זכות בעלות בה ועליה התישבן ללא אישור).

בשכונת הרכבת ובפרדס שניר אין בית ספר יסודי לתלמידים הערביים. לכן, מסיעה העיריה כל יום 600 ילדים ערבים לבית-הספר אל זהרנה (ג'), בו רשומים כיום 1,100 תלמידים (אם כי במבנה הקבע שלו ובמבנים הארעיים הפסולים, שלידו, ניתן לקלוט לכל היותר 800 תלמידים).

המוסד היחיד הקיים לאוכלוסיה הערבית במערב לוד הוא גן-ילדים (בשכונת הרכבת).

ה. כל שאר המוסדות לאוכלוסיה הערבית במערב לוד הם במרחק גדול, בחלקי העיר האחרים.
לכן, הוסכם על כל משתתפי הדיון, כי אין להמשיך במצב הקיים ולהכרחי לאתר מגרשים ולתכנן במערב לוד את מוסדות הציבור המינימליים הדרושים לאוכלוסיה הערבית המתגוררת בשכונת הרכבת, בפרדס שניר ועבור המשפחות הערביות שמוצע להעבירן בעתיד לחלק זה של העיר.

ו. אדריכל ישראל ברכה המבקש על ידי משרד הבינוי והשיכון לתכנן תוכנית "נקודתית" - לפתרונות מגורים מיידים בשטחים פנויים (בדוגמת מגרש הכדורגל שאינו בשימוש) בשכונת הרכבת.

אך בעקב המחסור העצום בקרקעות פנויים להמשך גידולה של העיר לוד (מבחינת זמינות הקרקע, הצורך בפינויים, שינויי יעוד וכדו') הוסכם שבנוסף לתוכנית "הנקודתית" של שכונת הרכבת יטופל גם בכל השטח הנדון של מערב-לוד.

ז. לאחר בדיקות ראשונות נראה כי ב-1,030 הדונמים שבמערב לוד ניתן לאכלס כ-3,950 משפחות, יהודיות וערביות.

הצעת החלוקה שהתגבשה בדיון היא:

בשטחים לתוספת וגידול אוכלוסיה יהודית	- 2,750	משפחות
במשבצת תבגון לאוכלוסיה חרדית	- 300	משפחות
בשכונת הרכבת (לאוכלוסיה ערבית)	- 400	משפחות
בפרדס שניר (לאוכלוסיה ערבית)	- 200	משפחות
בשטחים חדשים לאוכלוסיה ערבית	- 300	משפחות
ס ה " כ	3,950	משפחות

ח. בבסיס לסדר גודל ממוצע של משפחה יהודית הוסכם על 3.65 נפשות. הווה אומר: אוכלוסיית 2,750 המשפחות היהודיות תסתכם ב-10,000 נפש.
לגבי החישובים של מוסדות חינוך (גני ילדים ובתי ספר). הגודל החזוי של שנתון (גיל אחד) הוא 2.25% מכלל האוכלוסיה היהודית הנ"ל דהיינו: 225 ילדים בשנתון.

ט. בבסיס לסדר גודל ממוצע של משפחה ערבית הוסכם על 5.5 נפשות. קרי: אוכלוסיית 900 המשפחות הערביות תסתכם ב-4,950 נפש.

לגבי החישובים של מוסדות חינוך (גני ילדים ובתי ספר לערבים) הגודל החזוי של שנתון (גיל אחד) הוא 2.75% מכלל האוכלוסיה הערבית הנ"ל, דהיינו: 136 ילדים בשנתון.

י. בבסיס לסדר גודל ממוצע של משפחה חרדית הוסכם על 4.2 נפשות. קרי: אוכלוסיית 300 המשפחות החרדיות תסתכם ב-1,260 נפש.

לגבי החישובים של מוסדות חינוך (גני ילדים ובתי ספר לחרדים) הגודל החזוי של שנתון הוא 2.6% מכלל האוכלוסיה החרדית הנ"ל. דהיינו: 32 ילדים בשנתון.

יא. מאחר ויהא צורך להעביר, כאמור מן הצפון כ-200 משפחות ערביות לשטחי הבנייה במערב לוד (שכונת הרכבת, פרדס שניר ושטחים נוספים) המלצת הועדה הבין-משרדית היא שכא להמשיך לפתח את בית-הספר הערבי ג' (אל זהרנה), הנמצא בשטח רחוק זה (מרוב האוכלוסיה הערבית). אף לא להוסיף לו תוספות קהילתיות - כי הוא מיועד עוד לשימוש זמני של כשנתיים-שלוש עד שתושלם בניית בית-הספר הערבי החדש בשכונת הרכבת ובית-ספר נוסף בשטח הבנייה הנוספת לאוכלוסיה הערבית במערב לוד). לאחר השלמת הבנייה של מבני הקבע לשני בתי הספר החדשים לאוכלוסיה הערבית יתבטל הצורך להמשיך להשתמש במבנה הישן והפסול של בית ספר ג' (הנמצא כיום צמוד לשטח שנועד לתחנת האוטובוסים המרכזית החדשה ולהרחבת אזור התעשיה).

יב. הפרוגרמות המצורפות בזה מתחלקות:

1. מוסדות ציבור לאוכלוסיה הערבית בשכונת הרכבת.

2. מוסדות ציבור לאוכלוסיה הערבית בפרדס שניר ובשטחים שיוסבו לבנייה נוספת לאוכלוסיה הערבית.

3. מוסדות ציבור לתוספת וגידול האוכלוסיה היהודית במערב לוד.

4. מוסדות ציבור לקריה החרדית במערב לוד.

יג. אין הצעות הפרוגרמה הנ"ל באות במקום הפרוגרמות המפורטות שיידונו ויאושרו בועדות הבין-משרדיות, בשלבים מתקדמים יותר של התכנון והביצוע.

הצעת פרוגרמה ל-400 משפחות ערביות (2,200 תושבים) בשכונת הרכבת במערב-לוד.

1. מעון תינוקות (לגילאי 0-2).

לא יאותר במשבצת המצומצמת הקיימת של שכונת הרכבת. ההצעה היא לאתר זאת באחד המגרשים הציבוריים, שיוסב מקרקע מקלאית לקרקע עבור מוסדות ציבור לגידול של האוכלוסיה הערבית במערב לוד.

2. גני ילדים (גילאי 3-4-5). 2.5

לפי 8.25% מהאוכלוסיה (3 שנתונים X 2.75%) יהיו בגילים אלה 181 ילדים. לפי 35 ילדים בממוצע בכיתה תידרשנה בשכונת הרכבת 5 כיתות גן-ילדים ב-2 בניינים (דו-כיתתי קיים ותלת-כיתתי חדש) בשני הקצוות של המגרש לבית הספר היסודי. החישוב של הקצאת המגרש ייעשה על בסיס 0.5 דונם ל-1 כיתה.

3. בית ספר יסודי (כיתות א-ו, גילאי 6-11) קהילתי. 7.5

לפי 16.5% מהאוכלוסיה (6 שנתונים X 2.75%) יהיו בגילים אלה 342 תלמידים. לפי 30 תלמידים בממוצע בכיתה - תידרשנה בשכונת הרכבת 12 כיתות בית ספר יסודי ב-1 מגרש (לפי 0.5 דונם ל-1 כיתה). בצמידות לבית הספר היסודי מוצע לאתר שטח (1.5 דונם) עבור תוספות קהילתיות לאוכלוסיה הערבית במערב-לוד כולה.

ריכוז זה של מוסדות במגרש אחד מומלץ, כי האוכלוסיה הערבית החזויה אינה בסדר גודל המצדיק ביצול של המוסדות הנ"ל למגרשים ומוסדות נפרדים.

4. בית ספר על יסודי (כיתות ז'-יב', גילאי 12-17).

על דעת מנהל מחלקת המיפוי במשרד החינוך ונציגי עירית לוד - הוסכם כי אין לאתר במערב-לוד בית ספר על-יסודי (חטיבת-ביניים וחטיבה עליונה) נפרד לאוכלוסיה הערבית. 360 התלמידים הערבים בגיל החינוך העל יסודי (משכונת הרכבת) יקלטו במסגרת הקיימת של בית הספר המקיף המשותף (יהודי-ערבי) רמלה-לוד.

5. מוסדות בריאות:

לפי המכסה המקובלת - אין לאתר בשכונת הרכבת מגרש למרפאה ומגרש לתחנה לבריאות האם והילד והמשפחה (טיפת חלב).

שרותי מרפאה תקבל האוכלוסיה של שכונת הרכבת במוסד משותף (יהודי-ערבי). תחנה לאם ולילד תאותר באחד המגרשים הציבוריים, שיוסב מקרקע חקלאית לקרקע עבור מוסדות ציבור לגידול של האוכלוסיה הערבית במערב-לוד.

6. גינת משחקים לאזור הרך. 2.5

בשכונת הרכבת, או בצמידות לה, יש לאתר 1 מגרש (2.5 דונם) לגינת משחקים לגיל הרך.

7. תרבות, נוער וספורט.

באמור, הפעילות הקהילתית תתרכז במתקנים (אולם התעמלות, מגרש כדורסל, חדרי מלאכה וכיתות ותוספות לחוגים קהילתיים) שיוקמו בחצר בית הספר היסודי החדש שייבנה בשכונת הרכבת.

אי לכך, אין צורך לאתר שטחים נוספים נפרדים לפעילויות הנ"ל.

8. מסחר שכונתי.

לסיפוק הצרכים היומיומיים של תושבי שכונת הרכבת די ב-3 חנויות (כ"א 30 מ"ר).

סה"כ שטחים ציבוריים 12.5

הצעת פרוגרמה ל-500 משפחות ערביות (2,750 תושבים) בפרדס שניר ובשטחים שיוסבו לבנייה נוספת לאוכלוסיה הערבית במערב-לוד

1. מעון תינוקות (גילאי 0-2). 1.5

ל-500 המשפחות הנ"ל ו-400 המשפחות הערביות שבשכונות הרכבת יש לאתר 1 מגרש (1.5 דונם) למעון תינוקות בן 3 כיתות.

2. גני ילדים (גילאי 3-4-5). 4.0

לפי 8.25% מהאוכלוסיה (3 שנתונים X 2.75) יהיו בגילים אלה 226 ילדים. לפי 30-31 ילדים בממוצע בכיתה - תידרשנה 7 כיתות גן ילדים ב-3 מגרשים (2 דו-כיתתיים, 1 תלת-כיתתי).

1 המגרשים הדו-כיתתיים מומלץ להצמיד לחצר בית הספר היסודי (עבור גילאי 5), לפי 0.5 דונם ל-1 כיתה; מגרש דו-כיתתי נוסף ומגרש תלת-כיתתי יאותרו בפרדס שניר ובשטח שיוסב מקרקע חקלאית לבנייה נוספת; שני מגרשים אלה יחושבו לפי 0.8 דונם ל-1 כיתה.

3. בית ספר יסודי (כיתות א'-ו', גילאי 6-11). 6.0

לפי 16.5% מהאוכלוסיה (6 שנתונים X 2.75%) יהיו בגילים אלה 452 ילדים. לפי 38 תלמידים בממוצע בכיתה - תידרשנה 12 כיתות בית ספר יסודי ב-1 מגרש (לפי 0.5 דונם לכיתה), בפרדס שניר ובשטח שיוסב מקרקע חקלאית לבנייה נוספת.

4. בית ספר על יסודי (כיתות ז'-י"ב, גילאי 12-17).

הוסכם כי אין צורך לאתר בשטח זה בית ספר על יסודי נפרד לאוכלוסיה הערבית. 452 התלמידים הערבים בגיל החינוך העל יסודי (מפרדס שניר ומהשטח שיוסב מקרקע חקלאית) יצורפו אף הם ל-360 התלמידים משכונת הרכבת, שיהא צורך לקלוט אותם במסגרת הקיימת של בית הספר המקיף המשותף (יהודי-ערבי) רמלה-לוד.

5. מוסדות בריאות. 0.5 ד

לפי המיכסה המקובלת - אין לאתר בפרדס שניר מגרש למרפאה ומגרש לתחנה לבריאות האם והילד (המשפחה (טיפת חלב).

שרותי מרפאה תקבל האוכלוסיה הערבית במוסד משותף (יהודי-ערבי). תחנה לאם וילד תאותר באחד המגרשים הציבוריים, שיוסב מקרקע חקלאית לקרקע עבור מוסדות ציבור לגידול האוכלוסיה הערבית במערב לוד. השטח הדרוש 0.5 דונם.

11/5/87

גינת משתקים לגיל הרך. 2.5 דונם

יש לאתר שטח ציבורי פתוח (2.5 דונם) למטרה זו, באזור המגורים שייבנה על הקרקע החקלאית, שתוסב לתוספת בנייה לאוכלוסיה הערבית.

תרבות, נוער וספורט.

כאמור, הפעילות הקהילתית תתרכז במיתקנים (אולם התעמלות, מגרש כדורסל, כיתות וכו') שבחצרות בתי הספר היסודיים. אין צורך, לכן, בשטח נפרד נוסף.

מסחר שכונתי.

סיפוק הצרכים היומיומיים די למטרה זו ב-2 ריכוזים בני 2 חנויות בכ"א, בפרדס שניר ובשטח שיוסב מקרקע חקלאית לבנייה עבור גידול האוכלוסיה הערבית במערב-לוד.

סה"כ שטחים ציבוריים 14.5 דונם

הצעת פרוגרמה ל-2,750 משפחות יהודיות (10,000 תושבים) בשטחים לתוספת וגידול האוכלוסיה היהודית במערב-לוד

1. מעונות תינוקות (גילאי 0-2). 4.5 דונם

לפי המכסה המקובלת (1 מעון בן 3-5 כיתות לכל 800-1,200 משפחות), יהא צורך ב-3 מגרשים ל-3 מעונות תינוקות (כ"א 1.5 דונם).

יש לחלק המגרשים בפיזור מתאים בין ריכוזי המגורים, במקומות אליהם גישה נוחה לאמהות ועגלות תינוקות.

2. גני ילדים (גילאי 3-4). 7.0 דונם

לפי 4.5% מהאוכלוסיה (2 שנתונים X 2.25%) יהיו בגילים אלה 450 ילדים. לפי 32 ילדים בממוצע בכיתה - תידרשנה 14 כיתות ב-7 מגרשים דו-כיתתיים (לפי 0.5 דונם ל-1 כיתה).

3. גני ילדים (גילאי 5).

לפי 2.25% מהאוכלוסיה, יהיו בגילים אלה 225 ילדים. לפי 32 ילדים בכיתה - תידרשנה 7 כיתות.
מומלץ למקמן ב-3 בנינים (2 דו-כיתתיים, 1 תלת-כיתתי) בחצרות 3 בתי הספר היסודיים, לפי חישוב של 0.5 דונם ל-1 כיתה (בחצר בית הספר). לפיכך, אין צורך לאתר מגרשים נפרדים.

4. בתי ספר יסודיים (כיתות א'-ו', גילאי 6-11). 24.5 דונם

לפי 13.5% מהאוכלוסיה (6 שנתונים X 2.25%) יהיו בגילים אלה 675 תלמידים. לפי 32 תלמידים בממוצע בכיתה - תידרשנה 42 כיתות בית ספר יסודי, ב-3 מגרשים (1 מגרש לבית ספר בן 18 כיתות ו-3 כיתות גן-ילדים; 2 מגרשים לבתי ספר בני 12 כיתות ו-2 כיתות גן-ילדים בכ"א - לפי 0.5 דונם ל-1 כיתה).

5. בתי ספר על יסודיים (חטיבת ביניים, גילאי 12-14 + חטיבת עליונה, גילאי 15-17). 31.5 דונם

לפי 13.5% מהאוכלוסיה - 675 תלמידים - תידרשנה 42 כיתות על יסודיות (לחטיבת-ביניים וחטיבה עליונה).

מומלץ לאתר קרית חינוך (לפי 0.75 דונם לכיתה), בצמידות למרכז תרבות, נוער וספורט, שיפורטו להלן - ואז ניתן לחסוך (בגלל ההפיכה) כ-15% מהשטח הנ"ל.

6. תרבות, נוער וספורט. 54.0 דונם

אוכלוסיה של 10,000 תושבים מצדיקה הקמת מרכז שכונתי למוסדות תרבות, נוער וספורט (רצוי בצמידות לקרית החינוך העל-יסודית).

במרכז זה ייבנה המתנ"ס השכונתי, הספריה, חדרי החוגים לגילאים השונים, אולם הספורט, בריכת השחיה, הטניס, מגרשי הכדורסל, עף-יד והאתלטיקה.

בס"ה נדרשים למטרה זו כ-35 דונם (בריכוז אחד).

במידה ומצמידים מרכז זה לקרית החינוך העל-יסודי, ניתן לחסוך (בגלל החפיפה) כ-15% מהשטח הנ"ל.

נוסף לכך יש לאתר (בנפרד) בפריפריה, 1 מגרש כדורגל - 15 דונם, 2 מגרשים למועדוני נוער תנועתיים (כ"א 2 דונם).

7. מוסדות בריאות. 2.5 דונם

יש לאתר מגרש ל-1 מרפאה שכונתית, משולבת במרפאה מקצועית לכל מערב-לוד (2.0 דונם) ובצמידות לבנין המרפאה - יש לאתר (0.5 דונם) לתחנה לבריאות האם והילד והמשפחה.

הבניינים ימוקמו במקום מרכזי, אך מחוץ למרכז השכונתי למסחר, רעש וזיהום.

יש להבטיח נגישות נוחה לאמבולנסים, חניה לרכב רופאים, גישה לחולים ולאמהות עם עגלות ותינוקות.

8. ד ת. 7.5 דונם

בהתאם למקובל, יש לאתר לבתי כנסת, המגרשים דלקמן:

בית כנסת שכונתי ראשי - 3.0 דונם.

בית כנסת עדתי גדול - 2.0 דונם.

3 בתי כנסת עדתיים רגילים - 1.5 דונם. (0.5 דונם כ"א)

כן יש לאתר 1 מגרש למקוה/בית מרחץ (1.0 דונם) - במקום מרכזי, אך מוצנע מעיני עוברים ושבים.

9. גינה שכונתית וגינות משחקים לגיל הרך. 40.0 דונם

לפי המיכסה של 2 מ"ר לנפש עבור גינה שכונתית מרכזית, יידרש לכך שטח של 20 דונם במערב-לוד.

לפי המיכסה של 2 מ"ר לנפש נוספים עבור גינות משחקים לגיל הרך, יש לאתר 4 מגרשים בני 5 דונם כ"א, בפיזור נאות בין ריכוזי המגורים. ניתן לשנות החלוקה לעיל - בתנאי שבס"ה תישמר המיכסה הכוללת של 4 מ"ר לנפש בשכונה ובתנאי שהגינה השכונתית לא תהא קטנה מ-12 דונם וגינת המשחקים לגיל הרך לא תהא קטנה מ-2.5 דונם.

10. מסחר שכונתי.

לפי המיכסה השכונתית המקובלת (0.1 מ"ר מסחרי בנוי לנפש, בשכונה) - השטח המסחרי השכונתי הכולל יסתכם ב-1,000 מ"ר (שהם שווי-ערך לכ-25 חנויות).

הפרופורציה המומלצת היא:

75% מהשטח המסחרי (כ-19 חנויות) - במרכז שכונתי ראשי (קונצנטרי, או ליניארי).

יתר 6 החנויות - ב-3 ריכוזים בני 2 חנויות בכ"א, בפיזור מתאים לאוכלוסיה (אפשרי בקומת קרקע של בנייני מגורים).

11. מגרשים רזרביים. 5.0 דונם

כדי שתהא אפשרות להיענות בעתיד לדרישות בלתי צפויות למגרשים ציבוריים נוספים, יש לאתר 3 מגרשים רזרביים בני 1.5-2.0 דונם כ"א.

סה"כ שטחים ציבוריים 176.5 דונם

---

12. לאחר שתגובשנה הצעות הפריסה והאיתורים של כל המגרשים הציבוריים הנ"ל על ידי המתכננים - תזומן שוב ישיבה בהשתתפות כל הנוגעים בדבר, לשם הצגת יישום הפרוגרמה.

הצעת פרוגרמה ל-300 משפחות חרדיות (1,260 תושבים)
בקריה נפרדת, בשטחים שיוסבו לבניה במערב-לוד

1. מעון תינוקות (גילאי 0-2). 2.0 דונם

בעקב אורח החיים הנבדל של האוכלוסיה בקריה החרדית - יש לאתר 1 מגרש (2.0 דונם) ל-1 מעון תינוקות בן 2 כיתות.

2. גני ילדים (גילאי 3-4). 1.2 דונם

לפי 5.2% מהאוכלוסיה (2 שנתונים X 2.6%) יהיו בגיל זה 64 ילדים, עבורם יידרש 1 מגרש (1.2 דונם) לגן ילדים 2 כיתות.

3. גן ילדים (גילאי 5).

2.6% מהאוכלוסיה - 32 ילדים - 1 כיתה גן ילדים בחצר בית הספר היסודי של הקריה. בעקב כך יהא צורך להוסיף 0.5 דונם למגרש בית הספר.

4. בית ספר יסודי (כיתות א'-ח'). 8.8 דונם

שיטת הלימוד המקובלת על האוכלוסיה החרדית היא הפרדה בין בנות (הלומדות מא' עד ח') לבין בנים (מא' עד ז'). מספר הילדים בגילים אלה (240 בנים ובנות) אינו מצדיק הקמת בתי ספר גדולים. לפיכך, מוצע לאתר מגרש אחד בן 8.8 דונם - עליו יבנו 2 בנייני בתי ספר, שחדרי כיתותיהם קטנים מהמקובל (הממוצע הוא 16 תלמידים/תלמידות ב-1 כיתה) וגם כיתת גן ילדים לגילאי 5).

5. בית ספר על יסודי (גילאי 12-17).

אין צורך לאתר בשטח הקריה. הלימודים לבני גילאים אלה יתקיימו במוסדות חרדיים, שמחוץ לשטח במערב-לוד.

6. תרבות, נוער וספורט.

בנין בית הספר וחצרו ישמשו גם לפעולות אלו ואין צורך באיתור נוסף.

7. ישיבה גדולה. 2.0 דונם

מיועד לרווקים מעל גיל 18. 1 מגרש.

8. כולל ישיבה ובית כנסת. 2.0 דונם

מיועד לראשי משפחות, המתמידים בלימודיהם אף לאחר נישואיהם. 1 מגרש.

9. בית כנסת מרכזי. 2.0✓ דונם

1 מגרש לבנין מרכזי לקריה החרדית.

10. בית כנסת עדתי קטן. 0.5✓ דונם

1 מגרש, 0.5 דונם.

11. מקוה / בית מרחץ. 1.0 ✓ דונם

1 מגרש, 1.0 דונם.

12. גינת משחקים לילדים. 2.5 ✓ דונם

1 מגרש, 2.5 דונם.

13. בריאות.

האוכלוסיה החרדית תקבל שרות זה במסגרת המרפאה המרכזית והתחנה לבריאות האם והילד והמשפחה. אין צורך באיתור נפרד.

14. מסחר שכונתי.
- - - - - - - -

במסגרת הקריה מומלץ לאתר 2-3 חנויות למצרכים יומיומיים לתושבי הקריה החרדית.

סה"כ שטחים ציבוריים 21.0 דונם

בברכה,

ד. בן אלול
הממונה הארצי על מוסדות ציבור

העתק: מר ב"צ דל, סמנכ"ל משרד החינוך, ירושלים
מר י. פתאל, מנהל אגף פרוגרמות, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים
מר ש. שניאור, מנהל המחלקה לבינוי, משרד החינוך, ירושלים
מר. י. מאירי, מנהל מחוז מרכז, משרד הבינוי והשיכון, תל-אביב
אדריכל ראשי ד. רז, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים
מר י. אורן, מנהל רשות הספורט
מר ע. קופילבץ, מנהל האגף לחינוך ערבי, משרד החינוך, ירושלים
14 משתתפי הפגישה

משרד הבינוי והשיכון
אגף פרוגרמות

אל : מר א. סורוקה, מנהל אגף תכנון והנדסה, משרד הבינוי והשיכון

מאת: ד. בן אלול

הנדון: פרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור במערב לוד
לשכונת הרכבת, פרדס שניר ושטחים חקלאיים שמתוכנן
להסב אותם לבנייה עבור גידול האוכלוסיה העבור
שכונה חברית בלוד.

סיכום ישיבת הועדה הבין-משרדית, מיום 2.4.86

המשתתפים: ד. בן אלול, הממונה הארצי על מוסדות ציבור, משרד הבינוי
והשיכון, ירושלים - יו"ר
מקסים לוי, ראש העיריה לוד
ח. פרח, הממונה על הפיתוח, החברה למרכזי תרבות, בנין
הג'וינט, ירושלים
ר. ירון, מנהל המחלקה למיפוי, משרד החינוך, ירושלים
סופיה אלדור, מנהלת היחידה לבינוי ערים, משרד הבינוי
והשיכון, ירושלים
ב. מיכאל, מנהל מחלקת החינוך, עיריית לוד
ע. נדעי, אדריכל מחוזי, משרד הבינוי והשיכון, מחוז מרכז,
תל-אביב
י. סברוני, מהנדס העיריה, לוד
ר. אבלסון, מתכננת היחידה לבינוי ערים, משרד הבינוי
והשיכון, ירושלים
א. בר לוי, פרוגרמות, מחוז מרכז, משב"ש, תל-אביב
ח. צימר, מוסדות ציבור, מחוז מרכז, משרד הבינוי והשיכון,
תל-אביב
ס. גולובוביץ, מחלקת התכנון, מחוז מרכז, משרד הבינוי
והשיכון, תל-אביב
פרידה בצלאל, פרוגרמות, מחוז מרכז, משרד הבינוי והשיכון,
תל-אביב
ישראל ברכה, אדריכל האתר, רח' מהר"ל 7, תל-אביב

כ ל ל י.

א. הדיון נקבע בעקבות יוזמות ראש עיריית לוד ומחוז המרכז של משרד הבינוי והשיכון ובעקבות הסיורים, שערכו חברי ועדת הפנים של הכנסת בשכונת הרכבת בלוד.

ב. הובהר, כי למרות שהבעיה המתייבת פתרון מהיר (ככל האפשר) הוא תיקון המצב העכשווי הבלתי-נסבל של האוכלוסיה הערבית בשכונת הרכבת יש לעשות זאת על רקע הצעת תכנון כללית לשטחים במערב-לוד.

ג. המדובר הוא בהצף קרקעות ששטחם מסתכם ב-1,030 דונם.

מתוכם: 120 דונם בקירוב בשכונת הרכבת;
150 דונם בקירוב בפרדס שניר;
760 דונם - שטחים הקלאיים שמוצע להסב אותם לבנייה.

ה. לפי נתונים שנמסרו על ידי ראש העיריה, מהנדס העיריה ומנהל מחלקת החינוך - כיום מתגוררות בשכונת הרכבת ב-300 משפחות ערביות; בפרדס שניר - 150 משפחות ערביות; בצפון-מערב - 50 משפחות בדואים ובצפון (מחוץ לשטח מערב-לוד הנדון, על קרקע שנועדה לתעשיה) - כ-200 משפחות ערביות, שבעתיד יהא צורך לפנותן מהקרקע (שאין להם זכות בעלות בה ועליה התישבו ללא אישור).

בשכונת הרכבת ובפרדס שניר אין בית ספר יסודי לתלמידים הערביים. לכן, מסיעה העיריה כל יום 600 ילדים ערבים לבית-הספר אל זהרנה (ג'), בו השומים כיום 1,100 תלמידים (אם כי במבנה הקבע שלו ובמבנים הארעיים הפסולים, שלידו, ניתן לקלוט לכל היותר 800 תלמידים).

המוסד היחיד הקיים לאוכלוסיה הערבית במערב לוד הוא גן-ילדים (בשכונת הרכבת).

ה. כל שאר המוסדות לאוכלוסיה הערבית במערב לוד הם במרחק גדול, בחלקי העיר האחרים.
לכן, הוסכם על כל משתתפי הדיון, כי אין להמשיך במצב הקיים וההכרחי לאתר מגרשים ולתכנן במערב לוד את מוסדות הציבור המינימליים הדרושים לאוכלוסיה הערבית המתגוררת בשכונת הרכבת, בפרדס שניר ועבור המשפחות הערביות שמוצע להעבירן בעתיד לחלק זה של העיר.

ו. אדריכל ישראל ברכה התבקש על ידי משרד הבינוי והשיכון לתכנן תוכנית "נקודתית" - לפתרונות מגורים מיידים בשטחים פנויים (כדוגמת מגרש הכדורגל שאינו בשימוש) בשכונת הרכבת.

אך בעקב המחסור העצום בקרקעות פנויים להמשך גידולה של העיר לוד (מבחינת זמינות הקרקע, הצורך בפינויים, שינויי יעוד וכדו') הוסכם שבנוסף לתוכנית "הנקודתית" של שכונת הרכבת יטופל גם בכל השטח הנדון של מערב-לוד.

ז. לאחר בדיקות ראשונות נראה כי ב-1,030 הדונמים שבמערב לוד ניתן לאכלס כ-3,950 משפחות, יהודיות וערביות.

הצעת החלוקה שהתגבשה בדיון היא:

בשטחים לתוספת וגידול אוכלוסיה יהודית	- 2,750	משפחות
במשבצת תכנון לאוכלוסיה חרדית	- 300	משפחות
בשכונת הרכבת (לאוכלוסיה ערבית)	- 400	משפחות
בפרדס שניר (לאוכלוסיה ערבית)	- 200	משפחות
בשטחים חדשים לאוכלוסיה ערבית	- 300	משפחות
ס"ה כ	3,950	משפחות

ח. בבסיס לסדר גודל ממוצע של משפחה יהודית הוסכם על 3.65 נפשות. הדיה אומר: אוכלוסיית 2,750 המשפחות היהודיות תסתכם ב-10,000 נפש.
לגבי החישובים של מוסדות חינוך (גני ילדים ובתי ספר), הגודל החזוי של שנתון (גיל אחד) הוא 2.25% מכלל האוכלוסיה היהודית הנ"ל דהיינו: 225 ילדים בשנתון.

ט. בבסיס לסדר גודל ממוצע של משפחה ערבית הוסכם על 5.5 נפשות. קרי: אוכלוסיית 900 המשפחות הערביות תסתכם ב-4,950 נפש.

לגבי החישובים של מוסדות חינוך (גני ילדים ובתי ספר לערבים) הגודל החזוי של שנתון (גיל אחד) הוא 2.75% מכלל האוכלוסיה הערבית הנ"ל. דהיינו: 136 ילדים בשנתון.

י. בבסיס לסדר גודל ממוצע של משפחה חרדית הוסכם על 4.2 נפשות. קרי: אוכלוסיית 300 המשפחות החרדיות תסתכם ב-1,260 נפש.

לגבי החישובים של מוסדות חינוך (גני ילדים ובתי ספר לחרדים) הגודל החזוי של שנתון הוא 2.6% מכלל האוכלוסיה החרדית הנ"ל. דהיינו: 32 ילדים בשנתון.

יא. מאחר ויהא צורך להעביר, באמור מן הצפון כ-200 משפחות ערביות לשטחי הבנייה במערב לוד (שכונת הרכבת, פרדס שניר ושטחים נוספים) המלצת הועדה הבין-משרדית היא שלא להמשיך לפתח את בית-הספר הערבי ג' (אל זהרנה), הנמצא בשטח רחוק זה (מרוב האוכלוסיה הערבית). אף לא להוסיף לו תוספות קהילתיות - כי הוא מיועד עוד לשימוש זמני של כשנתיים-שלוש (עד שתושלם בניית בית-הספר הערבי החדש בשכונת הרכבת ובית-ספר נוסף בשטח הבנייה הנוספת לאוכלוסיה (ערבית במערב לוד). לאחר השלמת הבנייה של מבני הקבע לשני בתי הספר החדשים לאוכלוסיה הערבית יתבטל הצורך להמשיך להשתמש במבנה הישן והפסול של בית ספר ג' (הנמצא כיום צמוד לשטח שנועד לתחנת האוטובוסים המרכזית החדשה ולהרחבת אזור התעשיה).

יב. הפרוגרמות המצורפות בזה מתחלקות:

1. מוסדות ציבור לאוכלוסיה הערבית בשכונת הרכבת.

2. מוסדות ציבור לאוכלוסיה הערבית בפרדס שניר ובשטחים שיוסבו לבנייה נוספת לאוכלוסיה הערבית.

3. מוסדות ציבור לתוספת וגידול האוכלוסיה היהודית במערב לוד.

4. מוסדות ציבור לקריה החרדית במערב לוד.

יג. אין הצעות הפרוגרמה הנ"ל באות במקום הפרוגרמות המפורטות שיידונו ויאושרו בועדות הבין-משרדיות, בשלבים מתקדמים יותר של התכנון והביצוע.

* *
*

הצעת פרוגרמה ל-400 משפחות ערביות (2,200 תושבים) בשכונת הרכבת במערב-לוד.

1. מעון תינוקות (לגילאי 0-2).

לא יאותר במשבצת המצומצמת הקיימת של שכונת הרכבת. ההצעה היא לאתר זאת באחד המגרשים הציבוריים, שיוסב מקרקע חקלאית לקרקע עבור מוסדות ציבור לגידול של האוכלוסיה הערבית במערב לוד.

2. גני ילדים (גילאי 3-4-5). 2.5

לפי 8.25% מהאוכלוסיה (3 שנתונים X 2.75%) יהיו בגילים אלה 181 ילדים. לפי 35 ילדים בממוצע בכיתה תידרשנה בשכונת הרכבת 5 כיתות גן-ילדים ב-2 בנינים (דו-כיתתי קיים וחלת-כיתתי חדש) בשני הקצוות של המגרש לבית הספר היסודי. החישוב של הקצאת המגרש ייעשה על בסיס 0.5 דונם ל-1 כיתה.

3. בית ספר יסודי (כיתות א-ו, גילאי 6-11) קהילתי. 7.5

לפי 16.5% מהאוכלוסיה (6 שנתונים X 2.75%) יהיו בגילים אלה 362 תלמידים. לפי 30 תלמידים בממוצע בכיתה - תידרשנה בשכונת הרכבת 12 כיתות בית ספר יסודי ב-1 מגרש (לפי 0.5 דונם ל-1 כיתה). בצמידות לבית הספר היסודי מוצע לאתר שטח (1.5 דונם) עבור תוספות קהילתיות לאוכלוסיה הערבית במערב-לוד כולה.

ריכוז זה של מוסדות במגרש אחד מומלץ, כי האוכלוסיה הערבית החזויה אינה בסדר גודל המצדיק פיצול של המוסדות הנ"ל למגרשים ומוסדות נפרדים.

4. בית ספר על יסודי (כיתות ז'-י"ב, גילאי 12-17).

על דעת מנהל מחלקת המיפוי במשרד החינוך ונציגי עירית לוד - הוסכם כי אין לאתר במערב-לוד בית ספר על-יסודי (חטיבת-ביניים וחטיבה עליונה) נפרד לאוכלוסיה הערבית. 380 התלמידים הערבים בגיל החינוך העל יסודי (משכונת הרכבת) ייקלטו במסגרת הקיימת של בית הספר המקיף המשותף (יהודי-ערבי) רמלה-לוד.

5. מוסדות בריאות.

לפי המכסה המקובלת - אין לאתר בשכונת הרכבת מגרש למרפאה ומגרש לתחנה לבריאות האם והילד (והמשפחה לטיפת חלב).

שרותי מרפאה, תקבל האוכלוסיה של שכונת הרכבת במוסד משותף (יהודי-ערבי). תחנה לאם וליילד תאותר באחד המגרשים הציבוריים, שיוסב מקרקע חקלאית לקרקע עבור מוסדות ציבור לגידול של האוכלוסיה הערבית במערב-לוד.

6. גינת משחקים לגיל הרך. 2.5

בשכונת הרכבת, אז בצמידות לה, יש לאתר 1 מגרש (2.5 דונם) לגינת משחקים לגיל הרך.

7. תרבות, נוער וספורט.

באמור, הפעילות הקהילתית תתרכז במתקנים (אולם התעמלות, מגרש כדורסל, חדרי מלאכה וכיתות ותוספות לחוגים קהילתיים) שיוקמו בחצר בית הספר היסודי החדש שייבנה בשכונת הרכבת.

אי לכך, אין צורך לאתר שטחים נוספים נפרדים לפעילויות הנ"ל.

8. מסחר שכונתי.

לטיפוק הצרכים היומיומיים של תושבי שכונת הרכבת די ב-3 חנויות (כ"א 30 מ"ר).

סה"כ שטחים ציבוריים 12.5

הצעת פרוגרמה ל-500 משפחות ערביות (2,750 תושבים) בפרדס שניר ובשטחים שיוסבו לבנייה נוספת לאוכלוסיה הערבית במערב-לוד

1. מעון תינוקות (גילאי 0-2). 1.5

ל-500 המשפחות הנ"ל ו-400 המשפחות הערביות שבשכונת הרכבת יש לאתר 1 מגרש (1.5 דונם) למעון תינוקות בן 3 כיתות.

2. גני ילדים (גילאי 3-4-5). 4.0

לפי 8.25% מהאוכלוסיה (3 שנתונים x 2.75) יהיו בגילים אלה 226 ילדים. לפי 30-31 ילדים בממוצע בכיתה - תידרשנה 7 כיתות גן ילדים ב-3 מגרשים (2 דו-כיתתיים, 1 תלת-כיתתי).

1 המגרשים הדו-כיתתיים מומלץ להצמיד לחצר בית הספר היסודי (שבור גילאי 5), לפי 0.5 דונם ל-1 כיתה; מגרש דו-כיתתי נוסף ומגרש תלת-כיתתי יאותרו בפרדס שניר ובשטח שיוסב מקרקע חקלאית לבנייה נוספת; שני מגרשים אלה יחושבו לפי 0.6 דונם ל-1 כיתה.

3. בית ספר יסודי (כיתות א'-ז', גילאי 6-11). 6.0

לפי 16.5% מהאוכלוסיה (6 שנתונים x 2.75%) יהיו בגילים אלה 452 ילדים. לפי 38 תלמידים בממוצע בכיתה - תידרשנה 12 כיתות בית ספר יסודי ב-1 מגרש (לפי 0.5 דונם לכיתה), בפרדס שניר ובשטח שיוסב מקרקע חקלאית לבנייה נוספת.

4. בית ספר על יסודי (כיתות ז'-יב', גילאי 12-17).

הוסכם כי אין צורך לאתר בשטח זה בית ספר על יסודי נפרד לאוכלוסיה הערבית. 452 התלמידים הערבים בגיל החינוך העל יסודי (מפרדס שניר ומהשטח שיוסב מקרקע חקלאית) יצורפו אף הם ל-360 התלמידים משכונת הרכבת, שיהא צורך לקלוט אותם במסגרת הקיימת של בית הספר המקיף המשותף (יהודי-ערבי) רמלה-לוד.

5. מוסדות בריאות. 0.5

לפי המיכסה המקובלת - אין לאתר בפרדס שניר מגרש למרפאה ומגרש לתחנה לבריאות האם והילד (והמשפחה (טיפת חלב).

שרותי מרפאה תקבל האוכלוסיה הערבית במוסד משותף (יהודי-ערבי). תחנה לאם וילד תאותר באחד המגרשים האיכוריים, שיוסב מקרקע חקלאית לקרקע עבור מוסדות ציבור לגידול האוכלוסיה הערבית במערב לוד. השטח הדרוש 0.5 דונם.

11/5/82

גינת משחקים לגיל הרך. 2.5 דונם

יש לאתר שטח ציבורי פתוח (2.5 דונם) למטרה זו, באזור המגורים שייבנה על הקרקע החקלאית, שתוסב לתוספת בנייה לאוכלוסיה הערבית.

תרבות, נוער וספורט.

כאמור, הפעילות הקהילתית תתרכז במיתקנים (אולם התעמלות, מגרש כדורסל, כיתות וכו') שבחצרות בתי הספר היסודיים. אין צורך, לכן, בשטח נפרד נוסף.

מסחר שכונתי.

לסיפוק הצרכים היומיומיים די למטרה זו ב-2 ריכוזים בני 2 חנויות בב"א, בפרדס שניר ובשטח שיוסב מקרקע חקלאית לבנייה עבור גידול אוכלוסיה הערבית במערב-לוד.

סה"כ שטחים ציבוריים 14.5 דונם

הצעת פרוגרמה ל-2,750 משפחות יהודיות (10,000 תושבים) בשטחים לתוספת וגידול האוכלוסיה היהודית במערב-לוד

1. מעונות תינוקות (גילאי 0-2). 4.5 דונם

לפי המכסה המקובלת (1 מעון בן 3-5 כיתות לכל 800-1,200 משפחות), יהא צורך ב-3 מגרשים ל-3 מעונות תינוקות (כ"א 1.5 דונם).

יש לחלק המגרשים בפיזור מתאים בין ריכוזי המגורים, במקומות אליהם גישה נוחה לאמהות ועגלות תינוקות.

2. גני ילדים (גילאי 3-4). 7.0 דונם

לפי 4.5% מהאוכלוסיה (2 שנתונים X 2.25%) יהיו בגילים אלה 450 ילדים. לפי 32 ילדים בממוצע בכיתה - תידרשנה 14 כיתות ב-7 מגרשים דו-כיתתיים (לפי 0.5 דונם ל-1 כיתה).

3. גני ילדים (גילאי 5).

לפי 2.25% מהאוכלוסיה, יהיו בגילים אלה 225 ילדים. לפי 32 ילדים בכיתה - תידרשנה 7 כיתות.
מומלץ למקמן ב-3 בנינים (2 דו-כיתתיים, 1 תלת-כיתתי) בחצרות 3 בתי הספר היסודיים, לפי חישוב של 0.5 דונם ל-1 כיתה (בחצר בית הספר). לפיכך, אין צורך לאתר מגרשים נפרדים.

4. בתי ספר יסודיים (כיתות א'-ו', גילאי 6-11). 24.5 דונם

לפי 13.5% מהאוכלוסיה (6 שנתונים X 2.25%) יהיו בגילים אלה 675 תלמידים. לפי 32 תלמידים בממוצע בכיתה - תידרשנה 42 כיתות בית ספר יסודי, ב-3 מגרשים (1 מגרש לבית ספר בן 18 כיתות 1-3 כיתות גן-ילדים; 2 מגרשים לבתי ספר בני 12 כיתות 1-2 כיתות גן-ילדים בכ"א - לפי 0.5 דונם ל-1 כיתה).

5. בתי ספר על יסודיים (חטיבת ביניים, גילאי 12-14 + חטיבת עליונה, גילאי 15-17). 31.5 דונם

לפי 13.5% מהאוכלוסיה - 675 תלמידים - תידרשנה 42 כיתות על יסודיות (לחטיבת-ביניים וחטיבה עליונה).

מומלץ לאתר קרית חינוך (לפי 0.75 דונם לכיתה), בצמידות למרכז תרבות, נוער וספורט, שיפורטו להלן - ואז ניתן לחסוך (בגלל החפיפה) כ-15% מהשטח הנ"ל.

6. תרבות, נוער וספורט. 54.0 דונם

אוכלוסיה של 10,000 תושבים מצדיקה הקמת מרכז שכונתי למוסדות תרבות, נוער וספורט (רצוי בצמידות לקרית החינוך העל-יסודית).

במרכז זה ייבנה המתנ"ס השכונתי, הספריה, חדרי החוגים לגילאים השונים, אולם הספורט, בריכת השחיה, הטניס, מגרשי הכדורסל, עף-יד והאתלטיקה.

בס"ה נדרשים למטרה זו כ-35 דונם (בריכוז אחד).

במידה ומצמידים מרכז זה לקרית החינוך העל-יסודי, ניתן לחסוך (בגלל החפיפה) כ-15% מהשטח הנ"ל.

נוסף לכך יש לאתר (בנפרד) בפריפריה, 1 מגרש כדורגל - 15 דונם, 2 מגרשים למועדוני נוער תנועתיים (כ"א 2 דונם).

7. מוסדות בריאות. 2.5 דונם

יש לאתר מגרש ל-1 מרפאה שכונתית, משולבת במרפאה מקצועית לכל מערב-לוד (2.0 דונם) ובצמידות לבנין המרפאה - יש לאתר (0.5 דונם) לתחנה לבריאות האם והילד והמשפחה.

הבניינים ימוקמו במקום מרכזי, אך מחוץ למרכז השכונתי למסחר, רעש וזיהום.

יש להבטיח נגישות נוחה לאמבולנסים, תניה לרכב דופאים, גישה לחולים ולאמהות עם עגלות ותינוקות.

8. ד ת. 7.5 דונם

בהתאם למקובל, יש לאתר לבתי כנסת, המגרשים דלקמן:

בית כנסת שכונתי ראשי - 3.0 דונם.

בית כנסת עדתי גדול - 2.0 דונם.

3 בתי כנסת עדתיים רגילים - 1.5 דונם.
(0.5 דונם כ"א)

כן יש לאתר 1 מגרש למקוה/בית מרחץ (1.0 דונם) - במקום מרכזי, אך מוצנע מעיני עוברים ושבים.

9. גינה שכונתית וגינות משחקים לגיל הרך. 40.0 דונם

לפי המיכסה של 2 מ"ר לנפש עבור גינה שכונתית מרכזית, יידרש לכך שטח של 20 דונם במערב-לוד.

לפי המיכסה של 2 מ"ר לנפש נוספים עבור גינות משחקים לגיל הרך, יש לאתר 4 מגרשים בני 5 דונם כ"א, בפיזור נאות בין ריכוזי המגורים. ניתן לשנות החלוקה לעיל - בתנאי שבס"ה תישמר המיכסה הכוללת של 4 מ"ר לנפש בשכונה ובתנאי שהגינה השכונתית לא תהא קטנה מ-12 דונם וגינת המשחקים לגיל הרך לא תהא קטנה מ-2.5 דונם.

10. מסחר שכונתי.

לפי המיכסה השכונתית המקובלת (0.1 מ"ר מסחרי בנוי לנפש, בשכונה) - השטח המסחרי השכונתי הכולל יסתכם ב-1,000 מ"ר (שהם שווי-ערך לכ-25 חנויות).

הפרופורציה המומלצת היא:

75% מהשטח המסחרי (כ-19 חנויות) - במרכז שכונתי ראשי (קונצנטרי, או ליניארי).

יתר 6 החנויות - ב-3 ריכוזים בני 2 חנויות בכ"א, בפיזור מתאים לאוכלוסיה (אפשרי בקומת קרקע של בנייני מגורים).

11. מגרשים רזרביים. 5.0 דונם

כדי שתהא אפשרות להיענות בעתיד לדרישות בלתי צפויות למגרשים ציבוריים נוספים, יש לאתר 3 מגרשים רזרביים בני 1.5-2.0 דונם כ"א.

סה"כ שטחים ציבוריים 176.5 דונם

---

12. לאחר שתגובשנה הצעות הפריסה והאיתורים של כל המגרשים הציבוריים הנ"ל על ידי המתכננים - תזומן שוב ישיבה בהשתתפות כל הנוגעים בדבר, לשם הצגת יישום הפרוגרמה.

הצעת פרוגרמה ל-300 משפחות חרדיות (1,260 תושבים)
בקריה נפרדת, בשטחים שיוסבו לבניה במערב-לוד

1. מעון תינוקות (גילאי 0-2). 2.0 דונם

בעקב אורח החיים הנבדל של האוכלוסיה בקריה החרדית - יש לאתר 1 מגרש (2.0 דונם) ל-1 מעון תינוקות בן 2 כיתות.

2. גני ילדים (גילאי 3-4). 1.2 דונם

לפי 5.2% מהאוכלוסיה (2 שנתונים X 2.6%) יהיו בגיל זה 64 ילדים, עבורם יידרש 1 מגרש (1.2 דונם) לגן ילדים 2 כיתות.

3. גן ילדים (גילאי 5).

2.6% מהאוכלוסיה - 32 ילדים - 1 כיתה גן ילדים בחצר בית הספר היסודי של הקריה. בעקב כך יהא צורך להוסיף 0.5 דונם למגרש בית הספר.

4. בית ספר יסודי (כיתות א'-ח'). 8.8 דונם

שיטת הלימוד המקובלת על האוכלוסיה החרדית היא הפרדה בין בנות (הלומדות מא' עד ח') לבין בנים (מא' עד ז'). מספר הילדים בגילים אלה (240 בנים ובנות) אינו מצדיק הקמת בתי ספר גדולים. לפיכך, מוצע לאתר מגרש אחד בן 8.8 דונם - עליו ייבנו 2 בנייני בתי ספר, שחדרי כיתותיהם קטנים מהמקובל (הממוצע הוא 16 תלמידים/תלמידות ב-1 כיתה) וגם כיתת גן ילדים לגילאי 5).

5. בית ספר על יסודי (גילאי 12-17).

אין צורך לאתר בשטח הקריה. הלימודים לבני גילאים אלה יתקיימו במוסדות חרדיים, שמחוץ לשטח במערב-לוד.

6. תרבות, נוער וספורט.

בנין בית הספר וחצרו ישמשו גם לפעולות אלו ואין צורך באיתור נוסף.

7. ישיבה גדולה. 2.0 דונם

מיועד לרווקים מעל גיל 18. 1 מגרש.

8. כולל ישיבה ובית כנסת. 2.0 דונם

מיועד לראשי משפחות, המתמידים בלימודיהם אף לאחר נישואיהם. 1 מגרש.

9. בית כנסת מרכזי. 2.0✓ דונם

1 מגרש לבנין מרכזי לקריה החרדית.

10. בית כנסת עדתי קטן. 0.5✓ דונם

1 מגרש, 0.5 דונם.

11. מקוה / בית מרחץ. 1.0 ✓ דונם

1 מגרש, 1.0 דונם.

12. גינת משחקים לילדים. 2.5 ✓ דונם

1 מגרש, 2.5 דונם.

13. בריאות.

האוכלוסיה החרדית תקבל שרות זה במסגרת המרפאה המרכזית והתחנה לבריאות האם והילד והמשפחה. אין צורך באיתור נפרד.

14. מסחר שכונתי.
- - - - - - -

במסגרת הקריה מומלץ לאתר 2-3 חנויות למצרכים יומיומיים לתושבי הקריה החרדית.

סה"כ שטחים ציבוריים 21.0 דונם

ב ב ר כ ה,

ד. בן אלול
הממונה הארצי על מוסדות ציבור

העתק: מר ב"צ דל, סמנכ"ל משרד החינוך, ירושלים
מר י. פתאל, מנהל אגף פרוגרמות, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים
מר ש. שניאור, מנהל המחלקה לבינוי, משרד החינוך, ירושלים
מר. י. מאירי, מנהל מחוז מרכז, משרד הבינוי והשיכון, תל-אביב
אדריכל ראשי ד. רז, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים
מר י. אורן, מנהל רשות הספורט
מר ע. קופילבץ, מנהל האגף לחינוך ערבי, משרד החינוך, ירושלים
14 משתתפי הפגישה

משרד הבינוי והשיכון
אגף פרוגרמות

אל : מר א. טורוקה, מנהל אגף תכנון והנדסה, משרד הבינוי והשיכון

מאת: ד. בן אלול

הנדון: פרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור במערב לוד
(שכונת הרכבת, פרדס שניר ושטחים חקלאיים שמתוכנן
להטב אותם לבנייה עבור גידול האוכלוסיה ועבור
שכונה חרדית בלוד).

סיכום ישיבת הועדה הבין-משרדית, מיום 2.4.86

המשתתפים: ד. בן אלול, הממונה הארצי של מוסדות ציבור, משרד הבינוי
והשיכון, ירושלים - יו"ר
מקטים לוי, ראש העיריה לוד
ח. פרח, הממונה על הפיתוח, החברה למרכזי תרבות, בנין
הג'וינט, ירושלים
ר. ירון, מנהל המחלקה למיפוי, משרד החינוך, ירושלים
סופיה אלדוד, מנהלת היחידה לבינוי ערים, משרד הבינוי
והשיכון, ירושלים
ב. מיכאל, מנהל מחלקת החינוך, עיריית לוד
ע. ודשי, אדריכל מחוזי, משרד הבינוי והשיכון, מחוז מרכז,
תל-אביב
י. סברוגי, מהנדס העיריה, לוד
ר. אבלסון, מתכננת היחידה לבינוי ערים, משרד הבינוי
והשיכון, ירושלים
א. בר לוי, פרוגרמות, מחוז מרכז, משב"ש, תל-אביב
ח. צימר, מוסדות ציבור, מחוז מרכז, משרד הבינוי והשיכון,
תל-אביב
ס. גולובוביץ, מחלקת התכנון, מחוז מרכז, משרד הבינוי
והשיכון, תל-אביב
פרידה בצלאל, פרוגרמות, מחוז מרכז, משרד הבינוי והשיכון,
תל-אביב
ישראל ברכה, אדריכל האתר, רח' מהר"ל 7, תל-אביב

כ ל ל י.

א. הדיון נקבע בעקבות יוזמות ראש עירית לוד ומחוז המרכז של משרד הבינוי והשיכון ובעקבות הסיורים, שערכו חברי ועדת הפנים של הכנסת בשכונת הרכבת בלוד.

ב. הובהר, כי למרות שהבעיה המחייבת פתרון מהיר (ככל האפשר) היא תיקון המצב העכשווי הבלתי-נסבל של האוכלוסיה הערבית בשכונת הרכבת - יש לעשות זאת על רקע הצעת תכנון כללית לשטחים במערב לוד

ג. המדובר הוא ברצף קרקעות משטחם מסתכם ב-1,030 דונם.

מתוכם: 120 דונם בקירוב בשכונת הרכבת;
150 דונם בקירוב בפרדס שניר;
760 דונם - שטחים הקלאים שמוצע להסב אותם לבנייה.

ד. לפי נתונים שנמסרו על ידי ראש העיריה, מהנדס העיריה ומנהל מחלקת החינוך - קיים מתגוררות בשכונת הרכבת כ-300 משפחות ערביות; בפרדס שניר - 150 משפחות ערביות; בצפון-מערב - 50 משפחות בדואים (ובצפון (מחוץ לשטח מערב-לוד הנדון, על קרקע שנועדה לתעשיה) - כ-200 משפחות ערביות, שבעתיד יהא צורך לפנותן מהקרקע (שאין להם זכות בעלות בה, ועליה התישבו ללא אישור).

בשכונת הרכבת ובפרדס שניר אין בית ספר יסודי לתלמידים הערביים. לכן, מסיעה העיריה כל יום 600 ילדים ערבים לבית-הספר אל זהרנה (ג'), בו רשומים כיום 1,100 תלמידים (אם כי במבנה הקבע שלו ובמבנים הארעיים הפסולים, שלידו, ניתן לקלוט לכל היותר 800 תלמידים).

המוסד היחיד הקיים לאוכלוסיה הערבית במערב לוד הוא גן-ילדים (בשכונת הרכבת).

ה. כל שאר המוסדות לאוכלוסיה הערבית במערב לוד הם במרחק גדול, בחלקי העיר האחרים.
לכן, הוסכם על כל משתתפי הדיון, כי אין להמשיך במצב הקיים והכרחי לאתר מגרשים ולתכנן במערב לוד את מוסדות הציבור המינימליים הדרושים לאוכלוסיה הערבית המתגוררת בשכונת הרכבת, בפרדס שניר ובצפון המשפחות הערביות שמוצע להעבירן בעתיד לחלק זה של העיר.

ו. אדריכל ישראל ברכה התבקש על ידי משרד הבינוי והשיכון לתכנן תוכנית "נקודתית" - לפתרונות מגורים מיידים בשטחים פנויים (בדוגמת מגרש הבדורגל שאינו בשימוש) בשכונת הרכבת.

אך בעקב המחסור העצום בקרקעות פנויים להמשך גידולה של העיר לוד (מבחינת זמינות הקרקע, הצורך בפינויים, שיפוצי יעוד וכדו') הוסכם שבנוסף לתוכנית "הנקודתית" של שכונת הרכבת יטופל גם בכל השטח הנדון של מערב-לוד.

ז. לאחר בדיקות ראשונות נראה כי ב-1,030 הדונמים שבמערב לוד ניתן לאכלס כ-3,950 משפחות, יהודיות וערביות.

הצעת החלוקה שהתגבשה בדיון היא:

בשטחים לתוספת וגידול אוכלוסיה יהודית	- 2,750	משפחות
במשבצת תכנון לאוכלוסיה חרדית	- 300	משפחות
בשכונת הרכבת (לאוכלוסיה ערבית)	- 400	משפחות
בפרדס שניר (לאוכלוסיה ערבית)	- 200	משפחות
בשטחים חדשים לאוכלוסיה ערבית	- 300	משפחות
ס ה " כ	3,950	משפחות

ח. כבסיס לסדר גודל ממוצע של משפחה יהודית הוסכם על 3.65 נפשות. הווה אומר: אוכלוסיית 2,750 המשפחות היהודיות תסתכם ב-10,000 נפש.
לגבי החישובים של מוסדות חינוך (גני ילדים ובתי ספר). הגודל החזוי של שנתון (גיל אחד) הוא 2.25% מכלל האוכלוסיה היהודית הנ"ל דהיינו: 225 ילדים בשנתון.

ט. כבסיס לסדר גודל ממוצע של משפחה ערבית הוסכם על 5.5 נפשות. קרי: אוכלוסיית 900 המשפחות הערביות תסתכם ב-4,950 נפש.

לגבי החישובים של מוסדות חינוך (גני ילדים ובתי ספר לערבים) הגודל החזוי של שנתון (גיל אחד) הוא 2.75% מכלל האוכלוסיה הערבית הנ"ל. דהיינו: 136 ילדים בשנתון.

י. כבסיס לסדר גודל ממוצע של משפחה חרדית הוסכם על 4.2 נפשות. קרי: אוכלוסיית 300 המשפחות החרדיות תסתכם ב-1,260 נפש.

לגבי החישובים של מוסדות חינוך (גני ילדים ובתי ספר לחרדים) הגודל החזוי של שנתון הוא 2.6% מכלל האוכלוסיה החרדית הנ"ל. דהיינו: 32 ילדים בשנתון.

יא. מאחר ויהא צורך להעביר, באמור מן הצפון כ-200 משפחות ערביות לשטחי הבנייה במערב לוד (שכונת הרכבת, פרדס שניר ושטחים נוספים) המלצת הועדה הבין-משרדית היא שלא להמשיך לפתח את בית-הספר הערבי ג' (אל זהרנה), הנמצא בשטח רחוק זה (מרוב האוכלוסיה הערבית). אף לא להוסיף לו תוספות קהילתיות - כי הוא מיועד עוד לשימוש זמני של כשנתיים-שלוש (עד שתושלם בניית בית-הספר הערבי החדש בשכונת הרכבת ובית-ספר נוסף בשטח הבנייה הנוספת לאוכלוסיה הערבית במערב לוד). לאחר השלמת הבנייה של מבני הקבע לשני בתי הספר החדשים לאוכלוסיה הערבית יתבטל הצורך להמשיך להשתמש במבנה הישן והפסול של בית ספר ג' (הנמצא כיום צמוד לשטח שנועד לתחנת האוטובוסים המרכזית החדשה ולהרחבת אזור התעשיה).

יב. הפרוגרמות המצורפות בזה מתחלקות:

1. מוסדות ציבור לאוכלוסיה הערבית בשכונת הרכבת.

2. מוסדות ציבור לאוכלוסיה הערבית בפרדס שניר ובשטחים שיוסבו לבנייה נוספת לאוכלוסיה הערבית.

3. מוסדות ציבור לתוספת וגידול האוכלוסיה היהודית במערב לוד.

4. מוסדות ציבור לקריה החרדית במערב לוד.

יג. אין הצעות הפרוגרמה הנ"ל באות במקום הפרוגרמות המפורטות שיידונו ויאושרו בועדות הבין-משרדיות, בשלבים מתקדמים יותר של התכנון והביצוע.

* *
*

הצעת פרוגרמה ל-400 משפחות ערביות (2,200 תושבים) בשכונת הרכבת במערב-לוד.

1. מעון תינוקות (לגילאי 0-2).

לא יאותר במשבצת המצומצמת הקיימת של שכונת הרכבת. ההצעה היא לאתר זאת באתר המגרשים הציבוריים, שיוסב מקרקע חקלאית לקרקע עבור מוסדות ציבור לגידול של האוכלוסיה הערבית במערב לוד.

2. גני ילדים (גילאי 3-4-5). 2.5

לפי 8.25% מהאוכלוסיה (3 שנתונים X 2.75%) יהיו בגילים אלה 181 ילדים. לפי 35 ילדים בממוצע בכיתה תידרשנה בשכונת הרכבת 5 כיתות גן-ילדים ב-2 בניינים (דו-כיתתי קיים ותלת-כיתתי חדש) בשני הקצוות של המגרש לבית הספר היסודי. החישוב של הקצאת המגרש יישענה על בסיס 0.5 דונם ל-1 כיתה.

3. בית ספר יסודי (כיתות א-ו, גילאי 6-11) קהילתי. 7.5

לפי 16.5% מהאוכלוסיה (6 שנתונים X 2.75%) יהיו בגילים אלה 362 תלמידים. לפי 30 תלמידים בממוצע בכיתה - תידרשנה בשכונת הרכבת 12 כיתות בית ספר יסודי ב-1 מגרש (לפי 0.5 דונם ל-1 כיתה). בצמידות לבית הספר היסודי מוצע לאתר שטח (1.5 דונם) עבור תוספות קהילתיות לאוכלוסיה הערבית במערב-לוד כולה.

ריכוז זה של מוסדות במגרש אחד ממלא, כי האוכלוסיה הערבית החזויה אינה בסדר גודל המצדיק פיצול של המוסדות הנ"ל למגרשים ומוסדות נפרדים.

4. בית ספר על יסודי (כיתות ז'-יב', גילאי 12-17).

על דעת מנהל מחלקת המיפוי במשרד החינוך ובציבי עירית לוד - הוסכם כי אין לאתר במערב-לוד בית ספר על-יסודי (חטיבת-ביניים וחטיבה עליונה) נפרד לאוכלוסיה הערבית. 360 התלמידים הערבים בגיל החינוך העל יסודי (משכונת הרכבת) ייקלטו במסגרת הקיימת של בית הספר המקיף המשותף (יהודי-ערבי) רמלה-לוד.

5. מוסדות בריאות:

לפי המבסה המקובלת - אין לאתר בשכונת הרכבת מגרש למרפאה ומגרש לתחנה לבריאות האם והילד והמשפחה (טיפת חלב).

שרותי מרפאה תקבל האוכלוסיה של שכונת הרכבת במוסד משותף (יהודי-ערבי). תחנה לאם ולילד תאותר באחד המגרשים הציבוריים, שיוסב מקרקע חקלאית לקרקע עבור מוסדות ציבור לגידול של האוכלוסיה הערבית במערב-לוד.

6. גינת משחקים לגיל הרך. 2.5

בשכונת הרכבת, או בצמידות לה, יש לאתר 1 מגרש (2.5 דונם) לגינת משחקים לגיל הרך.

7. תרבות, נוער וספורט.

באמור, הפעילות הקהילתית תתרכז במתקנים (אולם התעמלות, מגרש כדורסל, חדרי מלאכה וכיתות ותוספות לתוגים קהילתיים) שיוקמו בחצר בית הספר היסודי החדש שייבנה בשכונת הרכבת.

אי לכך, אין צורך לאתר שטחים נוספים נפרדים לפעילויות הנ"ל.

8. מסחר שכונתי.

לסיפוק הצרכים היומיומיים של תושבי שכונת הרכבת די ב-3 חנויות (כ"א 30 מ"ר).

סה"כ שטחים ציבוריים 12.5

הצעת פרוגרמה ל-500 משפחות ערביות (2,750 תושבים) בפרדס שניר ובשטחים שיוסבו לבנייה נוספת לאוכלוסיה הערבית במערב-לוד

1. מעון תינוקות (גילאי 0-2). 1.5

ל-500 המשפחות הנ"ל ו-400 המשפחות הערביות שבשכונת הרכבת יש לאתר 1 מגרש (1.5 דונם) למעון תינוקות בן 3 כיתות.

2. גני ילדים (גילאי 3-4-5). 4.0

לפי 8.25% מהאוכלוסיה (3 שנתונים X 2.75) יהיו בגילים אלה 226 ילדים. לפי 30-31 ילדים בממוצע בכיתה - תידרשנה 7 כיתות גן ילדים ב-3 מגרשים (2 דו-כיתתיים, 1 תלת-כיתתי).

1 המגרשים הדו-כיתתיים מומלץ להצמיד לחצר בית הספר היסודי (עבור גילאי 5), לפי 0.5 דונם ל-1 כיתה; מגרש דו-כיתתי נוסף ומגרש תלת-כיתתי יאותרו בפרדס שניר ובשטח שיושב מקרקע חקלאית לבנייה נוספת; שני מגרשים אלה יחושבו לפי 0.6 דונם ל-1 כיתה.

3. בית ספר יסודי (כיתות א'-ו', גילאי 6-11). 6.0

לפי 16.5% מהאוכלוסיה (6 שנתונים X 2.75) יהיו בגילים אלה 452 ילדים. לפי 38 תלמידים בממוצע בכיתה - תידרשנה 12 כיתות בית ספר יסודי ב-1 מגרש (לפי 0.5 דונם לכיתה), בפרדס שניר ובשטח שיושב מקרקע חקלאית לבנייה נוספת.

4. בית ספר על יסודי (כיתות ז'-י"ב, גילאי 12-17).

הוסכם כי אין צורך לאתר בשטח זה בית ספר על יסודי נפרד לאוכלוסיה הערבית. 452 התלמידים הערבים בגיל החינוך העל יסודי (מפרדס שניר ומהשטח שיושב מקרקע חקלאית) יצורפו אף הם ל-360 התלמידים משכונת הרכבת, שיהא צורך לקלוט אותם במסגרת הקיימת של בית הספר המקיף המשותף (יהודי-ערבי) רמלה-לוד.

5. מוסדות בריאות. 0.5

לפי המיכסה המקובלת - אין לאתר בפרדס שניר מגרש למרפאה ומגרש לתחנה לבריאות האם והילד (והמשפחה (טיפת חלב).

שרותי מרפאה תקבל האוכלוסיה הערבית במוסד משותף (יהודי-ערבי). תחנה לאם וילד תאותר באחד המגרשים הציבוריים, שיושב מקרקע חקלאית לקרקע שבוה מוסדות ציבור לגידול האוכלוסיה הערבית במערב לוד. השטח הדרוש 0.5 דונם.

27/5/77

. גינת משתקים לגיל הרך. 2.5 דונם

יש לאתר שטח ציבורי פתוח (2.5 דונם) למטרה זו, באזור המגורים שיבנה על הקרקע החקלאית, שתוסב לתוספת בנייה לאוכלוסיה הערבית.

תרבות, נוער וספורט.

באמור, הפעילות הקהילתית תתרכז במיתקנים (אולם התעמלות, מגרש בדורסל, כיתות וכו') שבחצרות בתי הספר היסודיים. אין צורך, לכן, בשטח נפרד נוסף.

מסחר שכונתי.

לסיפוק הצרכים היומיומיים די למטרה זו ב-2 ריכוזים בני 2 חנויות בכ"א, בפרדס שניר ובשטח שיוסב מקרקע חקלאית לבנייה עבור גידול אוכלוסיה הערבית במערב-לוד.

סה"כ שטחים ציבוריים 14.5 דונם

הצעת פרוגרמה ל-2,750 משפחות יהודיות (10,000 תושבים) בשטחים לתוספת וגידול האוכלוסיה היהודית במערב-לוד

1. מעונות תינוקות (גילאי 0-2). 4.5 דונם

לפי המכסה המקובלת (1 מעון בן 3-5 כיתות לכל 800-1,200 משפחות), יהא צורך ב-3 מגרשים ל-3 מעונות תינוקות (כ"א 1.5 דונם).

יש לחלק המגרשים בפיזור מתאים בין ריכוזי המגורים, במקומות אליהם גישה נוחה לאמהות ועגלות תינוקות.

2. גני ילדים (גילאי 3-4). 7.0 דונם

לפי 4.5% מהאוכלוסיה (2 שנתונים X 2.25%) יהיו בגילים אלה 450 ילדים. לפי 32 ילדים בממוצע בכיתה - תידרשנה 14 כיתות ב-7 מגרשים דו-כיתתיים (לפי 0.5 דונם ל-1 כיתה).

3. גני ילדים (גילאי 5).

לפי 2.25% מהאוכלוסיה, יהיו בגילים אלה 225 ילדים. לפי 32 ילדים בכיתה - תידרשנה 7 כיתות.
מומלץ למקמן ב-3 בנינים (2 דו-כיתתיים, 1 תלת-כיתתי) בחצרות 3 בתי הספר היסודיים, לפי חישוב של 0.5 דונם ל-1 כיתה (בחצר בית הספר). לפיכך, אין צורך לאתר מגרשים נפרדים.

4. בתי ספר יסודיים (כיתות א'-ו', גילאי 6-11). 24.5 דונם

לפי 13.5% מהאוכלוסיה (6 שנתונים X 2.25%) יהיו בגילים אלה 675 תלמידים. לפי 32 תלמידים בממוצע בכיתה - תידרשנה 42 כיתות בית ספר יסודי, ב-3 מגרשים (1 מגרש לבית ספר בן 18 כיתות ו-3 כיתות גן-ילדים; 2 מגרשים לבתי ספר בני 12 כיתות ו-2 כיתות גן-ילדים בכ"א - לפי 0.5 דונם ל-1 כיתה).

5. בתי ספר על יסודיים (חטיבת ביניים, גילאי 12-14 + חטיבת עליונה, גילאי 15-17). 31.5 דונם

לפי 13.5% מהאוכלוסיה - 675 תלמידים - תידרשנה 42 כיתות של יסודיות (לחטיבת-ביניים וחטיבה עליונה).

מומלץ לאתר קרית חינוך (לפי 0.75 דונם לכיתה), בצמידות למרכז תרבות, נוער וספורט, שיפורטו להלן - ואז ניתן לחסוך (בגלל החפיפה) ב-15% מהשטח הנ"ל.

6. תרבות, נוער וספורט. 54.0 דונם

אוכלוסיה של 10,000 תושבים מצדיקה הקמת מרכז שכונתי למוסדות תרבות, נוער וספורט (רצוי בצמידות לקרית החינוך העל-יסודית).

במרכז זה ייבנה המתנ"ס השכונתי, הספריה, חדרי החוגים לגילאים השונים, אולם הספורט, בריכת השחיה, הטניס, מגרשי הכדורסל, עף-יד והאתלטיקה.

בס"ה נדרשים למטרה זו כ-35 דונם (בריכוז אחד).

במידה ומצמידים מרכז זה לקרית החינוך העל-יסודי, ניתן לחסוך (בגלל החפיפה) כ-15% מהשטח הנ"ל.

נוסף לכך יש לאתר (בנפרד) בפריפריה, 1 מגרש כדורגל - 15 דונם, 2 מגרשים למועדוני נוער תנועתיים (כ"א 2 דונם).

7. מוסדות בריאות. 2.5 דונם

יש לאתר מגרש ל-1 מרפאה שכונתית, משולבת במרפאה מקצועית לכל מערב-לוד (2.0 דונם) ובצמידות לבנין המרפאה - יש לאתר (0.5 דונם) לתחנה לבריאות האם והילד והמשפחה.

הבניינים ימוקמו במקום מרכזי, אך מחוץ למרכז השכונתי למסחר, רעש וזיהום.

יש להבטיח נגישות נוחה לאמבולנסים, חניה לרכב רופאים, גישה לחולים ולאמהות עם עגלות ותינוקות.

8. ד ת. 7.5 דונם

בהתאם למקובל, יש לאתר לבתי כנסת, המגרשים דלקמן:

בית כנסת שכונתי ראשי - 3.0 דונם.

בית כנסת עדתי גדול - 2.0 דונם.

3 בתי כנסת עדתיים רגילים - 1.5 דונם. (0.5 דונם כ"א)

כן יש לאתר 1 מגרש למקוה/בית מרחץ (1.0 דונם) - במקום מרכזי, אך מוצנע מעיני עוברים ושבים.

9. גינה שכונתית וגינות משחקים לגיל הרך. 40.0 דונם

לפי המיכסה של 2 מ"ר לנפש עבור גינה שכונתית מרכזית, יידרש לכך שטח של 20 דונם במערב-לוד.

לפי המיכסה של 2 מ"ר לנפש נוספים עבור גינות משחקים לגיל הרך, יש לאתר 4 מגרשים בני 5 דונם כ"א, בפיזור נאות בין ריכוזי המגורים. ניתן לשנות החלוקה לעיל - בתנאי שבס"ה תישמר המיכסה הכוללת של 4 מ"ר לנפש בשכונה ובתנאי שהגינה השכונתית לא תהא קטנה מ-12 דונם וגינת המשחקים לגיל הרך לא תהא קטנה מ-2.5 דונם.

10. מסחר שכונתי.

לפי המיכסה השכונתית המקובלת (0.1 מ"ר מסחרי בנוי לנפש, בשכונה) - השטח המסחרי השכונתי הכולל יסתכם ב-1,000 מ"ר (שהם שווי-ערך לכ-25 חנויות).

הפרופורציה המומלצת היא:

75% מהשטח המסחרי (כ-19 חנויות) - במרכז שכונתי ראשי (קונצנטרי, או ליניארי).

יתר 6 החנויות - ב-3 ריכוזים בני 2 חנויות בכ"א, בפיזור מתאים לאוכלוסיה (אפשרי בקומת קרקע של בניינים מגורים).

11. מגרשים רזרביים. 5.0 דונם

כדי שתהא אפשרות להיענות בעתיד לדרישות בלתי צפויות למגרשים ציבוריים נוספים, יש לאתר 3 מגרשים רזרביים בני 1.5-2.0 דונם כ"א.

סה"כ שטחים ציבוריים 176.5 דונם

---

12. לאחר שתגובשנה הצעות הפריסה והאיתורים של כל המגרשים הציבוריים הנ"ל על ידי המתכננים - תזומן שוב ישיבה בהשתתפות כל הנוגעים בדבר, לשם הצגת יישום הפרוגרמה.

הצעת פרוגרמה ל-300 משפחות חרדיות (1,260 תושבים)
בקריה נפרדת, בשטחים שיוסבו לבניה במערב-לוד

1. מעון תינוקות (גילאי 0-2). 2.0 דונם

בעקב אורח החיים הנבדל של האוכלוסיה בקריה החרדית - יש לאתר 1 מגרש (2.0 דונם) ל-1 מעון תינוקות בן 2 כיתות.

2. גני ילדים (גילאי 3-4). 1.2 דונם

לפי 5.2% מהאוכלוסיה (2 שנתונים X 2.6%) יהיו בגיל זה 64 ילדים, עבורם יידרש 1 מגרש (1.2 דונם) לגן ילדים 2 כיתות.

3. גן ילדים (גילאי 5).

2.6% מהאוכלוסיה - 32 ילדים - 1 כיתה גן ילדים בחצר בית הספר היסודי של הקריה. בעקב כך יהא צורך להוסיף 0.5 דונם למגרש בית הספר.

4. בית ספר יסודי (כיתות א'-ח'). 8.8 דונם

שיטת הלימוד המקובלת על האוכלוסיה החרדית היא הפרדה בין בנות (הלומדות מא' עד ח') לבין בנים (מא' עד ז'). מספר הילדים בגילים אלה (240 בנים ובנות) אינו מצדיק הקמת בתי ספר גדולים. לפיכך, מוצע לאתר מגרש אחד בן 8.8 דונם - עליו יבנו 2 בנייני בתי ספר, שחדרי כיתותיהם קטנים מהמקובל (הממוצע הוא 16 תלמידים/תלמידות ב-1 כיתה) וגם כיתת גן ילדים לגילאי 5).

5. בית ספר על יסודי (גילאי 12-17).

אין צורך לאתר בשטח הקריה. הלימודים לבני גילאים אלה יתקיימו במוסדות חרדיים, שמחוץ לשטח במערב-לוד.

6. תרבות, נוער וספורט.

בנין בית הספר וחצרו ישמשו גם לפעולות אלו ואין צורך באיתור נוסף.

7. ישיבה גדולה. 2.0 דונם

מיועד לרווקים מעל גיל 18. 1 מגרש.

8. כולל ישיבה ובית כנסת. 2.0 דונם

מיועד לראשי משפחות, המתמידים בלימודיהם אף לאחר נישואיהם. 1 מגרש.

9. בית כנסת מרכזי. 2.0✓ דונם

1 מגרש לבנין מרכזי לקריה החרדית.

10. בית כנסת עדתי קטן. 0.5✓ דונם

1 מגרש, 0.5 דונם.

11. מקוה / בית מרחץ. 1.0 ✓ דונם

1 מגרש, 1.0 דונם.

12. גינת משחקים לילדים. 2.5 ✓ דונם

1 מגרש, 2.5 דונם.

13. בריאות.

האוכלוסיה החרדית תקבל שרות זה במסגרת המרפאה המרכזית והתחנה לבריאות האם והילד והמשפחה. אין צורך באיתור נפרד.

14. מסחר שכונתי.
- - - - - - - -

במסגרת הקריה מומלץ לאתר 2-3 תנויות למצרכים יומיומיים לתושבי הקריה החרדית.

סה"כ שטחים ציבוריים 21.0 דונם

ב ב ר כ ה,

ד. בן אלול
הממונה הארצי על מוסדות ציבור

העתק: מר ב"צ דל, סמנכ"ל משרד החינוך, ירושלים
מר י. פתאל, מנהל אגף פרוגרמות, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים
מר ש. שניאור, מנהל המחלקה לבינוי, משרד החינוך, ירושלים
מר. י. מאירי, מנהל מחוז מרכז, משרד הבינוי והשיכון, תל-אביב
אדריכל ראשי ד. רז, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים
מר י. אורן, מנהל רשות הספורט
מר ע. קופילבץ, מנהל האגף לחינוך ערבי, משרד החינוך, ירושלים
14 משתתפי הפגישה

משרד הבינוי והשיכון
אגף פרוגרמות

אל : מר א. סורוקה, מנהל אגף תכנון והנדסה, משרד הבינוי והשיכון

מאת: ד. בן אלול

הנדון: פרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור במערב לוד (שכונת הרכבת, פרדס שניר ושטחים חקלאיים שמתוכנן להסב אותם לבנייה עבור גידול האוכלוסיה ועבור שכונה חרדית בלוד).

סיכום ישיבת הועדה הבין-משרדית, מיום 2.4.86

המשתתפים: ד. בן אלול, הממונה הארצי על מוסדות ציבור, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים - יו"ר
מקסים לוי, ראש העיריה לוד
ח. פרח, הממונה על הפיתוח, החברה למרכזי תרבות, בנין הג'וינט, ירושלים
ר. ירון, מנהל המחלקה למיפוי, משרד החינוך, ירושלים
סופיה אלדור, מנהלת היחידה לבינוי ערים, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים
ב. מיכאל, מנהל מחלקת החינוך, עירית לוד
ע. נדעי, אדריכל מחוזי, משרד הבינוי והשיכון, מחוז מרכז, תל-אביב
י. ספרוני, מהנדס העיריה, לוד
ר. אבלסון, מתכננת היחידה לבינוי ערים, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים
א. בר לוי, פרוגרמות, מחוז מרכז, משב"ש, תל-אביב
ח. צימר, מוסדות ציבור, מחוז מרכז, משרד הבינוי והשיכון, תל-אביב
ס. גולובוביץ, מחלקת התכנון, מחוז מרכז, משרד הבינוי והשיכון, תל-אביב
פרידה בצלאל, פרוגרמות, מחוז מרכז, משרד הבינוי והשיכון, תל-אביב
ישראל ברנה, אדריכל האתר, רח' מהר"ל 7, תל-אביב

כ ל ל י.

א. החיזון נקבע בעקבות יוזמות ראש עירית לוד ומחוז המרכז של משרד הבינוי והשיכון ובעקבות הסיורים, שערכו חברי ועדת הפנים של הכנסת בשכונת הרכבת בלוד.

ב. הוברר, כי למרות שהבעיה המחיבת פתרון מהיר (ככל האפשר) היא תיקון המצב העכשווי הבלתי-נסבל של האוכלוסיה הערבית בשכונת הרכבת - יש לעמוד זאת על רקע האצת תכנון כללית לשטחים במערב-לוד.

ג. המדובר הוא בהצף קרקעות ששטחם מסתכם ב-1,030 דונם.

מתוכם: 120 דונם בקירוב בשכונת הרכבת;
150 דונם בקירוב בפרדס שניר;
760 דונם - שטחים חקלאיים שמוצע להסב אותם לבנייה.

ד. לפי נתונים שנמסרו על ידי ראש העיריה, מהנדס העיריה ומנהל מחלקת החינוך - כיום מתגוררות בשכונת הרכבת כ-300 משפחות ערביות; בפרדס שניר - 150 משפחות ערביות; בצפון-מערב - 50 משפחות בדואים ובצפון (מחוץ לשטח מערב-לוד הנדון, על קרקע שנועדה לתעשיה) - כ-200 משפחות ערביות, שבעתיד יהא צורך לפנותן מהקרקע (שאין להם זכות בעלות בה ועליה התיישבו ללא אישור).

בשכונת הרכבת ובפרדס שניר אין בית ספר יסודי לתלמידים הערביים. לכן, מסיעה העיריה כל יום 600 ילדים ערבים לבית-הספר אל זחרנה (ג'), בו רשומים כיום 1,100 תלמידים (אם כי במבנה הקבע שלו ובמבנים הארעיים הפסולים, שלידו, ניתן לקלוט לכל היותר 800 תלמידים).

המוסד היחיד הקיים לאוכלוסיה הערבית במערב לוד הוא גן-ילדים (בשכונת הרכבת).

ה. כל שאר המוסדות לאוכלוסיה הערבית במערב לוד הם במרחק גדול, בחלקי העיר האחרים.
לכן, הוסכם על כל משתתפי הדיון, כי אין להמשיך במצב הקיים והברחי לאתר מגרשים ולתכנן במערב לוד את מוסדות הציבור המינימליים הדרושים לאוכלוסיה הערבית המתגוררת בשכונת הרכבת, בפרדס שניר ועבור המשפחות הערביות שמוצע להעבירן בעתיד לחלק זה של העיר.

ו. אדריכל ישראל ברכה התבקש על ידי משרד הבינוי והשיכון לתכנן תוכנית "נקודתית" - לפתרונות מגורים ציידים בשטחים פנויים (כדוגמת מגרש הכדורגל שאינו בשימוש) בשכונת הרכבת.

אך בעקב המחסור העצום בקרקעות פנויים להמשך גידולה של העיר לוד (מבחינת זמינות הקרקע, הצורך בפינויים, שינויי יעוד וכדו') הוסכם שבנוסף לתוכנית "הנקודתית" של שכונת הרכבת יטופל גם בכל השטח הנדון של מערב-לוד.

ז. לאחר בדיקות ראשונות נראה כי ב-1,030 הדונמים שבמערב לוד ניתן לאכלס כ-3,950 משפחות, יהודיות וערביות.

הצעת החלוקה שהתגבשה בדיון היא:

בשטחים לתוספת וגידול אוכלוסיה יהודית	- 2,750	משפחות
במשבצת תכנון לאוכלוסיה חרדית	- 300	משפחות
בשכונת הרכבת (לאוכלוסיה ערבית)	- 400	משפחות
בפרדס שניר (לאוכלוסיה ערבית)	- 200	משפחות
בשטחים חדשים לאוכלוסיה ערבית	- 300	משפחות
ס"ה כ"	3,950	משפחות

ח. כבסיס לסדר גודל ממוצע של משפחה יהודית הוסכם על 3.65 נפשות. הווה אומר: אוכלוסיית 2,750 המשפחות היהודיות תסתכם ב-10,000 נפש.

לגבי החישובים של מוסדות חינוך וגני ילדים ובתי ספר). קגודל החזוי של שנתון (גיל אחד) הוא 2.25% מכלל האוכלוסיה היהודית הנ"ל דהיינו: 225 ילדים בשנתון.

ט. כבסיס לסדר גודל ממוצע של משפחה ערבית הוסכם על 5.5 נפשות. קרי: אוכלוסיית 900 המשפחות הערביות תסתכם ב-4,950 נפש.

לגבי החישובים של מוסדות חינוך (גני ילדים ובתי ספר לערבים) הגודל החזוי של שנתון (גיל אחד) הוא 2.75% מכלל האוכלוסיה הערבית הנ"ל. דהיינו: 136 ילדים בשנתון.

י. כבסיס לסדר גודל ממוצע של משפחה חרדית הוסכם על 4.2 נפשות. קרי: אוכלוסיית 300 המשפחות החרדיות תסתכם ב-1,260 נפש.

לגבי החישובים של מוסדות חינוך (גני ילדים ובתי ספר לחרדים) הגודל החזוי של שנתון הוא 2.6% מכלל האוכלוסיה החרדית הנ"ל. דהיינו: 32 ילדים בשנתון.

יא. מאחר ויהא צורך להעביר, כאמור מן הצפון כ-200 משפחות ערביות לשטחי הבנייה במערב לוד (שכונת הרכבת, פרדס שניר ושכונים נוספים) המלצת הועדה הבין-משרדית היא שלא להמשיך לפתח את בית-הספר הערבי ג' (אל זהרנה), הנמצא בשטח רחוק זה (מרוב האוכלוסיה הערבית). אף לא להוסיף לו תוספות קיבולתיות - כי הוא מיועד עוד לשימוש זמני של כשנתיים-שלוש (עד שתושלם בניית בית-הספר הערבי החדש בשכונת הרכבת ובית-ספר נוסף בשטח הבנייה הנוספת לאוכלוסיה (ערבית במערב לוד). לאחר השלמת הבנייה של מבני הקבע לשני בתי הספר החדשים לאוכלוסיה הערבית יתבטל הצורך להמשיך להשתמש במנה הישן והפסול של בית ספר ג' (הנמצא כיום צמוד לשטח מגועד לתחנת האוטובוסים המרכזית החדשה ולהרחבת אזור התעשיה).

יב. הפרוגרמות המצורפות בזה מתחלקות:

1. מוסדות ציבור לאוכלוסיה הערבית בשכונת הרכבת.

2. מוסדות ציבור לאוכלוסיה הערבית בפרדס שניר ובשטחים מיועדים לבנייה נוספת לאוכלוסיה הערבית.

3. מוסדות ציבור לתוספת וגידול האוכלוסיה היהודית במערב לוד.

4. מוסדות ציבור לקריה החרדית במערב לוד.

יג. אין הצעות הפרוגרמה הנ"ל באות במקום הפרוגרמות המפורטות שיידונו ויאושרו בועדות הבין-משרדיות, - בשלבים מתקדמים יותר של התכנון והביצוע.

* * *

הצעת פרוגרמה ל-400 משפחות ערביות (2,200 תושבים) בשכונת הרכבת במערב-לוד.

1. משון תינוקות (לגילאי 0-2).

לא יאותר במשבצת המצומצמת הקיימת של שכונת הרכבת. ההצעה היא לאתר זאת באחד המגרשים הציבוריים, שיוסב מקרקע חקלאית לקרקע עבור מוסדות ציבור לגידול של האוכלוסיה הערבית במערב לוד.

2. גני ילדים (גילאי 3-4-5). 2.5

לפי 8.25% מהאוכלוסיה (3 שנתונים X 2.75%) יהיו בגילים אלה 181 ילדים. לפי 35 ילדים בממוצע בכיתה תידרשנה בשכונת הרכבת 5 כיתות גן-ילדים ב-2 מגרשים (דו-כיתתי היים ותלת-כיתתי חדש) בשני הקצוות של המגרש לבית הספר היסודי. החישוב של הקצאת המגרש ייעשה על בסיס 0.5 דונם ל-1 כיתה.

3. בית ספר יסודי (כיתות א-ו, גילאי 6-11) קהילתי. 7.5

לפי 16.5% מהאוכלוסיה (6 שנתונים X 2.75%) יהיו בגילים אלה 362 תלמידים. לפי 30 תלמידים בממוצע בכיתה - תידרשנה בשכונת הרכבת 12 כיתות בית ספר יסודי ב-1 מגרש (לפי 0.5 דונם ל-1 כיתה). בצמידות לבית הספר היסודי מוצע לאתר שטח (1.5 דונם) עבור מוסדות קהילתיות לאוכלוסיה הערבית במערב-לוד כולה.

ריכוז זה של מוסדות במגרש אחד מומלץ, כי האוכלוסיה הערבית החזקה אינה בסדר גודל המצדיק פיצול של המוסדות הנ"ל למגרשים ומוסדות נפרדים.

4. בית ספר על יסודי (כיתות ז'-יב', גילאי 12-17).

על דעת מנהל מחלקת המיפוי במשרד החינוך ונציגי עירית לוד - הוסכם כי אין לאתר במערב-לוד בית ספר על-יסודי (חטיבת-ביניים וחטיבה עליונה) נפרד לאוכלוסיה הערבית. 360 התלמידים הערבים בגיל החינוך העל יסודי (משכונת הרכבת) ייקלטו במסגרת הקיימת של בית הספר המקיף המשותף (יהודי-ערבי) רמלה-לוד.

5. מוסדות בריאות:

לפי המכסה המקובלת - אין לאתר בשכונת הרכבת מגרש לפרפאה ומגרש לתחנה לבריאות האם והילד והמשפחה (טיפת חלב).

שרותי מרפאה תקבל האוכלוסיה של שכונת הרכבת במוסד משותף (יהודי-ערבי). תחנה לאם ולילד תאותר באחד המגרשים הציבוריים, שיוסב מקרקע חקלאית לקרקע עבור מוסדות ציבור לגידול של האוכלוסיה הערבית במערב-לוד.

6. גינת משחקים לגיל הרך. 2.5

בשכונת הרכבת, אין בצמידות לה, יש לאתר 1 מגרש (2.5 דונם) לגינת משחקים לגיל הרך.

7. תרבות, נוער וספורט.

באמור, הפעילות הקהילתית תתרכז במתקנים (אולם התעמלות, מגרש כדורסל, חדרי מלאכה וכיתות ותוספות לחוגים קהילתיים) שיוקמו בחצר בית הספר היסודי החדש שייבנה בשכונת הרכבת.

אי לכך, אין צורך לאתר שטחים נוספים נפרדים לפעילויות הנ"ל.

8. מסחר שכונתי.

לסיפוק הצרכים היומיומיים של תושבי שכונת הרכבת די ב-3 חנויות (כ"א 30 מ"ר).

סה"כ שטחים ציבוריים 12.5

הצעת פרוגרמה ל-500 משפחות ערביות (2,750 תושבים) בפרדס שניר ובשטחים שיוסבו לבנייה נוספת לאוכלוסיה הערבית במערב-לוד

1. מעון תינוקות (גילאי 0-2). 1.5

ל-500 המשפחות הנ"ל ו-400 המשפחות הערביות שבשכונת הרכבת יש לאתר 1 מגרש (1.5 דונם) למעון תינוקות בן 3 כיתות.

2. גני ילדים (גילאי 3-4-5). 4.0

לפי 8.25% מהאוכלוסיה (3 שנתונים X 2.75) יהיו בגילים אלה 226 ילדים. לפי 30-31 ילדים בממוצע בכיתה - תידרשנה 7 כיתות לגן ילדים ב-3 מגרשים (2 דו-כיתתיים, 1 תלת-כיתתי).

1 המגרשים הדו-כיתתיים מומלץ להצמיד לחצר בית הספר היסודי (עבור גילאי 5), לפי 0.5 דונם ל-1 כיתה; מגרש דו-כיתתי נוסף ומגרש תלת-כיתתי יאותרו בפרדס שניר ובשטח שיוסב מקרקע חקלאית לבנייה נוספת; שני מגרשים אלה יחושבו לפי 0.6 דונם ל-1 כיתה.

3. בית ספר יסודי (כיתות א'-ו', גילאי 6-11). 6.0

לפי 16.5% מהאוכלוסיה (6 שנתונים X 2.75%) יהיו בגילים אלה 452 ילדים. לפי 38 תלמידים בממוצע בכיתה - תידרשנה 12 כיתות בית ספר יסודי ב-1 מגרש (לפי 0.5 דונם לכיתה), בפרדס שניר ובשטח שיוסב מקרקע חקלאית לבנייה נוספת.

4. בית ספר על יסודי (כיתות ז'-י"ב, גילאי 12-17).

הוסכם כי אין צורך לאתר בשטח זה בית ספר על יסודי נפרד לאוכלוסיה הערבית. 452 התלמידים הערבים בגיל החינוך העל יסודי (מפרדס שניר ומהשטח שיוסב מקרקע חקלאית) יצורפו אף הם ל-360 התלמידים משכונת הרכבת, שיהא צורך לקלוט אותם במסגרת הקיימת של בית הספר המקיף המשותף (יהודי-ערבי) רמלה-לוד.

5. מוסדות בריאות. 0.5

לפי המיכסה המקובלת - אין - לאתר בפרדס שניר מגרש למרפאה ומגרש לתחנה לבריאות האם והילד והמשפחה (טיפת חלב).

שתי מרפאה תקבל האוכלוסיה הערבית במוסד משותף (יהודי-ערבי). תחנה לאם וילד תאותר באחד המגרשים הציבוריים, שיוסב מקרקע חקלאית לקרקע עבור מוסדות ציבור לגידול האוכלוסיה הערבית במערב לוד. השטח הדרוש כ-0.5 דונם.

11/5/87

- גינת משחקים לגיל הרך. 2.5 דונם

יש לאתר שטח ציבורי פתוח (2.5 דונם) למטרה זו, באזור המגורים שיבנה על הקרקע החקלאית, שתוסב לתוספת בנייה לאוכלוסיה הערבית.

- תרבות, נוער וספורט.

באמור, הפעילות הקהילתית מתרכז במיתקנים (אולם התעמלות, מגרש כדורסל, כיתות וכו') שבחצרות בתי הספר היסודיים. אין צורך, לכן, בשטח נפרד נוסף.

- מסחר שכונתי.

לסיפוק הצרכים היומיומיים די למטרה זו ב-2 ריכוזים בני 2 חנויות בכ"א, בפרדס שכיר ובשטח שיוסב מקרקע חקלאית לבנייה עבור גידול אוכלוסיה הערבית במערב-לוד.

סה"כ שטחים ציבוריים 14.5 דונם

הצעת פרוגרמה ל-2,750 משפחות יהודיות (10,000 תושבים) בשטחים לתוספת וגידול האוכלוסיה היהודית במערב-לוד

1. מעונות תינוקות (גילאי 0-2). 4.5 דונם

לפי המכסה המקובלת (1 מעון בן 3-5 כיתות לכל 800-1,200 משפחות), יהא צורך ב-3 מגרשים ל-3 מעונות תינוקות (כ"א 1.5 דונם).

יש לחלק המגרשים בפיזור מתאים בין ריכוזי המגורים, במקומות אליהם גישה נוחה לאמהות ועגלות תינוקות.

2. גני ילדים (גילאי 3-4). 7.0 דונם

לפי 4.5% מהאוכלוסיה (2 שנתונים X 2.25%) יהיו בגילים אלה 450 ילדים. לפי 32 ילדים בממוצע בכיתה - תידרשנה 14 כיתות ב-7 מגרשים דו-כיתתיים (לפי 0.5 דונם ל-1 כיתה).

3. גני ילדים (גילאי 5).

לפי 2.25% מהאוכלוסיה, יהיו בגילים אלה 225 ילדים. לפי 32 ילדים בכיתה - תידרשנה 7 כיתות.
מומלץ למקמן ב-3 בנינים (2 דו-כיתתיים, 1 תלת-כיתתי) בחצרות 3 בתי הספר היסודיים, לפי חישוב של 0.5 דונם ל-1 כיתה (בחצר בית הספר). לפיכך, אין צורך לאתר מגרשים נפרדים.

4. בתי ספר יסודיים (כיתות א'-ו', גילאי 6-11). 24.5 דונם

לפי 13.5% מהאוכלוסיה (6 שנתונים X 2.25%) יהיו בגילים אלה 675 תלמידים. לפי 32 תלמידים בממוצע בכיתה - תידרשנה 42 כיתות בית ספר יסודי, ב-3 מגרשים (1 מגרש לבית ספר בן 18 כיתות ו-3 כיתות גן-ילדים; 2 מגרשים לבתי ספר בני 12 כיתות ו-2 כיתות גן-ילדים בכ"א - לפי 0.5 דונם ל-1 כיתה).

5. בתי ספר על יסודיים (חטיבת ביניים, גילאי 12-14 + חטיבת עליונה, גילאי 15-17). 31.5 דונם

לפי 13.5% מהאוכלוסיה - 675 תלמידים - תידרשנה 42 כיתות על יסודיות (לחטיבת-ביניים וחטיבה עליונה).

מומלץ לאתר קרית חינוך (לפי 0.75 דונם לכיתה), בצמידות למרכז תרבות, נוער וספורט, שיפורטו להלן - ואז ניתן לחסוך (בגלל החפיפה) כ-15% מהשטח הנ"ל.

6. תרבות, נוער וספורט. 54.0 דונם

אוכלוסיה של 10,000 תושבים מצדיקה הקמת מרכז שכונתי למוסדות תרבות, נוער וספורט (רצוי בצמידות לקרית החינוך העל-יסודית).

במרכז זה ייבנה המתנ"ס השכונתי, הספריה, חדרי החוגים לגילאים השונים, אולם הספורט, בריכת השחיה, הטניס, מגרשי הכדורסל, עף-יד והאתלטיקה.

בס"ה נדרשים למטרה זו כ-35 דונם (בריכוז אחד).

במידה ומצמידים מרכז זה לקרית החינוך העל-יסודי, ניתן לחסוך (בגלל החפיפה) כ-15% מהשטח הנ"ל.

נוסף לכך יש לאתר (בנפרד) בפריפריה, 1 מגרש כדורגל - 15 דונם, 2 מגרשים למועדוני נוער תנועתיים (כ"א 2 דונם).

7. מוסדות בריאות. 2.5 דונם

יש לאתר מגרש ל-1 מרפאה שכונתית, משולבת במרפאה מקצועית לכל מערב-לוד (2.0 דונם) ובצמידות לבנין המרפאה - יש לאתר (0.5 דונם) לתחנה לבריאות האם והילד והמשפחה.

הבנייינים ימוקמו במקום מרכזי, אך מחוץ למרכז השכונתי למסחר, רעש וזיהום.

יש להבטיח נגישות נוחה לאמבולנסים, חניה לרכב רופאים, גישה לחולים ולאמהות עם עגלות ותינוקות.

8. ד ת. 7.5 דונם

בהתאם למקובל, יש לאתר לבתי כנסת, המגרשים דלקמן:

בית כנסת שכונתי ראשי - 3.0 דונם.

בית כנסת עדתי גדול - 2.0 דונם.

3 בתי כנסת עדתיים רגילים - 1.5 דונם.
(0.5 דונם כ"א)

כן יש לאתר 1 מגרש למקוה/בית מרחץ (1.0 דונם) - במקום מרכזי, אך מוצנע מעיני עוברים ושבים.

9. גינה שכונתית וגינות משחקים לגיל הרך. 40.0 דונם

לפי המיכסה של 2 מ"ר לנפש עבור גינה שכונתית מרכזית, יידרש לכך שטח של 20 דונם במערב-לוד.

לפי המיכסה של 2 מ"ר לנפש נוספים עבור גינות משחקים לגיל הרך, יש לאתר 4 מגרשים בני 5 דונם כ"א, בפיזור נאות בין ריכוזי המגורים. ניתן לשנות החלוקה לעיל - בתנאי שבס"ה תישמר המיכסה הכוללת של 4 מ"ר לנפש בשכונה ובתנאי שהגינה השכונתית לא תהא קטנה מ-12 דונם וגינת המשחקים לגיל הרך לא תהא קטנה מ-2.5 דונם.

10. מסחר שכונתי.

לפי המיכסה השכונתית המקובלת (0.1 מ"ר מסחרי בנוי לנפש, בשכונה) - השטח המסחרי השכונתי הכולל יסתכם ב-1,000 מ"ר (שהם שווי-ערך לכ-25 חנויות).

הפרופורציה המומלצת היא:

75% מהשטח המסחרי (כ-19 חנויות) - במרכז שכונתי ראשי (קונצנטרי, או ליניארי).

יתר 6 החנויות - ב-3 ריכוזים בני 2 חנויות בכ"א, בפיזור מתאים לאוכלוסיה (אפשרי בקומת קרקע של בנייני מגורים).

11. מגרשים רזרביים. 5.0 דונם

כדי שתהא אפשרות להיענות בעתיד לדרישות בלתי צפויות למגרשים ציבוריים נוספים, יש לאתר 3 מגרשים רזרביים בני 1.5-2.0 דונם כ"א.

סה"כ שטחים ציבוריים 176.5 דונם

---

12. לאחר שתגובשנה הצעות הפריסה והאיתורים של כל המגרשים הציבוריים הנ"ל על ידי המתכננים - תזומן שוב ישיבה בהשתתפות כל הנוגעים בדבר, לשם הצגת יישום הפרוגרמה.

הצעת פרוגרמה ל-300 משפחות חרדיות (1,260 תושבים)
בקריה נפרדת, בשטחים שיוסבו לבניה במערב-לוד

1. מעון תינוקות (גילאי 0-2). 2.0 דונם

בעקב אורח החיים הנבדל של האוכלוסיה בקריה החרדית - יש לאתר 1 מגרש (2.0 דונם) ל-1 מעון תינוקות בן 2 כיתות.

2. גני ילדים (גילאי 3-4). 1.2 דונם

לפי 5.2% מהאוכלוסיה (2 שנתונים X 2.6%) יהיו בגיל זה 64 ילדים, עבורם יידרש 1 מגרש (1.2 דונם) לגן ילדים 2 כיתות.

3. גן ילדים (גילאי 5).

2.6% מהאוכלוסיה - 32 ילדים - 1 כיתה גן ילדים בחצר בית הספר היסודי של הקריה. בעקב כך יהא צורך להוסיף 0.5 דונם למגרש בית הספר.

4. בית ספר יסודי (כיתות א'-ח'). 8.8 דונם

שיטת הלימוד המקובלת על האוכלוסיה החרדית היא הפרדה בין בנות (הלומדות מא' עד ח') לבין בנים (מא' עד ז'). מספר הילדים בגילים אלה (240 בנים ובנות) אינו מצדיק הקמת בתי ספר גדולים. לפיכך, מוצע לאתר מגרש אחד בן 8.8 דונם - עליו ייבנו 2 בנייני בתי ספר, שחדרי כיתותיהם קטנים מהמקובל (הממוצע הוא 16 תלמידים/תלמידות ב-1 כיתה) וגם כיתת גן ילדים לגילאי 5).

5. בית ספר על יסודי (גילאי 12-17).

אין צורך לאתר בשטח הקריה. הלימודים לבני גילאים אלה יתקיימו במוסדות חרדיים, שמחוץ לשטח במערב-לוד.

6. תרבות, נוער וספורט.

בנין בית הספר וחצרו ישמשו גם לפעולות אלו ואין צורך באיתור נוסף.

7. ישיבה גדולה. 2.0 דונם

מיועד לרווקים מעל גיל 18. 1 מגרש.

8. כולל ישיבה ובית כנסת. 2.0 דונם

מיועד לראשי משפחות, המתמידים בלימודיהם אף לאחר נישואיהם. 1 מגרש.

9. בית כנסת מרכזי. 2.0✓ דונם

1 מגרש לבנין מרכזי לקריה החרדית.

10. בית כנסת עדתי קטן. 0.5✓ דונם

1 מגרש, 0.5 דונם.

11. מקוה / בית מרחץ. 1.0 ✓ דונם

1 מגרש, 1.0 דונם.

12. גינת משחקים לילדים. 2.5 ✓ דונם

1 מגרש, 2.5 דונם.

13. בריאות.

האוכלוסיה החרדית תקבל שרות זה במסגרת המרפאה המרכזית והתחנה לבריאות האם והילד והמשפחה. אין צורך באיתור נפרד.

14. מסחר שכונתי.
- - - - - - -

במסגרת הקריה מומלץ לאתר 2-3 חנויות למצרכים יומיומיים לתושבי הקריה החרדית.

סה"כ שטחים ציבוריים 21.0 דונם

ב ב ר כ ה,

ד. בן אלול
הממונה הארצי על מוסדות ציבור

העתק: מר ב"צ דל, סמנכ"ל משרד החינוך, ירושלים
מר י. פתאל, מנהל אגף פרוגרמות, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים
מר ש. שניאור, מנהל המחלקה לבינוי, משרד החינוך, ירושלים
מר. י. מאירי, מנהל מחוז מרכז, משרד הבינוי והשיכון, תל-אביב
אדריכל ראשי ד. רז, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים
מר י. אורן, מנהל רשות הספורט
מר ע. קופילבץ, מנהל האגף לחינוך ערבי, משרד החינוך, ירושלים
14 משתתפי הפגישה

משרד הבינוי והשיכון
אגף פרוגרמות

אל : מר א. סורוקה, מנהל אגף תכנון והנדסה, משרד הבינוי והשיכון

מאת: ד. בן אלול

הנדון: פרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור במערב לוד
(שכונת הרכבת, פרדס שניר ושטחים חקלאיים שמתוכנן
להסב אותם לבנייה עבור גידול האוכלוסיה ועבור
שכונה חרדית בלוד).

סיכום ישיבת הועדה הבין-משרדית, מיום 2.4.86

המשתתפים: ד. בן אלול, הממונה הארצי על מוסדות ציבור, משרד הבינוי
והשיכון, ירושלים - יו"ר
מקסים לוי, ראש העיריה לוד
ח. פרח, הממונה על הפיתוח, החברה למרכזי תרבות, בנין
הג'וינט, ירושלים
ר. ירון, מנהל המחלקה למיפוי, משרד החינוך, ירושלים
סופיה אלדור, מנהלת היחידה לבינוי ערים, משרד הבינוי
והשיכון, ירושלים
ב. מיכאל, מנהל מחלקת החינוך, עירית לוד
ע. ודעי, אדריכל מחוזי, משרד הבינוי והשיכון, מחוז מרכז,
תל-אביב
י. סברוני, מהנדס העיריה, לוד
ר. אבלסון, מתכננת היחידה לבינוי ערים, משרד הבינוי
והשיכון, ירושלים
א. בר לוי, פרוגרמות, מחוז מרכז, משב"ש, תל-אביב
ח. צימר, מוסדות ציבור, מחוז מרכז, משרד הבינוי והשיכון,
תל-אביב
ס. גולובוביץ, מחלקת התכנון, מחוז מרכז, משרד הבינוי
והשיכון, תל-אביב
פרידה בצלאל, פרוגרמות, מחוז מרכז, משרד הבינוי והשיכון,
תל-אביב
ישראל ברכה, אדריכל האתר, רח' מהר"ל 7, תל-אביב

כ ל ל י.

א. הדיון נקבע בעקבות יוזמות ראש עירית לוד ומחוז המרכז של משרד הבינוי והשיכון ובעקבות הסיורים, שערכו חברי ועדת הפנים של הכנסת בשכונת הרכבת בלוד.

ב. הובהר, כי למרות שהבעיה המחייבת פתרון מהיר (ככל האפשר) היא תיקון המצב העכשווי הבלתי-נסבל של האוכלוסיה הערבית בשכונת הרכבת - יש לעשות זאת על רקע הצעת תכנון כללית לשטחים במערב-לוד.

ג. המדובר הוא ברצף קרקעות ששטחם מסתכם ב-1,030 דונם.

מתוכם: 120 דונם בקירוב בשכונת הרכבת;
150 דונם בקירוב בפרדס שניר;
760 דונם - שטחים חקלאיים שמוצע להסב אותם לבנייה.

ד. לפי נתונים שנמסרו על ידי ראש העיריה, מהנדס העיריה ומנהל מחלקת החינוך - כיום מתגוררות בשכונת הרכבת כ-300 משפחות ערביות; בפרדס שניר - 150 משפחות ערביות; בצפון-מערב - 50 משפחות בדואים ובצפון (מחוץ לשטח מערב-לוד הנדון, על קרקע שנועדה לתעשיה) - כ-200 משפחות ערביות, שבעתיד יהא צורך לפנותן מהקרקע (שאין להם זכות בעלות בה ועליה התישבו ללא אישור).

בשכונת הרכבת ובפרדס שניר אין בית ספר יסודי לתלמידים הערביים. לכן, מסיעה העיריה כל יום 600 ילדים ערבים לבית-הספר אל זהרנה (ג'), בו רשומים כיום 1,100 תלמידים (אם כי במבנה הקבע שלו ובמבנים הארעיים הפסולים, שלידו, ניתן לקלוט לכל היותר 800 תלמידים).

המוסד היחיד הקיים לאוכלוסיה הערבית במערב לוד הוא גן-ילדים (בשכונת הרכבת).

ה. כל שאר המוסדות לאוכלוסיה הערבית במערב לוד הם במרחק גדול, בחלקי העיר האחרים.
לכן, הוסכם על כל משתתפי הדיון, כי אין להמשיך במצב הקיים והכרחי לאתר מגרשים ולתכנן במערב לוד את מוסדות הציבור המינימליים הדרושים לאוכלוסיה הערבית המתגוררת בשכונת הרכבת, בפרדס שניר ועבור המשפחות הערביות שמוצע להעבירן בעתיד לחלק זה של העיר.

ו. אדריכל ישראל ברכה התבקש על ידי משרד הבינוי והשיכון לתכנן תוכנית "נקודתית" - לפתרונות מגורים מיידים בשטחים פנויים (כדוגמת מגרש הכדורגל שאינו בשימוש) בשכונת הרכבת.

אך בעקב המחסור העצום בקרקעות פנויים להמשך גידולה של העיר לוד (מבחינת זמינות הקרקע, הצורך בפינויים, שינויי יעוד וכדו') הוסכם שבנוסף לתוכנית "הנקודתית" של שכונת הרכבת יטופל גם בכל השטח הנדון של מערב-לוד.

ז. לאחר בדיקות ראשונות נראה כי ב-1,030 הדונמים שבמערב לוד ניתן לאכלס כ-3,950 משפחות, יהודיות וערביות.

הצעת החלוקה שהתגבשה בדיון היא:

בשטחים לתוספת וגידול אוכלוסיה יהודית	- 2,750	משפחות
במשבצת תכנון לאוכלוסיה חרדית	- 300	משפחות
בשכונת הרכבת (לאוכלוסיה ערבית)	- 400	משפחות
בפרדס שניר (לאוכלוסיה ערבית)	- 200	משפחות
בשטחים חדשים לאוכלוסיה ערבית	- 300	משפחות
ס ה " כ	3,950	משפחות

ח. כבסיס לסדר גודל ממוצע של משפחה יהודית הוסכם על 3.65 נפשות. הווה אומר: אוכלוסיית 2,750 המשפחות היהודיות תסתכם ב-10,000 נפש.
לגבי החישובים של מוסדות חינוך (גני ילדים ובתי ספר). הגודל החזוי של שנתון (גיל אחד) הוא 2.25% מכלל האוכלוסיה היהודית הנ"ל דהיינו: 225 ילדים בשנתון.

ט. כבסיס לסדר גודל ממוצע של משפחה ערבית הוסכם על 5.5 נפשות. קרי: אוכלוסיית 900 המשפחות הערביות תסתכם ב-4,950 נפש.

לגבי החישובים של מוסדות חינוך (גני ילדים ובתי ספר לערבים) הגודל החזוי של שנתון (גיל אחד) הוא 2.75% מכלל האוכלוסיה הערבית הנ"ל. דהיינו: 136 ילדים בשנתון.

י. כבסיס לסדר גודל ממוצע של משפחה חרדית הוסכם על 4.2 נפשות. קרי: אוכלוסיית 300 המשפחות החרדיות תסתכם ב-1,260 נפש.

לגבי החישובים של מוסדות חינוך (גני ילדים ובתי ספר לחרדים) הגודל החזוי של שנתון הוא 2.6% מכלל האוכלוסיה החרדית הנ"ל. דהיינו: 32 ילדים בשנתון.

יא. מאחר ויהא צורך להעביר, כאמור מן הצפון כ-200 משפחות ערביות לשטחי הבנייה במערב לוד (שכונת הרכבת, פרדס שניר ושטחים נוספים) המלצת הועדה הבין-משרדית היא שלא להמשיך לפתח את בית-הספר הערבי ג' (אל זהרנה), הנמצא בשטח רחוק זה (מרוב האוכלוסיה הערבית). אף לא להוסיף לו תוספות קהילתיות - כי הוא מיועד עוד לשימוש זמני של כשנתיים-שלוש (עד שתושלם בניית בית-הספר הערבי החדש בשכונת הרכבת ובית-ספר נוסף בשטח הבנייה הנוספת לאוכלוסיה (ערבית במערב לוד). לאחר השלמת הבנייה של מבני הקבע לשני בתי הספר החדשים לאוכלוסיה הערבית יתבטל הצורך להמשיך להשתמש במגה הישן והפסול של בית ספר ג' (הנמצא כיום צמוד לשטח שנועד לתחנת האוטובוסים המרכזית החדשה ולהרחבת אזור התעשיה).

יב. הפרוגרמות המצורפות בזה מתחלקות:

1. מוסדות ציבור לאוכלוסיה הערבית בשכונת הרכבת.

2. מוסדות ציבור לאוכלוסיה הערבית בפרדס שניר ובשטחים שיוסבו לבנייה נוספת לאוכלוסיה הערבית.

3. מוסדות ציבור לתוספת וגידול האוכלוסיה היהודית במערב לוד.

4. מוסדות ציבור לקריה החרדית במערב לוד.

יג. אין הצעות הפרוגרמה הנ"ל באות במקום הפרוגרמות המפורטות שיידונו ויאושרו בועדות הבין-משרדיות, בשלבים מתקדמים יותר של התכנון והביצוע.

* *
*

הצעת פרוגרמה ל-400 משפחות ערביות (2,200 תושבים) בשכונת הרכבת במערב-לוד.

1. מעון תינוקות (לגילאי 0-2).

לא יאותר במשבצת המצומצמת הקיימת של שכונת הרכבת. ההצעה היא לאתר זאת באחד המגרשים הציבוריים, שיוסב מקרקע חקלאית לקרקע עבור מוסדות ציבור לגידול של האוכלוסיה הערבית במערב לוד.

2. גני ילדים (גילאי 3-4-5). 2.5 דונם

לפי 8.25% מהאוכלוסיה (3 שנתונים X 2.75%) יהיו בגילים אלה 181 ילדים. לפי 35 ילדים בממוצע בכיתה תידרשנה בשכונת הרכבת 5 כיתות גן-ילדים ב-2 בגינים (דו-כיתתי קיים ותלת-כיתתי חדש) בשני הקצוות של המגרש לבית הספר היסודי. החישוב של הקצאת המגרש ייעשה על בסיס 0.5 דונם ל-1 כיתה.

3. בית ספר יסודי (כיתות א-ו, גילאי 6-11) קהילתי. 7.5 דונם

לפי 16.5% מהאוכלוסיה (6 שנתונים X 2.75%) יהיו בגילים אלה 362 תלמידים. לפי 30 תלמידים בממוצע בכיתה - תידרשנה בשכונת הרכבת 12 כיתות בית ספר יסודי ב-1 מגרש (לפי 0.5 דונם ל-1 כיתה). בצמידות לבית הספר היסודי מוצע לאתר שטח (1.5 דונם) עבור תוספות קהילתיות לאוכלוסיה הערבית במערב-לוד כולה.

ריכוז זה של מוסדות במגרש אחד מומלץ, כי האוכלוסיה הערבית החזויה אינה בסדר גודל המצדיק פיצול של המוסדות הנ"ל למגרשים ומוסדות נפרדים.

4. בית ספר על יסודי (כיתות ז'-י"ב, גילאי 12-17).

על דעת מנהל מחלקת המיפוי במשרד החינוך ונציגי עירית לוד - הוסכם כי אין לאתר במערב-לוד בית ספר על-יסודי (חטיבת-ביניים וחטיבה עליונה) נפרד לאוכלוסיה הערבית. 360 התלמידים הערבים בגיל החינוך העל יסודי (משכונת הרכבת) ייקלטו במסגרת הקיימת של בית הספר המקיף המשותף (יהודי-ערבי) רמלה-לוד.

5. מוסדות בריאות.

לפי המכסה המקובלת - אין לאתר בשכונת הרכבת מגרש למרפאה ומגרש לתחנה לבריאות האם והילד והמשפחה (טיפת חלב).

שרותי מרפאה תקבל האוכלוסיה של שכונת הרכבת במוסד משותף (יהודי-ערבי). תחנה לאם ולילד תאותר באחד המגרשים הציבוריים, שיוסב מקרקע חקלאית לקרקע עבור מוסדות ציבור לגידול של האוכלוסיה הערבית במערב-לוד.

6. גינת משחקים לגיל הרך. 2.5 דונם

בשכונת הרכבת, או בצמידות לה, יש לאתר 1 מגרש (2.5 דונם) לגינת משחקים לגיל הרך.

7. תרבות, נוער וספורט.

באמור, הפעילות הקהילתית תתרכז במתקנים (אולם התעמלות, מגרש כדורסל, חדרי מלאכה וכיתות ותוספות לחוגים קהילתיים) שיוקמו בחצר בית הספר היסודי החדש שייבנה בשכונת הרכבת.

אי לכך, אין צורך לאתר שטחים נוספים נפרדים לפעילויות הנ"ל.

8. מסחר שכונתי.

לסיפוק הצרכים היומיומיים של תושבי שכונת הרכבת די ב-3 חנויות (כ"א 30 מ"ר).

סה"כ שטחים ציבוריים 12.5 דונם

הצעת פרוגרמה ל-500 משפחות ערביות (2,750 תושבים) בפרדס שניר ובשטחים שיוסבו לבנייה נוספת לאוכלוסיה הערבית במערב-לוד

1. מעון תינוקות (גילאי 0-2). 1.5 דונם

ל-500 המשפחות הנ"ל 1-400 המשפחות הערביות שבשכונת הרכבת יש לאתר 1 מגרש (1.5 דונם) למעון תינוקות בן 3 כיתות.

2. גני ילדים (גילאי 3-4-5). 4.0 דונם

לפי 8.25% מהאוכלוסיה (3 שנתונים X 2.75) יהיו בגילים אלה 226 ילדים. לפי 30-31 ילדים בממוצע בכיתה - תידרשנה 7 כיתות גן ילדים ב-3 מגרשים (2 דו-כיתתיים, 1 תלת-כיתתי).

1 המגרשים הדו-כיתתיים מומלץ להצמיד לחצר בית הספר היסודי (עבור גילאי 5), לפי 0.5 דונם ל-1 כיתה; מגרש דו-כיתתי נוסף ומגרש תלת-כיתתי יאותרו בפרדס שניר ובשטח שיוסב מקרקע חקלאית לבנייה נוספת; שני מגרשים אלה יחושבו לפי 0.6 דונם ל-1 כיתה.

3. בית ספר יסודי (כיתות א'-ו', גילאי 6-11). 6.0 דונם

לפי 16.5% מהאוכלוסיה (6 שנתונים X 2.75%) יהיו בגילים אלה 452 ילדים. לפי 38 תלמידים בממוצע בכיתה - תידרשנה 12 כיתות בית ספר יסודי ב-1 מגרש (לפי 0.5 דונם לכיתה), בפרדס שניר ובשטח שיוסב מקרקע חקלאית לבנייה נוספת.

4. בית ספר על יסודי (כיתות ז'-יב', גילאי 12-17).

הוסכם כי אין צורך לאתר בשטח זה בית ספר על יסודי נפרד לאוכלוסיה הערבית. 452 התלמידים הערבים בגיל החינוך העל יסודי (מפרדס שניר ומהשטח שיוסב מקרקע חקלאית) יצורפו אף הם ל-360 התלמידים משכונת הרכבת, שיהא צורך לקלוט אותם במסגרת הקיימת של בית הספר המקיף המשותף (יהודי-ערבי) רמלה-לוד.

5. מוסדות בריאות. 0.5 דונם

לפי המיכסה המקובלת - אין לאתר בפרדס שניר מגרש למרפאה ומגרש לתחנה לבריאות האם והילד והמשפחה (טיפת חלב).

שרותי מרפאה תקבל האוכלוסיה הערבית במוסד משותף (יהודי-ערבי). תחנה לאם וילד תאותר באחד המגרשים הציבוריים, שיוסב מקרקע חקלאית לקרקע עבור מוסדות ציבור לגידול האוכלוסיה הערבית במערב לוד. השטח הדרוש 0.5 דונם.

11/5/87 לפרק ב. פרדס תלמים ב. קרקע - סוכם שהתרוגנו הנ"ל
שניר (בעלי צרכ) על שטח אחוז + שניר כ-750 מ"ר

6. גינת משחקים לגיל הרך. 2.5 דונם

יש לאתר שטח ציבורי פתוח (2.5 דונם) למטרה זו, באזור המגורים שייבנה על הקרקע החקלאית, שתוסב לתוספת בנייה לאוכלוסיה הערבית.

7. תרבות, נוער וספורט.

כאמור, הפעילות הקהילתית תתרכז במיתקנים (אולם התעמלות, מגרש כדורסל, כיתות וכו') שבחצרות בתי הספר היסודיים. אין צורך, לכן, בשטח נפרד נוסף.

8. מסחר שכונתי.

לסיפוק הצרכים היומיומיים די למטרה זו ב-2 ריכוזים בני 2 חנויות בכ"א, בפרדס שניר ובשטח שיוסב מקרקע חקלאית לבנייה עבור גידול האוכלוסיה הערבית במערב-לוד.

סה"כ שטחים ציבוריים 14.5 דונם

הצעת פרוגרמה ל-2,750 משפחות יהודיות (10,000 תושבים) בשטחים לתוספת וגידול האוכלוסיה היהודית במערב-לוד

1. **מעונות תינוקות (גילאי 0-2).** 4.5 דונם

לפי המכסה המקובלת (1 מעון בן 3-5 כיתות לכל 800-1,200 משפחות), יהא צורך ב-3 מגרשים ל-3 מעונות תינוקות (כ"א 1.5 דונם).

יש לחלק המגרשים בפיזור מתאים בין ריכוזי המגורים, במקומות אליהם גישה נוחה לאמהות ועגלות תינוקות.

2. **גני ילדים (גילאי 3-4).** 7.0 דונם

לפי 4.5% מהאוכלוסיה (2 שנתונים X 2.25%) יהיו בגילים אלה 450 ילדים. לפי 32 ילדים בממוצע בכיתה - תידרשנה 14 כיתות ב-7 מגרשים דו-כיתתיים (לפי 0.5 דונם ל-1 כיתה).

3. **גני ילדים (גילאי 5).**

לפי 2.25% מהאוכלוסיה, יהיו בגילים אלה 225 ילדים. לפי 32 ילדים בכיתה - תידרשנה 7 כיתות.
מומלץ למקמן ב-3 בנינים (2 דו-כיתתיים, 1 תלת-כיתתי) בחצרות 3 בתי הספר היסודיים, לפי חישוב של 0.5 דונם ל-1 כיתה (בחצר בית הספר). לפיכך, אין צורך לאתר מגרשים נפרדים.

4. **בתי ספר יסודיים (כיתות א'-ו', גילאי 6-11).** 24.5 דונם

לפי 13.5% מהאוכלוסיה (6 שנתונים X 2.25%) יהיו בגילים אלה 675 תלמידים. לפי 32 תלמידים בממוצע בכיתה - תידרשנה 42 כיתות בית ספר יסודי, ב-3 מגרשים (1 מגרש לבית ספר בן 18 כיתות ו-3 כיתות גן-ילדים; 2 מגרשים לבתי ספר בני 12 כיתות ו-2 כיתות גן-ילדים בכ"א - לפי 0.5 דונם ל-1 כיתה).

5. **בתי ספר על יסודיים (חטיבת ביניים, גילאי 12-14 + חטיבת עליונה, גילאי 15-17).** 31.5 דונם

לפי 13.5% מהאוכלוסיה - 675 תלמידים - תידרשנה 42 כיתות על יסודיות (לחטיבת-ביניים וחטיבה עליונה).

מומלץ לאתר קרית חינוך (לפי 0.75 דונם לכיתה), בצמידות למרכז תרבות, נוער וספורט, שיפורטו להלן - ואז ניתן לחסוך (בגלל החפיפה) כ-15% מהשטח הנ"ל.

6. תרבות, נוער וספורט. 54.0 דונם

אוכלוסיה של 10,000 תושבים מצדיקה הקמת מרכז שכונתי למוסדות תרבות, נוער וספורט (רצוי בצמידות לקרית החינוך העל-יסודית).

במרכז זה ייבנה המתנ"ס השכונתי, הספריה, חדרי החוגים לגילאים השונים, אולם הספורט, בריכת השחיה, הטניס, מגרשי הכדורסל, עף-יד והאתלטיקה.

בס"ה נדרשים למטרה זו כ-35 דונם (בריכוז אחד).

במידה ומצמידים מרכז זה לקרית החינוך העל-יסודי, ניתן לחסוך (בגלל החפיפה) כ-15% מהשטח הנ"ל.

נוסף לכך יש לאתר (בנפרד) בפריפריה, 1 מגרש כדורגל - 15 דונם, 2 מגרשים למועדוני נוער תנועתיים (כ"א 2 דונם).

7. מוסדות בריאות. 2.5 דונם

יש לאתר מגרש ל-1 מרפאה שכונתית, משולבת במרפאה מקצועית לכל מערב-לוד (2.0 דונם) ובצמידות לבנין המרפאה - יש לאתר (0.5 דונם) לתחנה לבריאות האם והילד והמשפחה.

הבניינים ימוקמו במקום מרכזי, אך מחוץ למרכז השכונתי למסחר, רעש וזיהום.

יש להבטיח נגישות נוחה לאמבולנסים, חניה לרכב רופאים, גישה לחולים ולאמהות עם עגלות ותינוקות.

8. ד ת. 7.5 דונם

בהתאם למקובל, יש לאתר לבתי כנסת, המגרשים דלקמן:

בית כנסת שכונתי ראשי - 3.0 דונם.

בית כנסת עדתי גדול - 2.0 דונם.

3 בתי כנסת עדתיים רגילים - 1.5 דונם.
(0.5 דונם כ"א)

כן יש לאתר 1 מגרש למקוה/בית מרחץ (1.0 דונם) - במקום מרכזי, אך מוצנע מעיני עוברים ושבים.

9. גינה שכונתית וגינות משחקים לגיל הרך. 40.0 דונם

לפי המיכסה של 2 מ"ר לנפש עבור גינה שכונתית מרכזית, יידרש לכך שטח של 20 דונם במערב-לוד.

לפי המיכסה של 2 מ"ר לנפש נוספים עבור גינות משחקים לגיל הרך, יש לאתר 4 מגרשים בני 5 דונם כ"א, בפיזור נאות בין ריכוזי המגורים. ניתן לשנות החלוקה לעיל - בתנאי שבס"ה תישמר המיכסה הכוללת של 4 מ"ר לנפש בשכונה ובתנאי שהגינה השכונתית לא תהא קטנה מ-12 דונם וגינת המשחקים לגיל הרך לא תהא קטנה מ-2.5 דונם.

10. מסחר שכונתי.

לפי המיכסה השכונתית המקובלת (0.1 מ"ר מסחרי בנוי לנפש, בשכונה) - השטח המסחרי השכונתי הכולל יסתכם ב-1,000 מ"ר (שהם שווי-ערך לכ-25 חנויות).

הפרופורציה המומלצת היא:

75% מהשטח המסחרי (כ-19 חנויות) - במרכז שכונתי ראשי (קונצנטרי, או ליניארי).

יתר 6 החנויות - ב-3 ריכוזים בני 2 חנויות בכ"א, בפיזור מתאים לאוכלוסיה (אפשרי בקומת קרקע של בנייני מגורים).

11. מגרשים רזרביים. 5.0 דונם

כדי שתהא אפשרות להיענות בעתיד לדרישות בלתי צפויות למגרשים ציבוריים נוספים, יש לאתר 3 מגרשים רזרביים בני 1.5-2.0 דונם כ"א.

סה"כ שטחים ציבוריים 176.5 דונם

---

12. לאחר שתגובשנה הצעות הפריסה והאיתורים של כל המגרשים הציבוריים הנ"ל על ידי המתכננים - תזומן שוב ישיבה בהשתתפות כל הנוגעים בדבר, לשם הצגת יישום הפרוגרמה.

הצעת פרוגרמה ל-300 משפחות חרדיות (1,260 תושבים)
בקריה נפרדת, בשטחים שיוסבו לבניה במערב-לוד

1. מעון תינוקות (גילאי 0-2). 2.0 דונם

בעקב אורח החיים הנבדל של האוכלוסיה בקריה החרדית - יש לאתר 1 מגרש (2.0 דונם) ל-1 מעון תינוקות בן 2 כיתות.

2. גני ילדים (גילאי 3-4). 1.2 דונם

לפי 5.2% מהאוכלוסיה (2 שנתונים X 2.6%) יהיו בגיל זה 64 ילדים, עבורם יידרש 1 מגרש (1.2 דונם) לגן ילדים 2 כיתות.

3. גן ילדים (גילאי 5).

2.6% מהאוכלוסיה - 32 ילדים - 1 כיתה גן ילדים בחצר בית הספר היסודי של הקריה. בעקב כך יהא צורך להוסיף 0.5 דונם למגרש בית הספר.

14. 4. בית ספר יסודי (כיתות א'-ח'). 8.8 דונם

שיטת הלימוד המקובלת על האוכלוסיה החרדית היא הפרדה בין בנות (הלומדות מא' עד ח') לבין בנים (מא' עד ז'). מספר הילדים בגילים אלה (240 בנים ובנות) אינו מצדיק הקמת בתי ספר גדולים. לפיכך, מוצע לאתר מגרש אחד בן 8.8 דונם - עליו ייבנו 2 בנייני בתי ספר, שחדרי כיתותיהם קטנים מהמקובל (הממוצע הוא 16 תלמידים/תלמידות ב-1 כיתה) וגם כיתת גן ילדים לגילאי 5).

5. בית ספר על יסודי (גילאי 12-17).

אין צורך לאתר בשטח הקריה. הלימודים לבני גילאים אלה יתקיימו במוסדות חרדיים, שמחוץ לשטח במערב-לוד.

6. תרבות, נוער וספורט.

בנין בית הספר וחצרו ישמשו גם לפעולות אלו ואין צורך באיתור נוסף.

7. ישיבה גדולה. 2.0 דונם

מיועד לרווקים מעל גיל 18. 1 מגרש.

8. כולל ישיבה ובית כנסת. 2.0 דונם

מיועד לראשי משפחות, המתמידים בלימודיהם אף לאחר נישואיהם. 1 מגרש.

9. בית כנסת מרכזי. 2.0 דונם

1 מגרש לבנין מרכזי לקריה החרדית.

10. בית כנסת עדתי קטן. 0.5 דונם

1 מגרש, 0.5 דונם.

11. מקוה / בית מרחץ. 1.0 דונם

1 מגרש, 1.0 דונם.

12. גינת משחקים לילדים. 2.5 דונם

1 מגרש, 2.5 דונם.

13. בריאות.

האוכלוסיה החרדית תקבל שרות זה במסגרת המרפאה המרכזית והתחנה לבריאות האם והילד והמשפחה. אין צורך באיתור נפרד.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

14. מסחר שכונתי.

במסגרת הקריה מומלץ לאתר 2-3 חנויות למצרכים יומיומיים לתושבי הקריה החרדית.

סה"כ שטחים ציבוריים 21.0 דונם

ב ב ר כ ה,

ד. בן אלול
הממונה הארצי על מוסדות ציבור

העתק: מר ב"צ דל, סמנכ"ל משרד החינוך, ירושלים
מר י. פתאל, מנהל אגף פרוגרמות, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים
מר ש. שניאור, מנהל המחלקה לבינוי, משרד החינוך, ירושלים
מר. י. מאירי, מנהל מחוז מרכז, משרד הבינוי והשיכון, תל-אביב
אדריכל ראשי ד. רז, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים
מר י. אורן, מנהל רשות הספורט
מר ע. קופילבץ, מנהל האגף לחינוך ערבי, משרד החינוך, ירושלים
14 משתתפי הפגישה

משרד הבינוי והשיכון

מחוז המרכז

תאריך: 17.7.84

מח' פרוגרמות

סכום פגישה בנושא: לוחי תדריכי תכנון מתאריך 16.7.84

השתתפו: א. בר-לוי, ע. ודעי, ח. צימר, ס. גולובוביץ, ר. בלידשטיין, פ. בצלאל

סוכם:

לוד - נוה-ירק - מח' פרוגרמות תעביר למתכנן דף הנחיות לתכנון + פרוגרמה לגדלי דירות + בעלויות בשטח.

- עמיקם יבדוק כמה יח"ד לא ניתנות לבניה כתוצאה מהעברת קו ביוב.

- חיים צימר יבדוק אם קיים תדריך למוסדות ציבור.

גני-תקוה - אותרו בישוב שני מגרשים קטנים לבניה רוויה, מדובר בכ-6 דונם.

המגרשים קשים להתכנון, לא נמצאים ברצף ולא קיימת נגישות לשטח.

עקב הסיבות הנ"ל מוצע שהמועצה תזמין תב"ע לשטחים הנ"ל, והמנהל יפרסם מכרז.

ראש - העין - שכונה ו' (שטח שוסטר)

אלכס יבדוק בעלויות בשטח, לאחר קבלת תוצאות בדיקתו בשוב ובדון בבניה באתר הנ"ל.

כ"ס - מצקין - מח' פרוגרמות תפנה לראש העיר ותודיע לו כי מהנדס העיר איננו מוכן לקדם תכנון באתר OK היה בירוזמת משב"ש.

התכנון יבדוק על רקע מפת פיבויים מעודכנת, אם קיים רצף של שטחים פנויים המאפשרים בנייה באתר.

רשמה: בצלאל פרידה

ע/מנהל מח' פרוגרמות

רח' החשמונאים 113, תל-אביב, 67011 טל. 03-263241

מזכר (להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: גב' בצלאל פרידה	ההאריך
מאת: ס. צימר	תיק מס'

הנדון: סכים פגישה - לוי מצרכי מכנון

מאוריך 17.7.84.

בהמים לסכים באומה פגישה

הנני להדיעך שאין במיקים

שלני מצריך למוסדות צבור

בשטח הנייל.

בברכה

[signature]

מדף 1010

NIEIRH

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
אגף הפרוגרמות

ט' בתשרי תשנ"ג
06 באוקטובר 1992

אל: מר איתן לחובסקי - מנהל אגף פרוגרמות

הנדון: מודיעין עלית - פרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות צבור במודיעין עילית

סכום דיון מיום 4.6.92

משתתפים:

עליזה הבר-פיש	- ממונה ארצית למוס"צ משב"ש 847652-יו"ר.
שמעון תשובה	- מנהל מחלקה למתקני ספורט, רשויות הספורט, החשמונאים 99 ת"א, 03-5610215.
אדר' דיאנה וולקוב	- מנהלת מח' פרוגרמות מחוז מרכז - משהב"ש
הרשל כץ	- מנהל ענף התכנון, גף מיפוי ותכנון, משרד החינוך - ירושלים
חיים צימר	- ממונה מחוזי למוסדות ציבור ופיתוח - משב"ש החשמונאים 13 ת"א 03-5633114
אמנון שוורץ	- קבוצת תכנון - מתכנני מתיתיהו צפון ("הצלע")
זלמן ענב	- קבוצת תכנון - מתכנני מתיתיהו צפון ("הצלע")
יצחק שילה	- לשכת התכנון בית אל 02/958518/28.
דן סתיו	- מתכנן תכנית איזורית "מערב בנימין" 03/5461955.
ענת טייטלבאום	- אחראית מוס"צ מנהל תכנון מ
שהב"ש י-ם	
מתי אבנס	- אגף תכנון ובינוי ערים - משבה"ש
תמר קורן	- ראש ענף תכנון רשות הספורט, חשמונאים 99 ת"א 03-5610215.
ציון דוד	- מנהל פרויקט קרית קרית ספר 03-5614355

1. מקום היישוב
2. תפירה אזורי עדיפות
3. שטח היישוב הכולל והשטחים
4. דרום בינוי

כללי - לא אלקב

כללי

הפרוגרמה המוצעת מתייחסת למקבץ ישובים דתיים חרדיים שהם: קרית-ספר, מתתיהו צפון ואור שמח. בשלב זה הכוונה לבנות בהם 6,000 יח"ד. מיקום היישובים מכביש 466 תל אביב - ירושלים. הישובים נפרשים ממזרח לכביש ומצפון לקו הירוק. הטופוגרפיה בישובים אלה בעלת שיפועים קשים, אופי הבינוי - עירוני - בעל צפיפות בינוי גבוהה.

האוכלוסיה כולה חרדית, אולם מאחר וגם בה קיימים תת-זרמים יתכנו דרישות לבי"ס ומוסדות אחרים נפרדים לזרמים שונים.

כל יישוב הוא בעל אופי הומוגני - והשונות היא בין היישובים. כל יישוב עשוי להיות קטן מכדי לספק את צרכיו העל העירוניים ויחד עם זה כל היישובים קרובים טופוגרפית (ראה תרשים מצורף). לכן, בכל אחד מהשרותים היישוביים - התיחסנו לצרכים הציבוריים בשני אופנים: שירותים מידיים - כאל צרכים שכונתיים, ואילו לצרכים הציבוריים העל - עירוניים - ההתיחסות בנפרד - כמוקד עירוני אחד לכל המקבץ. במרכז העירוני יש התיחסות בחלק מהשרותים למקבץ המצומצם של שלושת ישובי הפרוגרמה ובחלק אחר של השרותים למסגרת האזורית הרחבה הכוללת את יתר הישובים החרדים והם: המושב מתתיהו רמת מודיעין, גבעת אהוד, בלעין.

1. היישוב אלקב, לשם בסמוך לבלש
הקיים על 3 כפרים 444 ובמקום קרוב
חיבה ישראל מס' 6.

מודיעין עילית בולה כוללת את הישובים הבאים:

קרית ספר	2500 יח"ד
מתתיהו צפון	2750 יח"ד
אור שמח	750 יח"ד
המושב מתתיהו	550 יח"ד
חשמונאים	1200 יח"ד
גבעת אהוד	750 יח"ד
בלעין	500 יח"ד
ס ה " כ	9000 יח"ד

2. שטח היישוב הכולל - כ 3000 דונם.
הפנים המחושב משתמש על
3000 ותת למגרש המשבי.

3. בשטח היישוב קיימים עדיפות
אזורי עדיפות שלא נמצאים.

4. דרום הבינוי הרחבה רמת כ 80%.
עדיפות הוקרבה אל רמה.

5. השטחים - שטח משפך מאוד
ופגיעה עצמי. הצבע אל הבינוי
אל מרכז לכ 50%.

אוכלוסיית אלעד (מנוי התדפסה) הוא תרדית.

גודל משפחה ממוצע שנקבע לאוכלוסיה זו הוא - 5 נפשות למשפחה. גילאי בי"ס, 3,2% בשנתון.
~~אנו נעסוק רק בפרוגרמות של 3 הישובים שעליהם דיברנו, בתחילה.~~

המאפינים הדמוגרפים:

	משפחות יחידות דיור	-	מס' נפשות 5 X	=	מס' תלמידים בשנתון	מס' כיתות לימוד בשנתון (35-32 ת' בכיתה)
קרית ספר	2,500		12,500		400	12
מתתיהו צפון	2,750		13,750		440	14
אור שמח	750		3,750		120	4
ס ה " כ	6,000		30,000		960	30

מחוק

שטח היישובים

קרית ספר	-	1,200 דונם
מתתיהו צפון	-	1,000 דונם
אור שמח	-	500 דונם

סה"כ		2,700 דונם

מחוק

פרוגרמה למוסדות ציבור ושטחים ציבוריים במקבץ מודיעין עילית

א. מעונות תינוקות : 7 מעונות = 10.5 ד'

לפי מכסה מקובלת של 1 מעון תינוקות בן 3-5 כיתות (20 ילד מקסימום כיתה) ל-1200/800 משפחות.
יש לאתר : 7 מעונות לתינוקות
האוכלוסיה מרובת ילדים, ולפיכך חישבנו לפי ממוצע של 800 משפחות למעון

היישובים	המעונות	השטח בדונמים
קרית ספר	3 מעונות	4.5
מתתיהו צפון	3 מעונות	4.5
אור שמח	1 מעון	1.5
ס ה " כ	7 מעונות	10.5

כל מעון 1.5 דונם

את המעונות יש לאתר במקומות שקטים ומרכזיים, בין רכוזי מגורים רחוק ממוקדי רעש, מסחר וזיהום. הגישה לכל מעון צריכה להיות נוחה לאימהות עם עגלות תינוקות וכן בעלת גישה למכוניות ולאלה המגיעים ברכב.

ב. גני ילדים גילאי 3-4 ~~30 מגרשים = 36 ד'~~

לבנים = 34 כתה
לבנות = 25 כתה

בישוב זה ~~בישובים אלה~~ יהיו מספרם - המקסימלי של התלמידים בכל היישובים 1920 תלמיד (ראה טבלה בכללי), שהם - ~~60 כיתות לימוד והצריכים 36 דונם.~~

לבנים 11.5 גן
לבנות 12.5 גן

סה"כ לגילאי גן 4 = 240

היישובים	מס' כיתות	השטח הנדרש 0.6 דונם לכיתה	מס' מגרשים לפי 2 כיתות למגרש
קרית ספר	24	14.4	12
מתתיהו צפון	28	16.8	14
אור שמח	8	4.8	4
ס ה " כ	60 -	36	30 מגרש'

860 תלמידים מתוך כלל התלמידים = בנים הלומדים בקפ"ר - בכתה בנות 25 תלמידים
לעומת כל שלוש כתה מקבלת 1 גן ילדים.
בקרית לוחמים 35 גן בכתה ומקבלת גן ילדים לעומת
לין יש לקשר מקבלת של 5 כתה = 2 גנים

גני הילדים צריכים להיות מפוזרים בין רכוזי ההמגרשים, רחוק מתנועת רכב, רעש ובעלי גישה נוחה לאמהות עם עגלות ילדים.

ג. <u>גני ילדים גילאי 5</u>

לפי 3.2% מהאוכלוסיה יהיו במודיעין עילית בסה"כ 960 תלמיד בשנתון - באכלוס מקסימלי.

קרית ספר	12 כ'	ולפי 0.5 דונם לכתה	6 ד'
מתתיהו צפון	14 כ'		7 ד'
אור שמח	4 כ'		2 ד'
ס ה " כ	30 כיתות		15 דונם

לגן ילדי חובה, אין צורך לשריין מגרש נפרד, אלא השטח כולו, לנושא זה, יכלל בתוך בתי הספר היסודיים.

ד. <u>בתי ספר יסודיים גילאי 5 - 13</u> = 270 כיתות = 135 דונם

המאפיין אוכלוסיה זו היא:
1. אין חטיבת ביניים
2. ביה"ס בן 8 כיתות
3. הפרדה בין בנות ובנים -

לכן הקפדנו על מספר זוגי של בתי-ספר.

היישובים	מס' תל' צפוי שנתון X 9 שנים (כולל גן חובה)	מס' כיתות צפוי	מס' ביה"ס נדרשים	מס' דונמים נדרש
קרית ספר	3,600	108	6 (X 18 כ')	54
מתתיהו צפון	3,960	126	6 (18X4 כ') + (27X2 כ')	63
אור שמח	1,080	36	2 (X 18 כ')	18
ס ה " כ	8,640	270		135

ה. בית ספר תיכון לבנות ו/או סמינר לבנות (גילאי 14-19) = 81 דונם.

בגלל ההפרדה בין בנים ובנות החישוב נעשה לגבי מחצית התלמידים בגילאים שבין 14 - 18, ולגבי שני שליש מגילאי 18 - 19 הממשיכות בסמינר.

לפי החלוקה הבאה:

יישובים	מס' תלמידות גילאי תיכון	גילאי סמינר	צפוי סה"כ	מס' כיתות צפוי	מס' ביה"ס נדרשים	מס' דונמים נדרש
קרית ספר	800	265	1,065	32	2 = (16 X כ' כ"א)	32
מתתיהו צפון	880	300	1,180	40	2 = (20 X כ' כ"א)	39
אור שמח	240	80	320	10	1 = 10 כיתות	10
ס ה " כ	1,920	645	2,565	80	5 בי"ס	81 ד'

בבתי ספר על יסודיים החישוב 1 דונם ל- 18 הכיתות הראשונות 0.75 דונם לכל כיתה מעל ה- 18 כיתות.

ו. ישיבה קטנה בנים - כיתות ט' - יב' (14-17) = 56 דונם.

החישוב הוא של מחצית גילאי 14 - 17 (רק בנים) ולפיכך ידרשו:

היישובים	מס' תלמידים	מס' כיתות ב- 4 שנים	מס' בתי-ספר וגודלם בכיתות	השטח בדונמים
קרית ספר	800	24	1 X 24 כ'	22.5
מתתיהו צפון	880	28	1 X 28 כ'	25.5
אור שמח	240	8	1 X 8 כ'	8
ס ה " כ	1,920	60	3 בי"ס	56 ד'

~~חישוב השטח נעשה כמו בתיכון בנות.~~

ז. ישיבה גדולה לגברים 15 דונם.

הצורך הוא: 3 מגרשים בין 5 דונם כל אחד, הישיבה

בקרית ספר	2 מגרשים כל אחד 3 דונם	=	6 דונם
במתתיהו צפון	2 מגרשים כל אחד 3 דונם	=	6 דונם
באור שמח	1 מגרש בין 3 דונם	=	3 דונם
סה"כ			15 דונם

מסומנים לא סניפים ומיועדים להתפתחות עד גיל 25, שיעור הגשמי הקרקע מתרחב בלמה בפלו - שיעור הגידול מעבר מיומת לשם כן משמשים אתר הבקר.

ח. מוסדות דת - אחרים 56.75 דונם.

במוסדות דת אחרים אנו מתכוונים לבתי כנסת ומקוואות.

ח.1. בתי - כנסת ~~53 דונם.~~ 24 ד'

האוכלוסיה חרדית. בגלל הקף המשתתפים והצורך במרחקי הליכה קצרים ממקום המגורים אל בתי הכנסת, ישנה התיחסות מיוחדת למוסדות הדת. במשפחות המסורתיות הולכים לבית הכנסת בשבת כל הגברים מעל גיל 6 ו- 40% מהנשים. לכן גודל בית הכנסת צריך להיקבע על פי התפוסה בשבת. התפוסה המתוכננת היא 3 מתפללים למשפחה = 18,000 מתפללים בישוב.
שטח המגרש הדרוש למתפלל בממוצע מחושב לפי 0.8 מ"ר עד 1 מ"ר שטח בנוי + 2 מ"ר למגרש = 3 מ' - שטח מגרש כולל למתפלל. אולם בגלל המנהג השונה שיש מתפללים ביישוב שיש - אשר לתלות את המתפללים ל-3 קבוצות כמו שיש בדרום יש לחשוב לשטח ה. 5000 מתפללים בו בעיר.
הגודל הממולץ: בית כנסת המשרת בין 150 ל- 200 מתפללים.
~~בישובים הגדולים, בעיקר בגלל הפונקציות החברתיות של בתי הכנסת, נתכנן גם בית כנסת מרכזי ל- 1,200 מתפללים + 2 בתי כנסת עדתיים בנוניים ל - 1,000 מתפללים (500 מתפללים בכל אחד).~~

מספר מתפללים צפוי בשבת — מתפללים באזור 1 — 5000 נפש. — 5000 נפש

היישובים	מס' הנפשות	מס' נפשות מעל גיל 6	מזה גברים	40% נשים	סה"כ מתפללים בשבת
קרית ספר	12,500	10,100	5,050	2,020	7,070
מתתיהו צפון	13,750	11,110	5,555	2,220	7,775
אור שמח	3,750	3,030	1,515	606	2,121
ס ה " כ	30,000	24,240	12,120	4,846	16,966

יש לציין שהמתפללים בשטיבלך שמתפללים בו ביום 50 יש מתפללים דבר כמה ב 150 - 250 מתפללים. בשבת - לפי 250 מתפללים (ניקון) 24 בתי כנסת לפי 1 דונם 24 ד'

מלבד והתפתחויות קשה, אין לקיים שיהיה דשן בבית כנסת אבל, מה עם שיש לחמש שיעור הגידול הגבוה ביותר יש לתלות בין בלוק של 150 מעמד ושעה + 4 משפחות 1.5 ולכן אבל לאו השאלה

בתי המקוה לאחרונה מצריפים לבנ"ל ומהשטרבלך

מספר בתי הכנסת

הישוב	בתי כנסת מרכזי	בתי כנסת עדתיים ל-600 מתפללים	בתי כנסת שכונתיים ל-200 מתפללים	סה"כ דונמים
קרית ספר	1200X1 מתפ' = 4 דונם	600X2 מתפ' = 2ד' לאחד = 4 דונם	23 בתי כנסת ל-4670 מתפללים = 600 מ"ר - אחד = 13.8 דונם	21.8
מתתיהו צפון	כנ"ל 4 דונם	כנ"ל 4 דונם	27 בתי כנסת ל-5375 מתפללים 600 מ"ר ליה"כ = 16.2 דונם	24.2
אור שמח	אין סף כניסה	כנ"ל 4 דונם	5 בתי כנסת ל-921 מתפללים 600 מ"ר לביה"כ = 3 דונם	7
סה"כ				53 דונם

* מתפ' = מתפללים

ח.2. מקוואות ובתי מרחץ 3 מקוואות = 3.75 דונם.

מקוה הלכה הוא חובה לנשים לפי ההלכה לעומת זאת השימוש בבית מרחץ הוא מסורת.
לכל 7,200 נפש עד 10,000, יש לאתר מגרש למקוה ובית מרחץ, שטח הבנין הוא 250 מ'. 125 מ' - 250 מ"ר מבנה. לפיכן נדרשים.
גודל המגרש הדרוש הוא 0.75 דונם. 1 דונם.

מספר המקוואות הדרוש

קרית ספר	2 השטח:	1.5 דונם
מתתיהו צפון	2 השטח:	1.5 דונם
אור שמח	1 השטח:	0.75 דונם
	כל השטח:	3.75 דונם

ט. בריאות 11.5 דונם.

בבריאות אנו מתיחסים לשני נושאים - מרפאות שכונתיות ומקצועיות ולטיפות-חלב.

ט'-1: מרפאה שכונתית ומקצועית סה"כ 9 דונם.
נתייחס כאן, בגלל גודל הישובים לצרכים מקומיים - לא לצרכים על ישובים כמו בתי חולים.
כל מרפאה משרתת בין 8,000 - ל-10,000 נפש.

בקרית ספר - מרפאה שכונתית אחת בשטח 1.5 דונם.
מרפאה שכונתית אחת משולבת במקצועית בשטח כולל 3 דונם. סה"כ 4.5 דונם.

במתתיהו צפון - מרפאה שכונתית אחת בשטח 1.5 דונם.
מרפאה שכונתית אחת משולבת במקצועית בשטח כולל 3 דונם. סה"כ 4.5 דונם.

באור שמח - אין סף כניסה למרפאה והיא תצטרך לקבל שרותים באחד משני הישובים האחרים.

ט'-2: טיפות חלב - תחנה לאם וילד 2.5 דונם.
טיפות חלב משרתות כל 600 - 800 משפחות רשומות או אחת לכל 2500 משפחות בישוב ממוצע. נראה שבגלל הריבוי הטבעי הגבוה, והטופוגרפיה הקשה - נצטרך 2 מוסדות לכל ישוב בישובים היותר גדולים.

תחנה לאם ולילד - מס' המוסדות והשטח

קרית ספר	2 X 0.5	=	1 דונם
מתתיהו צפון	2 X 0.5	=	1 דונם
אור שמח	1 X 0.5	=	0.5 דונם
סה"כ	5 מרפאות	=	2.5 דונם

ניתן לצרף מרפאה שכונתית וטיפת חלב, אך רצוי להפריד בין הכניסות (כדי שתינוקות לא ידבקו במחלות). על המרפאות והתחנה לטיפול באם והילד להיות במקומות שהגישה אליו נוחה לאמבולנסים, לרכב רפואי ובנפרד לאמהות עם עגלות ילדים; - מה עוד שבאוכלוסיה זו לעיתים אם הולכת עם מספר ילדים קטנים.

י. <u>גינה מגרשי משחקים</u> 125 דונם.

המכסה המקובלת לגבי גן שכונתי מרכזי היא 2 מ' לנפש.
בתנאי שהגן המרכזי לא יהיה קטן מ-12 דונם.
המכסה המקובלת לגן משחקים שכונתי היא 2 מ"ר לנפש וגודלו כ - 2.5 דונם.

<u>השטחים נדרשים לגנים שונים הם:</u>

הישוב	אוכלוסיה	שטח נדרש בדונמים				סה"כ השטח הנדרש בדונמים
		גינה מרכזית	גינה משחקים	מס' גנים מרכזיים	מס' גנים שכונתיים	
קרית ספר	12.500	25	25	2(12.5X ד')	10(2.5X ד')	50
מתתיהו צפון	13.750	28	27.5	14X2 ד'	2.5X11 ד'	55.5
אור שמח	3.750	12	7.5	12X1 ד'	2.5X3 ד'	19.5
ס ה " כ	30.000	65	60			125

מדבר! מדוע לא מלא. מנסה נפשות ובאים הם ר' לפחות עד גיל 44 כדי לאפשר שפע אל. ההנחה כאלה מתאגדת הקרוב באופן לאומלת להשתמש בשטח המשבר המשמשים למוסדות אם אלה מאוכלסים לאחר שה גנים בהתנות, לפי כך אלו מתאימים לגן לפחות בגדות

יא. <u>מסחר + משרדים לועדים מקומיים</u> 23 דונם.

בגלל גודלם של ~~הישובים~~ הישוב, יש להניח שהמסחר מהם יהיה מקומי. אולם עשוי להיווצר מסחר תת אזורי - ליד מסוף תחנת האוטובוסים והרכבת - או לחילופין, מסחר ברמה מסויימת שיתפתח ~~במרכזי~~ העיר ישרת גם את מודיעין צפון.

עקב העובדה שהאזור בעל טופוגרפיה קשה, רמת מינוע של האוכלוסיה נמוכה - יש מחד לפזר את המסחר ומאידך גם להשאיר "נפח" מסוים שיגדיר מרכז אורבני.
השטח המקובל למסחר הוא 0.1 מ"ר לנפש בשכונות.
בגלל הטופוגרפיה הקשה וריבוי צרכי מכולת באוכלוסיה זו חלקנו את השטח 60% למרכז ו-40% בתפזורת.

מספר חנויות נדרשות:

היישובים	שטח כללי נדרש	מס' חנויות במרכז: במרכז מ"ר	מס' חנויות *	מספר חנויות בשכונות מטרז = מס' חנ' *	
קרית ספר	1,250 מ"ר	750	19	500	12
מתתיהו צפון	1,375 מ"ר	825	21	550	13
אור שמח	375 מ"ר	225	6	150	4
ס ה " כ	3,000 מ"ר	1,800	46	1,200	29

* לפי 40 מ"ר בממוצע לחנות.

השטח בדונמים

היישובים	תנויות במרכז השכונתי: מס' חנויות במרכז	השטח בדונם במגרש 1	תנויות מפוזרות בשכונות: החנויות בשכונות	השטח בדונם מספר המגרשים	שטח כל המסחר
קרית ספר	19	4	12	5 מגרשים = 6 דונם	10 ד'
מתתיהו צפון	21	4	13	5 מגרשים = 6 דונם	10 ד'
אור שמח	6	2	4	2 מגרשים = 1 דונם	3 ד'
ס ה " כ	46	10 דונם	29	12 מגר' = 13 ד'	23 ד'

אין אנו נכנסים לאופי המסחר ואף שחשבנו לפי 40 מ"ר שטח חנות - ניתן לשלב שטחים כדי לענות על הדרישה למינימרקט או סופרמרקט.
במרכזים הכלל ישובים בקומה ב' יש לאתר משרדים לועד המקומי.
אחד המגרשים הרזרביים רצוי שימוקם ליד המרכז השכונתי לצרכים של התפתחויות עתידיות - ובעיקר דרישה לבנקים ודואר - בעתיד, אף שבנראה אין הם מגיעים לפי גודל האוכלוסיה לסף כניסה, יהיה צורך בסניפים קטנים או בנקטים.

יב. תרבות נוער וספורט 111 דונם.

בשנים האחרונות יש נטיה לאחד פונקציות של מועדונים שונים לפונקציה מרכזית אחת הנותנת שרותים לגילאים השונים והיא המתנ"ס, אך עדין מתקיימים צרכים של ארגונים שונים - ואוטונומים.

את המתנ"ס, כדאי לצרף ליד הישיבה הקטנה, או תיכון בנות ולידם מרכזי הספורט, כדי לקיים מקום דינמי מרכזי. מגרש הספורט צריך שטח של מגרש בן 25 דונם ומשרת עד 15,000 תושב - אך ניתן להקטינו עד 20 דונם אם הוא צמוד לביה"ס העל יסודי או לגינה ציבורית.

בקביעת מיקומו יש להתחשב בדרכי גישה לרגל ולרכב ולהמנע מהפרעה לשכנים.

מגרש הספורט כולל מגרש כדורגל מינימלי, בריכת שחיה מקורה, 8 - 6 מגרשי טניס ועוד.

בישובים אלה יתולקו המתנסים:

1 לבנים ו-1 לבנות - כל אחד בן 5 דונם.

בכל ישוב הקצנו 2 מועדונים לארגוני נשים ואחרים, כל אחד בן 1.5 ד'; 2 מועדוני נוער תנועתי כל אחד בן 2 דונם.

שטח נדרש - בדונמים לתרבות נוער וספורט

הישוב	מרכז ספורט שכונתי		מתנ"ס בנים 5 ד' 1		מתנ"ס בנות 5 ד' 1		מועדון של ארגונים וולוונטרים		מועדון נוער תנועתי		סה"כ בדונמים
	שטח בד'	מוס דות	שטח בדו'	מוס דות	שטח	מוס דות	שטח בדונ	מוסד	שטח	מוסד	
קרית ספר	20	1	5	1	5	1	3	2	4	2	37
מתתיהו צפון	20	1	5	1	5	1	3	2	4	2	37
אור שמח	20	1	5	1	5	1	3	2	4	2	37
ס ה " כ	60	3	15	3	15	3	9	6	12	6	111 ד'

יג. <u>מגרשים רזרביים</u>: 19 דונם.

כדי לענות בעתיד על צרכים בלתי צפויים יש לאתר:

בקרית ספר: 4 מגרשים בני 1.5 - 2 דונם = 7 דונם.
במודיעין צפון: 4 מגרשים בני 1.5 - 2 דונם = 7 דונם.
באור שמח: 3 מגרשים בני 1.5 - 2 דונם = 5 דונם.

סה"כ: 19 דונם

יד. <u>שרותים כלל ישוביים</u> - 31 דונם.

תחנת דלק אחת בקרית ספר, ועוד אחת במתתיהו צפון = 6 דונם
מרכזת טלפונים בכל ישוב בשטח בן 3 דונם = 9 דונם
מחסני עיריה 6 דונם בכל ישוב = 18 דונם

סה"כ: 31 דונם

טו. <u>מרכז אזורי</u> (ל - 45,000 תושב) 62 דונם.

כפי שראינו כל אחד מהישובים כשלעצמו הוא בגודל שכונה עירונית "רגילה" ו/או ישוב קטן החסר סף לצרכים עירוניים עצמאיים שיוכל לתחזק בעצמו. לכן התיחסנו למקבץ שלושת הישובים הנותן יחד 30,000 נפש - כמקבץ עירוני אחד שמן הראוי להקים לו מרכז עירוני נפרד.

צרכי אוכלוסיה זו יחודיים - אפילו במסחר, לא כל שכן בשרותי תרבות ובידור. אוכלוסיה זו שואפת לבדלנות ולפיכך, להערכתנו אפשר להתיחס למיקום הכלל עירוני כמשרת את מודיעין עילית הרחבה שתהיה בת 9,000 משפחות שהן כ-45,000 נפש; ולכך התיחסנו. יש לזכור שמרכז אורבני הוא גם מקור תעסוקה חשוב לערים אלה.

אם וכאשר תתממש ליד תחנת רכבת הפרברים ומכלף האוטובוסים האזורי, אין ספק שמיקום המרכז האורבני יתרכז באזור מתתיהו ג' דיר קדיס - ושם אנו ממליצים למקמו.

הפונקציות הכלל עירוניות - מרכז - עירוני - אזורי

1. בית מועצה אזורית - או בית עיריה.
כיום האזור שייך למועצה אזורית שמגיעה עד ליריחו. אין ספק בשל האוכלוסיה המקומית והיחודית, יש למקם מועצה תת אזורית נפרדת בשטח של 3,300 מ"ר בניה שהוא מגרש בן 8 דונם.
2. בית משפט - ראה נימוקים שלעיל ו/או בית דין רבני בשטח בניה של 1,150 מ"ר שהוא מגרש בן 3 דונם.
3. רבנות מרכזית 1,000 מ"ר ושטח מגרש 3 דונם.
4. מתנ"ס תרבות מרכזי - ספריה, בית עם וחוגים = 2,750 מ"ר בניה 7 דונם.
5. משרדים 2,000 מ"ר בניה
6. מועדוני מבוגרים 600 מ"ר בניה
7. אולמי שמחות 1,000 מ"ר בניה
8. מלון מסחרי 500 מ"ר בניה
9. מסחר במרכז המסחרי 9,000 מ"ר וכולל:
2 בנקים כל אחד 250 מ"ר = 500 מ"ר בניה
2 בנקים כל אחד 150 מ"ר = 300 מ"ר בניה
2 סופרמרקט כ"א 1,500 מ"ר = 3,000 מ"ר בניה
בתי קפה ומסעדות = 525 מ"ר בניה
85 חנויות * 50 מ"ר = 4,250 מ"ר בניה
30 חנויות * 40 מ"ר = 1,050 מ"ר בניה
15 חנויות * 20 מ"ר = 300 מ"ר

לכל הסעיפים 5 - עד - 9 סה"כ 41 דונם.
סה"כ מרכז העיר 62 דונם.

טז. גן עירוני מרכזי - פארק מרכזי 100 דונם.

בגלל גודלם של הישובים, אף אחד לא יגיע לגודל המצדיק גן ציבורי מרכזי. כשמתיחסים לגודל המקבץ שאליו מתיחסת הפרוגרמה בלבד, יש להוסיף ליד מרכז העיר שטח בן 90 דונם מינימום לאוכלוסיה הקרובה בת ה-30,000 נפש (לפי 3 מ' לנפש), ועד 135 דונם לכלל מודיעין עילית.
בגלל הטופוגרפיה הקשה, אנו מציעים שטח המינימום של 100 דונם, ניתן לשלב ספורט כאיצטדיון אטלטיקה קלה, מרכז טניס, ספורט פעיל. רצוי לתכנן את סוג המתקנים ותכנון הפארק בתאום עם האוכלוסיה שצרכיה יחודיים.

יז. שרותים כלל עירונים - אזורים 27 דונם.

תחנת משטרה	מגרש 1	3 דונם
מגן דוד אדום	מגרש 1	3 דונם
מכבי אש	מגרש 1	3 דונם
מרכז בקרה של הגא	מגרש 1	2 דונם
לשכת עבודה	מגרש 1	2 דונם
לשכת סעד	מגרש 1	1 דונם
תחנת אוטובוסים	מגרש 1	7 דונם
* תחנת דלק	מגרש 1 (*2 ד')	2 דונם

ס ה " כ		23 דונם
מגרשים רזרביים	2*2 ד'	4
		---
		27 דונם

* ראה שרותים כלל ישובים.

יח. שרותים כלל אזורים

בגלל גודלם של היישובים נראה שישנם שני נושאים שצריכים למצוא פתרון במסגרת האזורית.

1. בית עלמין שלכל מודיעין עילית צריך להיות כ - 45 דונם, ואילו למקבץ המצומצם של הפרוגרמה 30 דונם.
2. בית חולים ובעיקר בית יולדות, שניהם יכולים למצוא במסגרת הרחבה הכוללת את העיר מודיעין. נושא זה חשוב משום שאף על פי שהישובים נמצאים במרכז הארץ, אין בית חולים בסביבה הקרובה.

סה"כ שטחי ציבור נדרשים:

א. לישובים עצמם	710.75 דונם
ב. למרכז האזור	62.00 דונם
ג. שרותים כלל עירוניים - אזוריים	27.00 דונם
ד. פארק מרכזי	100.00 דונם
ה. לבית עלמין אזורי	45.00 דונם
ס ה " כ	944.75 דונם

לאחר התכנון המפורט לקביעת מיקום השטחים, יש לדאוג לכינוס הועדה לבחון את התכנון לאור הפרוגרמה.

ב ב ר כ ה,

עליזה הבר-פיש
ממונה ארצית למוסדות ציבור

העתקים:

מר א. בר	-	מנהל כללי משהב"ש י-ם
מר י. מאירי	-	מנהל מחוז המרכז
מר י. אסף	-	ע/מנהל כללי
גב' זהבה חמו	-	מחלקת פרוגרמות במרכז
ד"ר גדעון בן דרור	-	סמנכ"ל בכיר, משרד החינוך והתרבות
מר פרח חביב	-	חברת המתנסים, ירושלים
מר י. אורן	-	מנהל רשות הספורט, חשמונאים 99 י-ם
גב' סופיה אלדור	-	מנהלת אגף בינוי ערים, משהב"ש, י-ם
מר ש. שניאור	-	משרד החינוך י-ם
מר ש. כנעני	-	משרד החינוך י-ם

כל משתתפי הישיבה של הועדה הבין משרדית

משרד הבינוי והשיכון
מחלקת פרוגרמות
23-02-1991
דוגמה ריק

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

אגף הפרוגרמות

תאריך : 25 בפברואר 1991
יא' באדר תשנ"א
מס'/2208

אל: מר י. מאירי, מנהל מחוז המרכז, משרד הבינוי והשיכון, ת"א

מאת: ד. בן-אלול

הנדון: פרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור -
לשלב הסופי של העיר מודיעין
(תוספת 35520 משפחות, 129640 נפש)

להלן סיכום ישיבת הועדה הבין-משרדית, ב-11.2.94, בהשתתפות:

ד. בן-אלול, הממונה הארצי על מוסדות ציבור, משרד בינוי והשיכון, ירושלים - יו"ר,
מ. לופנפלד, אדריכל יועץ, משרד החינוך והתרבות, רחוב פנקס 51, ת"א,
ב. אונגר, אדריכל ראשי, הסוכנות היהודית, רח' קפלן 17, ת"א,
ש. תשובה, מנהל מחלקת המיתקנים, רשות הספורט, חשמונאים 99, ת"א,
רות פרלמן, מנהלת ענף תכנון, משרד החינוך והתרבות, ירושלים,
רות חריף, אגף תכנון ומיפוי, משרד החינוך, ירושלים,
רבקה אבלסון, אגף תכנון ובינוי ערים, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים,
תמר קורן, מנהלת ענף תכנון, רשות הספורט, חשמונאים 99, ת"א,
י. רוטה, מנהל המחלקה לפרוגרמות, מחוז המרכז, משרד הבינוי והשיכון, ת"א
יוטל שמעוני, אגף תכנון ומיפוי, משרד החינוך, ירושלים,
חנה קאופמן, אדריכלית מינהל תכנון והנדסה, משרד הבינוי, ירושלים,
ירדנה פלאוט, רפרנט מחוז מרכז, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים
קרל רום, מינהל תכנון והנדסה, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים,
ח. צימר, ראש ענף מוסדות ציבור, מחוז מרכז, משרד הבינוי והשיכון, ת"א,
ש. מגורי כוהן, אדריכל מחוז מרכז, משרד הבינוי והשיכון, ת"א,
שטרית, אדריכל, משרד ספדיה, רחוב העמק 4, ירושלים
רבנט, אדריכל, משרד ספדיה, רחוב העמק 4, ירושלים

כ ל ל י

א. מדובר בפרוגרמה משלימה לפרוגרמת שלב א' (24771 משפחות, 90414 נפש), שעודכנה ע"י הועדה הבין-משרדית ב-11.2.91.

השלב הנוסף, הנדון ומפורט להלן (35520 משפחות, 129640 נפש) ישלים את העיר מודיעין לסה"כ 60000 משפחות, 219000 נפש.

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277649 277651

ב. השלב הסופי, הנדון, משתרע על 20290 דונם, מצטרף מ-9 אתרי תכנון (שהינם המשך ל-6 אתרי התכנון, מא' עד ו', שפורטו בשלב א'):

אתר ז'	-	3930 דירות,
אתר ח'	-	4580 דירות,
אתר ט'	-	3530 דירות,
אתר י'	-	4090 דירות,
אתר י"א	-	2940 דירות,
אתר י"ב	-	3200 דירות,
אתר י"ג	-	4190 דירות,
אתר י"ד	-	4490 דירות,
אתר ט"ו	-	4570 דירות,
סה"כ		35520 דירות

ג. הממוצע המשפחתי החזוי בכל האתרים הנ"ל הוא 3.65 נפש למשפחה.
לגבי החישוב של מוסדות חינוך (גני ילדים ובתי ספר), הגודל החזוי של שנתון ילדים (בגיל אחד) הוא 2.25% מכלל האוכלוסיה.
דהיינו:
60000 משפחות X 3.65 נפש = 219000 תושבים,
2.25%. שנתון ילדים (גיל אחד) = 4928 ילדים.

ד. מאחר והמע"ר ממוקם באחד משטחי שלב א' - פירוט הפרוגרמה שלו (לשלב הסופי של העיר) נכלל בפרוגרמת שלב א' (מ-21.2.91) ואינו מפורט שוב בפרוגרמה זו.

ה. בפרוגרמה לשלב א' נכלל גם הפירוט לאיתור מיתקני הספורט המרכזיים של העיר (במסגרת 1250 הדונמים של הפארק העירוני) - מרכז ספורט עירוני ראשי, איצטדיון כדורגל ומגרשי אימונים, ספורטק ומיתקני נופש פעיל, איצטדיון אתלטיקה קלה מרכזי, מרכז טניס עירוני מרכזי - ולא נפרט זאת שוב בפרוגרמה זו.

ו. אין הפרוגרמה להלן באה במקום הפרוגרמות המפורטות יותר, שיידונו ויאושרו בועדות הבין-משרדיות, בשלבים מתקדמים יותר.

ז. לאחר שתגובשנה הצעות הפריסה והאיתורים של המגרשים הציבוריים, ע"י המתכננים, תזומן שוב ישיבה, בהשתתפות הנוגעים בדבר, לשם בדיקת ההצעות ובדיקת יישום הפרוגרמה בתכנון כ"א מ-9 האתרים.

פרוגרמה למוסדות ציבור ושטחים ציבוריים - שלב נוסף וסופי לעיר מודיעין
(תוספת 35500 משפחות, 129640 נפש)

א. מעונות תינוקות (גילאי 0-2) 52.5 דונם

לפי המיכסה המקובלת (1 מעון תינוקות בן 3-5 כיתות ל-1200/800 משפחות), יש לאתר ב-9 האתרים הנוספים 35 מגרשים (כ"א 1.5 דונם), ל-35 מעונות תינוקות, בפיזור מתאים בין ריכוזי המגורים (כך שכל מעון ישרת כ-2.8% מאוכלוסיית 9 האתרים), במקומות שקטים, רחוקים ממוקדי זיהום, מסחר ורעש, שיש אליהם גישה נוחה לאמהות ועגלות תינוקות.

ב. גני ילדים (גילאי 3-4) 109.2 דונם

לפי 4.5% מהאוכלוסיה (2.25% X 2 שנתונים) יהיו בגילים אלה 5834 ילדים. לפי 32 ילדים בממוצע, ב-1 כיתה, תדרשנה 182 כיתות, ב-91 מגרשים (כ"א 1.2 דונם), ל-91 בניני גני-ילדים דו-כיתתיים, בפיזור מתאים בין ריכוזי המגורים (כך שכל גן-ילדים כפול ישרת כ-1.1% מאוכלוסיית 9 האתרים).

ג. גני ילדים (גילאי 5)

לפי 2.25% מהאוכלוסיה, יהיו בגיל זה 2917 ילדים והצורך הוא ב-91 כיתות. אולם אין צורך לאתר למטרה זו מגרשים נפרדים. אלא, השטחים לגני הילדים הנ"ל ייכללו במסגרת חצרות בתי-הספר היסודיים (לפי 0.5 דונם נוספים ל-1 כיתה).

ד. בתי ספר יסודיים (גילאי 6-11, כיתות א'-ו') 294 דונם

לפי 13.5% מהאוכלוסיה (2.25% X 6 שנתונים) יהיו בגילים אלה 17501 תלמידים. לפי 35=34 תלמידים בממוצע, ב-1 כיתה, תידרשנה 504 כיתות:

ב-26 מגרשים - בכ"א 18 כיתות בית-ספר + 3 כיתות גן-ילדים (לפי 0.5 דונם ל-1 כיתה) - כל מגרש 7 דונם.

ועוד 3 מגרשים - בכ"א 12 כיתות בית-ספר + 2 כיתות גן-ילדים (לפי 0.5 דונם ל-1 כיתה) - כל מגרש 7 דונם.

ה. בתי ספר על-יסודיים (גילאי 12-17, כיתות ז'-יב') 378 דונם

לפי 13.5% מהאוכלוסיה תדרשנה 504 כיתות, לפי הפירוט:

6 מגרשים, בכ"א 54 כיתות (לפי 0.75 דונם ל-1 כיתה) - כל מגרש 40.5 דונם.

3 מגרשים, בכ"א 60 כיתות (לפי 0.75 דונם ל-1 כיתה) - כל מגרש 45 דונם.

ו. חינוך מיוחד (גילאי 15-17) 21 דונם

הכוונה אינה למוסדות חינוך של משרד החינוך, אלא למוסדות כדוגמת מפת"ן, מע"ש, מרכזי חניכות וכו'. יש לאתר בעיבור, בנפרד 6 מגרשים (כ"א 3.5 דונם).

תרבות, נוער וספורט 195 דונם

מתוך 14 המתנסי"ם ושלוחותיהם, שישרתו את כל העיר בעתיד - יש ליישם ב-9 האתרים 9 מגרשים למתנסי"ם ושלוחותיהם, שעיקרם מתקני ספורט, לפי הפירוט להלן:

6 מגרשים, כ"א 20 דונם, צמודים למגרשי קריות החינוך העל-יסודי בנות 54 הכיתות.

3 מגרשים, כ"א 15 דונם, צמודים למגרשי קריות החינוך העל-יסודי בנות 60 הכיתות.

כן, יש לאתר ב-9 האתרים (בעיבור, בנפרד):

7 מגרשים ל-7 מועדוני נוער תנועתיים (כ"א 2 דונם).

נוסף לכך: 2 מגרשי כדורגל אגודתיים (כ"א 18 דונם), בעיבור, בנפרד, רחוק ממוסדות ציבור ומגורים.

כל הדרישות לעיל, הינן שכונתיות (ולא מרכזיות).

כי, כאמור (בפיסקה ה', בסעיף כללי לעיל) - הדרישות לאיתור מיתקני הספורט העירוניים המרכזיים פורטו בפרוגרמה המעודכנת לשלב א' של העיר מודיעין (מ-21.2.91).

וסדות בריאות 29.5 דונם

- - - - - -

:די לענות על צרכי הבריאות, יש לאתר ב-9 האתרים:
1 מגרשים (כ"א 2 דונם) ל-11 מרפאות שכונתיות + 11
:חנות לבריאות האם והילד.
מגרשים (כ"א 2.5 דונם) ל-3 מרפאות מרכזיות/מקצועיות,
:שולבות במרפאות שכונתיות.
:וסדות הבריאות הנ"ל יש לאתר במקומות מרכזיים ושקטים,
:חוק ממוקדי זיהום, מסחר ורעש, שהגישה אליהם נוחה
:אמהות ועגלות תינוקות, חולים, חניה לרכב רופאים וגישה
:אמבולנסים.

:וסדות דת 45 דונם

- - - - -

:פי המיכסה המוסכמת, יש לאתר ב-9 האתרים:
מגרש לבית-כנסת מרכזי - 3 דונם,
מגרשים לבתי-כנסת עדתיים גדולים - כ"א 2 דונם,
מגרשים לבתי-כנסת עדתיים בינונים - כ"א 1 דונם,
40 מגרשים לבתי כנסת עדתיים רגילים - כ"א 0.5 דונם,
10 מגרשים למקוואות ובתי מרחץ - כ"א 1 דונם.
:ין לאתר בתי כנסת על עורקי תחבורה ראשיים ולא ליד
:וקד מסחרי.
:יתור המקוואות לא יהיה במגרש משותף עם בתי-כנסת,
:לא במקומות מרכזיים, אך מוצנעים מעיני עוברים ושבים.

:ינות מרכזיות ומגרשי מישחקים לגיל הרך 520 דונם

- - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

:אמור בפרוגרמת שלב א' - מאותרים במסגרת העיר 1250
:ונם לפארק עירוני מרכזי, שבמסגרתו תינתן התשובה
:ל-3 מ"ר לנפש (המקובלים כמיכסה לפארק עירוני), ספורטק,
:נופש פעיל ומיתקני הספורט העירוניים המרכזיים (נוסף
:לשכונתיים שפורטו לעיל).
:כך שב-9 האתרים תינתן התשובה למיכסות השכונתיות בלבד:
:לפי 2 מ"ר לנפש (לגינה שכונתית מרכזית - יש לאתר ב-9
:האתרים 10 גינות מרכזיות (כ"א 26 דונם).
:לפי 2 מ"ר לנפש למיגרשי מישחקים לגיל הרך - יש לאתר
:ב-9 האתרים 52 מגרשי מישחקים לגיל הרך (כ"א 5 דונם).
:הכוונה אינה לרצועות ש.צ.פ. צרות, או למגרשים מחוץ
:לאזורי המגורים. אלא, לאיתורים בתוך ריכוזי המגורים
:(אם כי לא במקום חצרות המגורים).
:ניתן לשנות החלוקה לעיל - בתנאי שתישמר המיכסה הכוללת
:ב-9 האתרים (520 דונם), בתנאי שגינה שכונתית מרכזית לא
:תקטן מ-12 דונם ובתנאי שמיגרש מישחקים לגיל הרך לא יקטן
:מ-2.5 דונם.

מסחר שכונתי

- - - - - -

מכיון שדרישות שטחי המסחר העירוני הראשי פורטו בסעיף
המע"ר של הפרוגרמה המעודכנת לשלב א' (מ-21.2.91) - יש
לאתר בשטחי 9 האתרים רק את שטחי המסחר הדרושים למיצרכים
יומיומיים ומרכזונים שכונתיים.
לפי 0.1 מ"ר מסחרי בנוי לנפש בשכונה יידרשו ב-9 האתרים
12960 מ"ר מסחרי בנוי, במרכזונים שכונתיים ובחנויות
בודדות למיצרכים יומיומיים - לפי הצעות התכנון של מתכנני
האתרים. (אפשר בקומת קרקע של בנייני מגורים).

יב'. שרותים כלל עירוניים (מחוץ למע"ר) 234 דונם

המדובר הוא במוסדות, שאין לאתרם באזורי מגורים ואף לא ליד מוסדות ציבור אחרים - מכיון שהם מהוים מיטרד לאוכלוסיה. מיקומם המומלץ הוא ליד אזורי מלאכה ותעשיה וליד עזרקי תחבורה ארציים ואזוריים:

בית עלמין - 150 דונם,
תחנת אוטובוסים - 15 דונם,
מחסני עיריה - 15 דונם,
6 תחנות דלק - 3 דונם כ"א,
6 מרכזיות טלפון - 3 דונם כ"א,
תחנת משטרה מרכזית - 4 דונם,
מכבי אש - 4 דונם,
מ.ד.א. - 4 דונם,
מרכז בקרה הג"א - 2 דונם,
לשכת עבודה - 2 דונם,
לשכת רווחה - 2 דונם,

יג'. מגרשים רזרביים 100 דונם

כדי לענות בעתיד על צרכים בלתי צפויים כיום, יש לאתר (בעיבור, בנפרד) ב-9 האתרים:

30 מגרשים - כ"א 2 דונם,
20 מגרשים - כ"א 1.5 דונם,
10 מגרשים - כ"א 1 דונם.

סה"כ 1978.2 דונם

בברכה,

דוד בן-אליל
הממונה הארצי על מוסדות ציבור

העתק: המנהל הכללי, ע. אורן, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים,
ד"ר ג. בן-דרור, סמנכ"ל בכיר, משרד החינוך, ירושלים,
י. פתאל, מנהל אגף פרוגרמות, ירושלים
א. שושני, ראש מינהל תכנון והנדסה, ירושלים
סופיה אלדור, מנהלת אגף בינוי ערים, ירושלים,
י. אורן, מנהל רשות הספורט, חשמונאים 99, ת"א
ח. פרח, מנהל אגף הפיתוח, החברה למרכזי תרבות (מתנס"ים), ירושלים,
ע. שנער, אדריכל ראשי, משרד הבינוי ירושלים,
ש. שניאור, משרד החינוך, ירושלים,
ר. ירון, ס/מנהל אגף בכיר לפיתוח, משרד החינוך, ירושלים
ש. כנעני, משרד החינוך, ירושלים,
גבריאלה נוסבאום, אדריכלית משרד הבינוי והשיכון, ירושלים
רחל וילקנסקי, מינהל תכנון והנדסה, ירושלים,
אילנה אופיר, מינהל תכנון והנדסה, ירושלים,
רבקה בלידשטיין, אדריכלית, מחוז מרכז, משרד הבינוי והשיכון, ת"א,
מלכה אלטרץ, כאן,
17 משתתפי ישיבת הועדה הבין-משרדית.

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277649 277651

1

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז
מח' פרוגרמות

רח' החשמונאים 113,
תל-אביב 67011
ת.ד. 20133, טל' 5613241

תאריך: 21.2.91

אל: מר י. מאירי - מנהל מחוז מרכז משב"ש י-ם
מאת: חיים צימר

הנדון: עידכון לפרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור לעיר מודיעין (שלב א': 24771 משפחות, 90414 נפש)1

להלן סיכום ישיבת הועדה הבין-משרדית, 11.2.91 בהשתתפות:

ד. בן-אלול - הממונה הארצי על מוסדות ציבור - משב"ש י-ם
בצלאל אונגר - אדריכל - הסוכנות היהודית
רות פרלמן - מנהלת ענף תכנון - משרד החינוך והתרבות, ירושלים
תמר קורן - מנהלת ענף תכנון - רשות הספורט - החשמונים 99 ת"א
שמעון תשובה - מנהל מחלקה למיתקני ספורט - רשות הספורט - החשמונאים 99 ת"א
יעקב רוטה - מנהל מחלקת פרוגרמות - משב"ש מחוז המרכז
רבקה אבלסון - אגף תכנון ובינוי ערים משב"ש י-ם
אורי שטרית - אדריכל משרד ספד - רח' העמק 4 ירושלים
ריצ'רד רבנט - אדרכיל משרד ספדי - רח' העמק 4 ירושלים
יוטל שמעוני - אגף תכנון ומיפוי - משרד החינוך והתרבות 91911
משה לופנפלד - משרד החינוך והתרבות - פנקס 51 תל-אביב
רות פרלמן - אגף תכנון ומיפוי - משרד החינוך והתרבות - בנין לב רם ירושלים 91911
חנה קאופמן - אדריכלית רפרנטית מחוז מרכז - משהב"ש ירושלים בנין ג' שייח גואח
ירדנה פלאוט - רפרנט מחוז משב"ש - משב"ש י-ם
קרל רום - מינהל תכנון והנדסה י-ם
צימר חיים - אחראי למוסדות ציבור - משב"ש ת"א
מגורי כהן שלמה - אדריכל המחוז משב"ש ת"א

כללי

א. מדובר בעידכון בפרוגרמה לשלב א' של העיר החדשה מודיעין (הקודמת אושרה ב-16.9.90) עקב הגדלת מספר היחידות בשלב א' מ- 15,000 ל- 24,771 משפחות.

השטח העומד כיום לרשות העיר מודיעין כולה מסתכם ב-33,000 דונם (כולל: 1,165 דונם לשטחי תעשיה, 1,250 דונם פארק, שטחי הישובים מכבים ורעות)

שטח זה מיועד ל- 60,000 משפחות ותכנית המיתאר שלהן טרם אושרה ע"י המועצה הארצית (ניתן רק אישור עקרוני לתכנון העיר החדש).

. בשלב א' מדובר על תכנון 24774 דירות, ב-6 אתרים, שמתוכננים ע"י 6 אדריכלים:

אתר א' - 933 דונם, 3600 דירות (אדריכל ג. צפור),
אתר ב' - 1100 דונם, 5080 דירות (אדריכל ש. השמשוני),
אתר ג' - 1507 דונם, 3843 דירות (אדריכל קייזר),
אתר ד' - 917 דונם, 2412 דירות (אדריכל א. מרומי),
אתר ה' - 2147 דונם, 6830 דירות (אדריכל מ. ספדיה),
אתר ו' * - 1722 דונם , 3006 דירות (אדריכל מ. בוכמן).

. הממוצע המשפחתי החזוי, לאוכלוסיה בכל האתרים הנ"ל הוא 3.65 נפש למשפחה.

לגבי החישוב של מוסדות החינוך (גני ילדים ובתי ספר), הגודל החזוי של שנתון ילדים (בגיל אחד) הוא 2.25% מכלל האוכלוסיה.

דהיינו:
60,000 משפחות X 3.65 נפש = 219,000 תושבים.

2.25% שנתון ילדים - (גיל אחד) = 4928 ילדים.

25000 משפחות X 3.65 נפש = 91250 תושבים.

2.25% שנתון ילדים (גיל אחד) = 2053 ילדים.

. כיסת מוסדות החינוך העל יסודי בשלב א' נבדקה על רקע הצרכים בנושא ה בכל העיר המגמה היא לאתר בשלב א' 8 קריות חינוך על-יסודי - עבור 24771 המשפחות של שלב א' בלבד.

כן הדבר-לגבי המרכזים הקהילתיים (מתנסי"ם).

. נושא הספורט כולל **מתקנים מרכזיים** (כדורגל, ספורטק, אתלטיקה קלה, טניס מרכזי, נופש פעיל) שלחלקם הגדול יימצא פתרון במסגרת 1,250 דונם של הפארק העירוני המרכזי שצמוד לשלב א'.

נוסף לכך - גם **מתקנים שכונתיים**, שישולבו במיתקנים שישרתו את קריות החינוך והמתנסי"ם השכונתיים.

* שכונת המגורים רעות נמצאת בשטח אתר ו', ומשלימה את 1,500 המשפחות.

ז. מאחר והמרכז העירוני הראשי (מע"ר) נכלל בשטחי השלב הראשון של 24,771 המשפחות - נפרט להלן, בסיפא של הפרוגרמה, גם את הפרוגרמה למע"ר עבור כל 60,000 המשפחות (219,000 התושבים).

ח. אין הפרוגרמה לשלב א', להלן, באה במקום הפרוגרמות המפורטות יותר, שיידונו ויאושרו בועדות הבין-משרדיות, בשלבים מתקדמים יותר.

ט. לאחר שתגובשנה הצעות הפריסה והאיתורים של המגרשים הציבוריים, ע"י המתכננים - תאומן שוב ישיבה, בהשתתפות הנוגעים בדבר, לשם בדיקת ההצעות ובדיקת יישום הפרוגרמה בתכנון כ"א מ-6 התארים.

וגרמה למוסדות ציבור ושטחים ציבוריים - שלב א' לעיר מודיעין (25,000 משפחות, 90,414 תושבים)

א. מעונות תינוקות (גילאי 0-2) — 37.5 דונם

לפי המיכסה המקובלת (1 מעון תינוקות בן 3-5 כיתות ל-1,200/1,800 משפחות), יש לאתר בשלב א' **25 מגרשים** (כ"א 1.5 דונם), ל-25 מעונות תינוקות, בפיזור מתאים בין ריכוזי המגורים (כך שכל מעון ישרות כ-4% מאוכלוסיית 6 האתרים של שלב א'). במקומות שקטים, רחוקים ממוקדי זיהום, מסחר ורעש, שיש אליהם גישה נוחה לאמהות ועגלות תינוקות.

ב. גני ילדים (גילאי 3-4) — 76.8 דונם

לפי 4.5% מהאוכלוסיה (2.25% X 2 שנתונים) יהיו בגילים אלה 4.070 ילדים. לפי 32 ילדים, בממוצע, ב-1 כיתה - תשרדנה 128 כיתות ב-**64 מגרשים** (כ"א 1.2 דונם), ל-64 בניני גני-ילדים דו-כיתתיים, בפיזור מתאים בין ריכוזי המגורים (כך שכל גן-ילדים כפול ישרת כ=1.5% מהאולוסיה של שלב א' (15,000 משפחות ב-6 אתרים).

ג. גני ילדים (גילאי 5)

לפי 2.25% מהאוכלוסיה יהיו בגיל זה 2.035 ילדים. לפי 32 ילדים, בממוצע, ב-1 כיתה, - הצורך הוא ב-64 כיתות. אולם, אין צורך לאתר למטרה זו מגרשים נפרדים אלא, השטחים לגני הילדים הנ"ל ייכללו במסגרת חצרות בתי-הספר היסודיים (לפי 0.5 דונם נוספים ל-1 כיתה).

. **בתי-ספר יסודיים (גילאי 6-11, כיתות א'-ו')** **199 דונם**

לפי 13.5% מהאוכלוסיה (2.25% X 6 שנתונים) יהיו בגילים אלה 12,204 תלמידים. לפי 35 תלמידים, בממוצע, ב-1 כיתה, תדרשנה 348 כיתות: ב-**18 מגרשים** - בכ"א 18 כיתות בית ספר + 3 כיתות גן ילדים (לפי 0.5 דונם ל-1 כיתה) - כל מגרש 10.5 דונם.
ועוד 2 מגרשים כ"א 7.0 דונם ל-12 כיתות + 2 כיתות גני-ילדים.

ה. **חינוך על יסודי (גילאי 12-17, כיתות ז'-י"ב)** **257 דונם**

לפי 13.5% מהאכלוסיה תדרשנה 348 כיתות. ב-**6 מגרשים** בכ"א 42 כיתות (לפי 0.75 דונם ל-1 כיתה) - כל מגרש 31.5 דונם.
ועוד 2- מגרשים בכ"א 48 כיתות (לפי 0.75 דונם ל-1 כיתה) כל מגרש 36 דונם.

ו. **תרבות ,נוער וספורט** **~~470~~ 506 דונם**

מתוך 14 המתנסי"ם ושלוחותיהם, שישרתו את כל העיר בעתיד (60000 משפחות) נקבע ליישם בשלב א' (24,771 משפחות) **5 מגרשים** למתנסי"ם ושלוחות, שעיקרם מיתקני ספורט (כ"א 25 דונם) ועוד תוספת 15 דונם לשלוחה קטנה יותר, ליד קרית חינוך קטנה, בשטח 6 אתרי שלב א' (במיקום נאות גם לגבי בניית העיר בשלב ב'). איתורי המתנסי"ם יצורפו ברצף אחד ל-5 מתוך 8 קריות החינוך העל-יסודי, שיאותרו בשלב א'.

כן, יש לאתר בשלב א' (בעיבור, בנפרד) **5 מגרשים** ל-5 מועדוני נוער תנועתיים (כ"א 2 דונם). ו-**2 מגרשים** (כ"א 18 דונם) ל-2 מגרשי כדורגל אגודתיים.

מלבד הנ"ל יאותרו:

איצטדיון כדורגל ו-3 מגרשי אימונים - 35 דונם	- 35 דונם
ספורטק ומיתקני נופש פעיל (בפארק העירוני)	- 200 דונם
איצטדיון אתלטיקה קלה עירוני (בפארק)	- 15 דונם
מרכז ספורט עירוני ראשי	- 50 דונם
מרכז טניס עירוני (בפארק)	- 20 דונם

ז. **מסדות בריאות** **27.5 דונם**

לפי המכסה המקובלת, יש לאתר בשלב א':

3 מגרשים למרפאה מרכזית/מקצועית - כ"א 2.5 דונם,
10 מגרשים ל-10 מרפאות שכונתיות (כ"א 1.5 דונם) + 10 תחנות לבריאות האם והילד (כ"א 0.5 דונם) -ס"ה 20 דונם.

במקומות מרכזיים ושקטים (באתרי שלב א'), רחוק ממוקדי זיהום מסחר ורעש, שהגישה אליהם נוחה לאמהות ועגלות תינוקות, חולים, חניה לרכב רופאים ואמבולנסים.

ח. **מוסדות דת** **32 דונם**

לפי המיכסה המוסכמת, יש לאתר בשלב א':

2 מגרשים לבתי כנסת מרכזיים - כ"א 2 דונם,
7 מגרשים לבתי כנסת עדתיים גדולים - כ"א 1 דונם,
28 מגרשים לבתי כנסת עדתיים רגילים - כ"א 0.5 דונם,
7 מגרשים למקוואות ובתי מרחץ - כ"א 1 דונם.

אין לאתר בתי הכנסת על עורקי תחבורה ראשיים ולא ליד מוקד מסחרי. איתור המקוואות לא יהיה במגרש משותף לבתי כנסת, אלא במקומות מרכזיים, אך מוצנעים מעיני עוברים ושבים.

ט. **גינות שכונתיות מרכזיות ומגרשי מישחקים לגיל הרך** **360 דונם**

כאמור, בגבול אתרי שלב א' מאותרים 1,250 דונם לפארק עירוני מרכזי (במסגרת הפארק, תינתן התשובה ל-3 מ"ר לנפש עבור הפארק העירוני, ספורטק, נופש פעיל ומיתקני ספורט מרכזיים אחרים), כך שבאתרי שלב א' תינתן התשובה למיכסה השכונתית בלבד.

לפי המיכסה המקובלת (2 מ"ר לנפש לגינה שכונתית מרכזית) - יש לאתר למטרה זו בשלב א' בסה"כ 109.5 דונם. מומלץ לחלק זאת ל- **6 גינות מרכזיות** (גינה שכונתית בת 30 דונם בכל אתר).

לפי המיכסה המקובלת (2 מ"ר נוספים לנפש למיגרשי משחקים לגיל הרך) - יש לאתר 180 דונם נוספים, ב-**36 מגרשים** (כ"א כ-5 דונם).

הכוונה אינה לרצועות ש.צ.פ. צרות, או למגרשים שמחוץ לאזורי המגורים, אלא, לאיתורים בתוך ריכוזי המגורים (אם כי לא במקום חצרות המגורים).

ניתן לשנות החלוקה לעיל - בתנאי שתישמר המיכסה הכוללת בשכונה (219 דונם), בתנאי שגינה מרכזית לא תקטן מ-12 דונם, ובתנאי שמיגרש משחקים לגיל הרך לא יקטן מ-2.5 דונם.

י. **מסחר**

כאמור, המע"ר נכלל בתוך גבולות שלב א' (24771 משפחות), אך הוא מיועד לשרת את 60000 המשפחות.

מיכסת המסחר תחולק ל-2:

החלק העיקרי במסגרת המע"ר (לפי 0.5 מ"ר מסחרי בנוי לנפש - יידרשו ל- 219,000 תושבים במע"ר - 108,000 מ"ר מסחרי בנוי).

<u>היתרה</u> (לפי 0.1 מ"ר מסחרי בנוי לנפש באתרי שלב א' - יידרשו ל-90,414 התושבים <u>9041 מ"ר מסחרי בנוי)</u> תתוכנן במרכזוני משנה לקניות באתרי שלב א'.

מרכזון-משנה שכונתי ייכלול לפחות 12 חנויות (כ"א 50 מ"ר מסחרי בנוי), או סופרמרקט בינוני, סניף דואר (150 מ"ר), 2 סניפי בנק (כ"א 150 מ"ר) מסעדה/בית קפה (100 מ"ר).

חלק מסויים (מינימלי), יאותר בריכוזים בני 2 חנויות בכ"א בלבד (כל חנות - 40/35 מ"ר) למיצרכים יומיומיים, בריכוזי המגורים הרחוקים מהמע"ר וממרכזוני-המשנה.

י"א. <u>מגרשים רזרביים</u> <u>57 דונם</u>

כדי לענות בעתיד על צרכים בלתי צפויים כיום, יש לאתר (בעיבור, בנפרד באתרי שלב א):

2 מגרשים, כ"א 3.5 דונם - 7 דונם
15 מגרשים, כ"א 2.5 דונם - 30 דונם
10 מגרשים, כ"א 1.5 דונם - 15 דונם
5 מגרשים, כ"א 1 דונם - 5 דונם

סה"כ בשלב א' 1516.8 דונם

פרוגרמה מפורטת למע"ר מודיעין 60,000 משפחות, 219,000 נפש

מכיוון שהמע"ר נכלל בגבולות השטחים של שלב א', להלן הפרוגרמה המפורטת ושטחי המע"ר (לכל העיר):

בנין עיריה	(20,000 מ"ר)	-	30 דונם,
בית משפט	(7,000 מ"ר)	-	12 דונם,
היכל התרבות	(3,000 מ"ר)	-	10 דונם,
מוזיאון עירוני	(3,000 מ"ר)	-	6 דונם,
ספריה מרכזית	(3,000 מ"ר)	-	6 דונם,
מסחר מרכזי	(108,000 מ"ר)	-	50 דונם,
דואר מרכזי	(1,000 מ"ר)	-	1 דונם,
6 בנקים	(כ"א 500 מ"ר)	-	3 דונם.
משרדים ציבוריים ופרטיים		-	.מעל קומה מסחרית.
אולמי חתונות/שמחות		-	מעל קומה מסחרית.
אופציה לבתי קולנוע		-	מעל/מתחת קומה מסחרית.
לונות מסחריים		-	30 דונם.
תוספת 33% לכבכרות, רחבות, מעברים וכו'		-	34 דונם.

סה"כ כללי למע"ר 210 דונם

בברכה

חיים צימר
ממונה מחוזי למוסדות ציבור
ופיתוח משלים

העתקים:
המנהל הכללי ע. אורן - משב"ש י-ם
י. פתאל - מנהל אגף הפרוגרמות - משב"ש י-ם
א. שושני - ראש מינהל תכנון והנדסה - משב"ש י-ם
ע.אונגר - מנהל הפרויקט - עיר מודיעין
סופיה אלדור - מנהלת אדף בינוי ערים - משב"ש י-ם
י. אורן - מנהל רשות הספורט - החשמוניאם 99 ת"א
ר. ירון - ס/מנהל אגף בכיר לפיתוח - משרד החינוך והתרבות י-ם
ש שנער - אדריכל ראשי - משב"ש י-ם
ש. שניאור - משרד החינוך והתרבות י-ם
ש. כנעני - משרד החינוך והתרבות י-ם
גבריאלה נוסבאום - אדריכלית אגף תכנון והנדסה - משב"ש י-ם
גב' אריאלה אופרי - מינהל תכנון והנדסה - י-ם
15 משתתפי ישיבת הועדה הבין-משרדית
ב:מו-תת-98

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

משרד הבינוי והשיכון
18 -9- 1990

אגף הפרוגרמות

תאריך: 16 בספטמבר 1990
ב"ו באלול התש"ן
מס'/ 2074

אל: מר י. מאירי, מנהל מחוז מרכז, משרד הבינוי והשיכון, ת"א

מאת: ד. בן-אלול

הנדון: פרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור - לעיר מודיעין:
(שלב א': 15,000 משפחות, 54,750 נפש)

להלן סיכום ישיבת הועדה הבין-משרדית, ב-11.9.90, בהשתתפות:

ד.בן אלול, המפקח הארצי על מוסדות ציבור, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים - יו"ר
ד"ר ג.בן דרור, סמנכ"ל בכיר, משרד החינוך והתרבות, ירושלים
י.וינדזברג, מנהל המחלקה לתכנון, בקרה ומעקב, משרד החינוך והתרבות, ירושלים
ח.פרה, מנהל אגף הפיתוח, החברה למרכזי תרבות (מתנס"ים), בנין ג'וינט, ירושלים
ש.תשובה, מנהל המחלקה למיתקנים, רשות הספורט, חשמונאים 99, ת"א
רחל וילקנסקי, מינהל תכנון והנדסה, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים
רבקה אבלסון, אגף בינוי ערים, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים
רבקה בלידשטיין, אדריכלית, מחוז מרכז, משרד הבינוי והשיכון, ת"א
ח.צימר, מוסדות ציבור, מחוז מרכז, משרד הבינוי והשיכון, ת"א
ד.בליבפלד, אדריכל, ראש צוות, מחוז מרכז, משרד הבינוי והשיכון, ת"א
רות פולמן, משרד החינוך והתרבות, ירושלים
תמר קורן, מנהלת ענף תכנון, רשות הספורט, חשמונאים 99, ת"א
מלכה אלטרץ, ע/ראש לממונה על מוסדות ציבור, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים
אורי שטדית, אדריכל, משרד מ.ספדיה, העמק 4, ירושלים
צבי טקולניק, אדריכל, משרד מ.ספדיה, העמק 4, ירושלים

כ ל ל י

א. מדובר בפרוגרמה לשלב א' של העיר החדשה מודיעין.

ב. השטח העומד כיום לרשות העיר מודיעין כולה מסתכם ב-33,000 דונם (כולל: 1,165 דונם לאזור תעשיה, 1,250 דונם פארק, שטחי הישובים מכבים ורעות).

שטח זה מיועד ל-45,000 משפחות ותכנית המיתאר שלהן טרם אושרה ע"י המועצה הארצית (ניתן רק אישור עקרוני לתכנון העיר החדשה).

נוסף לכך, יש אופציה להרחבת העיר בעתיד לכיוון צפון, על שטח נוסף של 7,000/6,000 דונם (כ-10,000 משפחות נוספות).

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277649 277651

ג. בשלב א' מדובר על תכנון 15,000 דירות, ב-6 אתרים, שמתוכננים ע"י 6 אדריכלים:

אתר א' - 800 דונם, 1,450 דירות (אדריכל ג.צפור),

אתר ב' - 960 דונם, 2,870 דירות (אדריכל ש.השמשוני),

אתר ג' - 1,100 דונם, 2,300 דירות (אדריכל קיילר),

אתר ד' - 760 דונם, 1,650 דירות (אדריכל א.מרומי),

אתר ה' - 1,510 דונם, 3,950 דירות (אדריכל מ.ספדיה),

אתר ו'* - 1,700 דונם - 3,000 דירות (אדריכל מ.בוכמן),

ד. הממוצע המשפחתי החזוי, לאוכלוסיה בכל האתרים הנ"ל הוא 3.65 נפש למשפחה.

לגבי החישוב של מוסדות החינוך (גני ילדים ובתי ספר), הגודל החזוי של שנתון ילדים (בגיל אחד) הוא 2.25% מכלל האוכלוסיה.

דהיינו:

45,000 משפחות X 3.65 נפש = 164,250 תושבים. ב-6 אתרים).

ג. 2.25% שנתון ילדים (גיל אחד) = 3,696 ילדים.

15,000 משפחות X 3.65 נפש = 54,750 תושבים.

2.25% שנתון ילדים (גיל אחד) = 1,232 ילדים.

ה. פריסת מוסדות החינוך העל יסודי בשלב א' נבדקה על רקע הצרכים בנושא זה בכל העיר. המגמה היא לאתר בשלב א' 4 קריות חינוך על-יסודי (באתרים א', ג', ד', ה').

כן הדבר לגבי המרכזים הקהילתיים (מתנסי"ם).

ו. נושא הספורט כולל מתקנים מרכזיים (כדורגל, ספורטק, אתלטיקה קלה, טנים מרכזי, נופש פעיל) - שלחלקם הגדול יימצא פתרון במסגרת 1,250 דונם של הפארק העירוני המרכזי שצמוד לשלב א';

נוסף לכך - גם מתקנים שכונתיים, שישולבו במתקנים שישרתו את קריות החינוך והמתנסי"ם השכונתיים.

ז. מאחר והמרכז העירוני הראשי (מע"ר) נכלל בשטחי השלב הראשון של 15,000 המשפחות - נפרט להלן, בסיפא של הפרוגרמה, גם את הפרוגרמה למע"ר עבור כל 45,000 המשפחות (164,250 התושבים).

ח. אין הפרוגרמה לשלב א', להלן, באה במקום הפרוגרמות המפורטות יותר, שיידונו ויאושרו בועדות הבין-משרדיות, בשלבים מתקדמים יותר.

ט. לאחר שתגובשנה הצעות הפריסה והאיתורים של המגרשים הציבוריים, ע"י המתכננים - תזומן שוב ישיבה, בהשתתפות הנוגעים בדבר, לשם בדיקת ההצעות ובדיקת יישום הפרוגרמה בתכנון כ"א מ-6 האתרים.

---

* שכונת המגורים רעות נמצאת בשטח אתר ו', ומשלימה את 1,500 המשפחות.

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277649 277651

פרוגרמה למוסדות ציבור ושטחים ציבוריים - שלב א' לעיר מודיעין

(15,000 משפחות, 54,750 תושבים)

א. מעונות תינוקות (גילאי 0-2) — 22.5 דונם

לפי המיכסה המקובלת (1 מעון תינוקות בן 3-5 כיתות ל-1,200/800 משפחות), יש לאתר בשלב א' 15 מגרשים (כ"א 1.5 דונם), ל-15 מעונות תינוקות, בפיזור מתאים בין ריכוזי המגורים (כך שכל מעון ישרת כ-6.7% מאוכלוסיית 6 האתרים של שלב א'). במקומות שקטים, רחוקים ממוקדי זיהום, מסחר ורעש, שיש אליהם גישה נוחה לאמהות ועגלות תינוקות.

ב. גני ילדים (גילאי 3-4) — 42 דונם

לפי 4.5% מהאוכלוסיה (2.25% X 2 שנתונים) יהיו בגילים אלה 2,464 ילדים. לפי 35 ילדים, בממוצע, ב-1 כיתה - תדרשנה 70 כיתות ב-35 מגרשים (כ"א 1.2 דונם), ל-35 בניני גני-ילדים דו-כיתתיים, בפיזור מתאים בין ריכוזי המגורים (כך שכל גן-ילדים כפול ישרת כ-2.8% מהאוכלוסיה של שלב א' (15,000 משפחות ב-6 אתרים).

ג. גנ"ילדים (גילאי 5) — 19 דונם

לפי 2.25% מהאוכלוסיה יהיו בגיל זה 1,232 ילדים. לפי 34 ילדים, בממוצע, ב-1 כיתה, - הצורך הוא ב-36 כיתות. אולם, אין צורך לאתר למטרה זו מגרשים נפרדים אלא, השטחים לגני הילדים הנ"ל ייכללו במסגרת חצרות בתי-הספר היסודיים (לפי 0.5 דונם נוספים ל-1 כיתה).

ד. בתי-ספר יסודיים (גילאי 6-11, כיתות א'-ו') — 126 דונם

לפי 13.5% מהאוכלוסיה (2.25% X 6 שנתונים) יהיו בגילים אלה 7,392 תלמידים. לפי 34-33 תלמידים, בממוצע, ב-1 כיתה, תדרשנה 216 כיתות ב-12 מגרשים - בכ"א 18 כיתות בית ספר + 3 כיתות גן ילדים (לפי 0.5 דונם ל-1 כיתה) - כל מגרש 10.5 דונם.

ה. חינוך על יסודי (גילאי 12-17, כיתות ז'-י"ב) — 162 דונם

לפי 13.5% מהאוכלוסיה תדרשנה 216 כיתות, ב-4 מגרשים - בכ"א 54 כיתות (לפי 0.75 דונם ל-1 כיתה) - כל מגרש 40.5 דונם.

ו. תרבות, נוער וספורט — 134 דונם

מתוך 4 המתנסי"ם המרכזיים, שישרתו את כל העיר בעתיד (45,000 משפחות), נקבע ליישם בשלב א' (15,000 משפחות) 2 מגרשים למתנסי"ם מרכזיים, שעיקרם מיתקני ספורט (כ"א 25 דונם), בשטח 6 אתרי שלב א' (במיקום נאות גם לגבי בניית העיר בשלב ב'). איתורי המתנסי"ם המרכזיים יצורפו ברצף אחד ל-2 מתוך 4 קריות החינוך העל-יסודי, שיאותרו בשלב א'. ל-1 ממגרשי קריות החינוך (בחלק הצפוני) יש להוסיף 12 דונם עבור מסלול אתלטיקה קלה היקפי (300 מ').
נוסף לכך יש לאתר בשלב א' 3 שלוחות מתנ"ס, שעיקרן ספורט, (כ"א 10 דונם), בצמידות וברצף ל-3 מגרשים (מתוך 12 המגרשים) של בתי הספר היסודיים בשלב א'.

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277649 277651

כן, יש לאתר בשלב א' (בעיבור, בנפרד) 3 מגרשים ל-3 מועדוני נוער תנועתיים (כ"א 2 דונם) ו-2 מגרשים (כ"א 18 דונם) ל-2 מגרשי כדורגל אגודתיים.

. מלבד הנ"ל יאותרו (מחוץ לשטחי שלב א'):

איצטדיון כדורגל ו-3 מגרשי אימונים - 40 דונם,	
ספורטק ומיתקני נופש פעיל (בפארק העירוני)	- 200 דונם
איצטדיון אתלטיקה קלה עירוני (בפארק)	- 15 דונם
מרכז טניס עירוני (בפארק)	- 20 דונם

ז. **מוסדות בריאות** 12.5 דונם

לפי המיכסה המקובלת, יש לאתר בשלב א':

1 מגרש למרפאה מרכזית/מקצועית - 2.5 דונם,
5 מגרשים ל-5 מרפאות שכונתיות (כ"א 1.5 דונם) + 5 תחנות לבריאות האם והילד (כ"א 0.5 דונם) - ס"ה 10 דונם

במקומות מרכזיים ושקטים (באתרי שלב א'), רחוק ממוקדי זיהום, מסחר ורעש, שהגישה אליהם נוחה לאמהות ועגלות תינוקות, חולים, חניה לרכב רופאים ואמבולנסים.

[illegible]

ח. **מוסדות דת** 19 דונם

[illegible]

י"א. **לפי המיכסה המוסכמת, יש לאתר בשלב א':** 85 דונם

1 מגרש לבית כנסת מרכזי - 2 דונם,
5 מגרשים לבתי כנסת עדתיים גדולים - כ"א 1 דונם,
16 מגרשים לבתי כנסת עדתיים הגילים - כ"א 0.5 דונם,
4 מגרשים למקוואות ובתי מרחץ - כ"א 1 דונם.

אין לאתר בתי הכנסת על עורקי תחבורה ראשיים ולא ליד מוקד מסחרי. אותור המקוואות לא יהיה במגרש משותף לבתי כנסת, אלא במקומות מרכזיים, אך מיצנעים מעיני עוברים ושבים.

ט. **גינות שכונתיות מרכזיות ומגרשי מישחקים לגיל הרך** 219 דונם

כאמור, בגבול אתרי שלב א' מאותרים 1,250 דונם לפארק עירוני מרכזי (במסגרת הפארק, תינתן התשובה ל-3 מ"ר לנפש עבור הפארק העירוני, ספורטק, נופש פעיל ומיתקני ספורט מרכזיים אחרים), כך שבאתרי שלב א' תינתן התשובה למיכסה השכונתית בלבד.

לפי המיכסה המקובלת (2 מ"ר לנפש לגינה שכונתית מרכזית) - יש לאתר למטרה זו בשלב א' בס"ה 109.5 דונם. מומלץ לחלק זאת ל-6 גינות מרכזיות (גינה שכונתית בת 18.2 דונם בכל אתר).

לפי המיכסה המקובלת (2 מ"ר נוספים לנפש למיגרשי משחקים לגיל הרך) - יש לאתר 109.5 דונם נוספים, ב-22 מגרשים (כ"א כ-5 דונם).

הכוונה אינה לרצועות ש.צ.פ. צרות, או למגרשים שמחוץ לאזורי המגורים, אלא, לאיתורים בתוך ריכוזי המגורים (אם כי לא במקום חצרות המגורים).

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277649 277651

ניתן לשנות החלוקה לעיל - בתנאי שתישמר המיכסה הכוללת בשכונה (219 דונם), בתנאי שגינה מרכזית לא תקטן מ-12 דונם, ובתנאי שמיגרש משחקים לגיל הרך לא יקטן מ-2.5 דונם.

י. מסחר

כאמור, המע"ר נכלל בתוך גבולות שלב א' (15,000 משפחות), אך הוא מיועד לשרת את 45,000 המשפחות.

מיכסת המסחר תחולק ל-2 :

<u>החלק העיקרי</u> במסגרת המע"ר (לפי 0.35 מ"ר מסחרי בנוי לנפש - יידרשו ל-164,250 תושבים, במע"ר 57,500 מ"ר מסחרי בנוי).

<u>היתרה</u> (לפי 0.1 מ"ר מסחרי בנוי לנפש באתרי שלב א' - יידרשו ל-54,750 התושבים <u>5,475 מ"ר מסחרי בנוי</u>) תתוכנן במרכזוני משנה לקניות, באתרי שלב א'.

מרכזון-משנה שכונתי ייכלול לפחות 12 חנויות (כ"א 50 מ"ר מסחרי בנוי), או סופרמרקט בינוני, סניף דואר (150 מ"ר), 2 סניפי בנק (כ"א 150 מ"ר) מסעדה/בית קפה (100 מ"ר).

סה"כ כללי למע"ר 105 דונם

חלק מסויים (מינימלי), יאותר בריכוזים בני 2 חנויות בכ"א בלבד (כל חנות - 40/35 מ"ר) למיצרכים יומיומיים, בריכוזי המגורים הרחוקים מהמע"ר וממרכזוני-המשנה.

י"א. מגרשים רזרביים 85 דונם

כדי לענות בעתיד על צרכים בלתי צפויים כיום, יש לאתר (בעיבור, בנפרד, באתרי שלב א'):

30 מגרשים, כ"א 2 דונם - 60 דונם
10 מגרשים, כ"א 1.5 דונם - 15 דונם
10 מגרשים, כ"א 1 דונם - 10 דונם

ס"ה בשלב א' 822 דונם

פרוגרמה מפורטת למע"ר מודיעין (45,000 משפחות, 164,250 נפש)

מכיוון שהמע"ר נכלל בגבולות השטחים של שלב א', להלן הפרוגרמה המפורטת לבנייני ושטחי המע"ר (לכל העיר):

בנין עיריה (12,000 מ"ר) - 20 דונם,

בית משפט (4,000 מ"ר) - 8 דונם,

היכל התרבות (3,000 מ"ר) - 8 דונם,

מוזיאון עירוני	(3,000 מ"ר)	- 6 דונם,
ספריה מרכזית	(3,000 מ"ר)	- 6 דונם,
מסחר מרכזי	(57,500 מ"ר)	- 30 דונם,
דואר מרכזי	(1,000 מ"ר)	- 1 דונם
4 בנקים	(כ"א 500 מ"ר)	- 2 דונם
מערדים ציבוריים ופרטיים		- מעל קומה מסחרית.
אולמי חתונות/שמחות		- מעל קומה מסחרית.
אופציה לבתי קולנוע		- מעל/מתחת קומה מסחרית.
מלונות מסחריים		- 20 דונם
תוספת 33% לכבכרות, רחבות, מעברים וכו'		- 34 דונם

סה"כ כללי למע"ר 135 דונם

בברכת שנה טובה

ד.בן אלול
הממונה הארצי על מוסדות ציבור

העתק: המנהל הכללי ע.אורן, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים
י.בתאל, מנהל אגף הפרוגרמות, ירושלים
א.עושני, ראש מינהל תכנון והנדסה, משרד הבינוי, ירושלים
קופית אלדיר, מנהלת אגף בינוי ערים, משרד הבינוי, ירושלים
י.אורן, מנהל רשות הספורט, חשמונאים 99, ת"א
ע.שנער, אדריכל ראשי, משרד הבינוי, ירושלים
ש.שניאור, משרד החינוך, ירושלים
ש.כנעני, משרד החינוך ירושלים
גבריאלה נוסבאום, אדריכלית, אגף תכנון והנדסה, משרד הבינוי, ירושלים
15 משתתפי ישיבת הועדה הבין-משרדית

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277649 277651

משרד הבינוי והשיכון
מחלקת פרוגרמות
21 -02- 1991
דואר נכנס

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

אגף הפרוגרמות

תאריך : 25 בפברואר 1991
יא' באדר תשנ"א
מס'/2208

אל: מר י. מאירי, מנהל מחוז המרכז, משרד הבינוי והשיכון, ת"א

מאת: ד. בן-אלול

הנדון: פרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור -
לשלב הסופי של העיר מודיעין
(תוספת 35520 משפחות, 129640 נפש)

להלן סיכום ישיבת הועדה הבין-משרדית, ב-11.2.91, בהשתתפות:

ד. בן-אלול, הממונה הארצי על מוסדות ציבור, משרד בינוי והשיכון, ירושלים - יו"ר,
מ. לופנפלד, אדריכל יועץ, משרד החינוך והתרבות, רחוב פנקס 51, ת"א,
ב. אונגר, אדריכל ראשי, הסוכנות היהודית, רח' קפלן 17, ת"א,
ש. תשובה, מנהל מחלקת המיתקנים, רשות הספורט, חשמונאים 99, ת"א,
רות פרלמן, מנהלת ענף תכנון, משרד החינוך והתרבות, ירושלים,
רות חריף, גף תכנון ומיפוי, משרד החינוך, ירושלים,
רבקה אבלסון, אגף תכנון ובינוי ערים, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים,
תמר קורן, מנהלת ענף תכנון, רשות הספורט, חשמונאים 99, ת"א,
י. רוטה, מנהל המחלקה לפרוגרמות, מחוז המרכז, משרד הבינוי והשיכון, ת"א
יוטל שמעוני, גף תכנון ומיפוי , משרד החינוך, ירושלים,
חנה קאופמן, אדריכלית מינהל תכנון והנדסה, משרד הבינוי, ירושלים,
ירדנה פלאוט, רפרנט מחוז מרכז, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים
קרל רום, מינהל תכנון והנדסה, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים,
ח. צימר, ראש ענף מוסדות ציבור, מחוז מרכז, משרד הבינוי והשיכון, ת"א,
ש. מגורי כוהן, אדריכל מחוז מרכז, משרד הבינוי והשיכון, ת"א,
א. שטרית, אדריכל, משרד ספדיה, רחוב העמק 4, ירושלים
רבנט, אדריכל, משרד ספדיה, רחוב העמק 4, ירושלים

כללי

א. מדובר בפרוגרמה משלימה לפרוגרמת שלב א' (24771 משפחות, 90414 נפש), שעודכנה ע"י הועדה הבין-משרדית ב-11.2.91.

השלב הנוסף, הנדון ומפורט להלן (35520 משפחות, 129640 נפש) ישלים את העיר מודיעין לסה"כ 60000 משפחות, 219000 נפש.

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277649 277651

ב. השלב הסופי, הנדון, משתרע על 20290 דונם, מצטרף מ-9 אתרי תכנון (שהינם המשך ל-6 אתרי התכנון, מא' עד ו', שפורטו בשלב א'):

אתר ז'	-	3930 דירות,
אתר ח'	-	4580 דירות,
אתר ט'	-	3530 דירות,
אתר י'	-	4090 דירות,
אתר י"א	-	2940 דירות,
אתר י"ב	-	3200 דירות,
אתר י"ג	-	4190 דירות,
אתר י"ד	-	4490 דירות,
אתר ט"ו	-	4570 דירות,
סה"כ		35520 דירות

ג. הממוצע המשפחתי החזוי בכל האתרים הנ"ל הוא 3.65 נפש למשפחה.
לגבי החישוב של מוסדות חינוך (גני ילדים ובתי ספר), הגודל החזוי של שנתון ילדים (בגיל אחד) הוא 2.25% מכלל האוכלוסיה.
דהיינו:
60000 משפחות X 3.65 נפש = 219000 תושבים,
2.25%. שנתון ילדים (גיל אחד) = 4928 ילדים.

ד. מאחר והמע"ר ממוקם באחד משטחי שלב א' - פירוט הפרוגרמה שלו (לשלב הסופי של העיר) נכלל בפרוגרמת שלב א' (מ-21.2.91) ואינו מפורט שוב בפרוגרמה זו.

ה. בפרוגרמה לשלב א' נכלל גם הפירוט לאיתור מיתקני הספורט המרכזיים של העיר (במסגרת 1250 הדונמים של הפארק העירוני) - מרכז ספורט עירוני ראשי, איצטדיון כדורגל ומגרשי אימונים, ספורטק ומיתקני נופש פעיל, איצטדיון אתלטיקה קלה מרכזי, מרכז טניס עירוני מרכזי - ולא נפרט זאת שוב בפרוגרמה זו.

ו. אין הפרוגרמה להלן באה במקום הפרוגרמות המפורטות יותר, שיידונו ויאושרו בועדות הבין-משרדיות, בשלבים מתקדמים יותר.

ז. לאחר שתגובשנה הצעות הפריסה והאיתורים של המגרשים הציבוריים, ע"י המתכננים, תזומן שוב ישיבה, בהשתתפות הנוגעים בדבר, לשם בדיקת ההצעות ובדיקת יישום הפרוגרמה בתכנון כ"א מ-9 האתרים.

פרוגרמה למוסדות ציבור ושטחיים ציבוריים - שלב נוסף וסופי לעיר מודיעין
(תוספת 35500 משפחות, 129640 נפש)

א. מעונות תינוקות (גילאי 0-2) 52.5 דונם

לפי המיכסה המקובלת (1 מעון תינוקות בן 3-5 כיתות ל-1200/800 משפחות), יש לאתר ב-9 האתרים הנוספים 35 מגרשים (כ"א 1.5 דונם), ל-35 מעונות תינוקות, בפיזור מתאים בין ריכוזי המגורים (כך שכל מעון ישרת כ-2.8% מאוכלוסיית 9 האתרים), במקומות שקטים, רחוקים ממוקדי זיהום, מסחר ורעש, שיש אליהם גישה נוחה לאמהות ועגלות תינוקות.

ב. גני ילדים (גילאי 3-4) 109.2 דונם

לפי 4.5% מהאוכלוסיה (2.25% X 2 שנתונים) יהיו בגילים אלה 5834 ילדים. לפי 32 ילדים בממוצע, ב-1 כיתה, תדרשנה 182 כיתות, ב-91 מגרשים (כ"א 1.2 דונם), ל-91 בניני גני-ילדים דו-כיתתיים, בפיזור מתאים בין ריכוזי המגורים (כך שכל גן-ילדים כפול ישרת כ-1.1.% מאוכלוסיית 9 האתרים).

ג. גני ילדים (גילאי 5)

לפי 2.25% מהאוכלוסיה, יהיו בגיל זה 2917 ילדים והצורך הוא ב-91 כיתות. אולם אין צורך לאתר למטרה זו מגרשים נפרדים. אלא, השטחים לגני הילדים הנ"ל ייכללו במסגרת חצרות בתי-הספר היסודיים (לפי 0.5 דונם נוספים ל-1 כיתה).

ד. בתי ספר יסודיים (גילאי 6-11, כיתות א'-ו') 294 דונם

לפי 13.5% מהאוכלוסיה (2.25% X 6 שנתונים) יהיו בגילים אלה 17501 תלמידים. לפי 34=35 תלמידים בממוצע, ב-1 כיתה, תידרשנה 504 כיתות:

ב-26 מגרשים - בכ"א 18 כיתות בית-ספר + 3 כיתות גן-ילדים (לפי 0.5 דונם ל-1 כיתה) - כל מגרש 7 דונם.

ועוד 3 מגרשים - בכ"א 12 כיתות בית-ספר + 2 כיתות גן-ילדים (לפי 0.5 דונם ל-1 כיתה) - כל מגרש 7 דונם.

ה. בתי ספר על-יסודיים (גילאי 12-17, כיתות ז'-י"ב) 378 דונם

לפי 13.5% מהאוכלוסיה תדרשנה 504 כיתות, לפי הפירוט:

6 מגרשים, בכ"א 54 כיתות (לפי 0.75 דונם ל-1 כיתה) - כל מגרש 40.5 דונם.

3 מגרשים, בכ"א 60 כיתות (לפי 0.75 דונם ל-1 כיתה) - כל מגרש 45 דונם.

ו. חינוך מיוחד (גילאי 15-17) 21 דונם

הכוונה אינה למוסדות חינוך של משרד החינוך, אלא למוסדות כדוגמת מפת"ן, מע"ש, מרכזי חניכות וכו'. יש לאתר בעיבור, בנפרד 6 מגרשים (כ"א 3.5 דונם).

תרבות, נוער וספורט 195 דונם

מתוך 14 המתנסי"ם ושלוחותיהם, שישרתו את כל העיר בעתיד - יש ליישם ב-9 האתרים 9 מגרשים למתנסי"ם ושלוחותיהם, שעיקרם מתקני ספורט, לפי הפירוט להלן:

6 מגרשים, כ"א 20 דונם, צמודים למגרשי קריות החינוך העל-יסודי בנות 54 הכיתות.

3 מגרשים, כ"א 15 דונם, צמודים למגרשי קריות החינוך העל-יסודי בנות 60 הכיתות.

כן, יש לאתר ב-9 האתרים (בעיבור, בנפרד):

7 מגרשים ל-7 מועדוני נוער תנועתיים (כ"א 2 דונם).

נוסף לכך: 2 מגרשי כדורגל אגודתיים (כ"א 18 דונם), בעיבור, בנפרד, רחוק ממוסדות ציבור ומגורים.

כל הדרישות לעיל, הינן שכונתיות (ולא מרכזיות).

כי, כאמור (בפיסקה ה'), בסעיף כללי לעיל) - הדרישות לאיתור מיתקני הספורט העירוניים המרכזיים פורטו בפרוגרמה המעודכנת לשלב א' של העיר מודיעין (מ-21.2.91).

ח. מוסדות בריאות 29.5 דונם

כדי לענות על צרכי הבריאות, יש לאתר ב-9 האתרים:
11 מגרשים (כ"א 2 דונם) ל-11 מרפאות שכונתיות + 11 תחנות לבריאות האם והילד.
3 מגרשים (כ"א 2.5 דונם) ל-3 מרפאות מרכזיות/מקצועיות, משולבות במרפאות שכונתיות.
מוסדות הבריאות הנ"ל יש לאתר במקומות מרכזיים ושקטים, רחוק ממוקדי זיהום, מסחר ורעש, שהגישה אליהם נוחה לאמהות ועגלות תינוקות, חולים, חניה לרכב רופאים וגישה לאמבולנסים.

ט. מוסדות דת 45 דונם

לפי המיכסה המוסכמת, יש לאתר ב-9 האתרים:
1 מגרש לבית-כנסת מרכזי - 3 דונם,
4 מגרשים לבתי-כנסת עדתיים גדולים - כ"א 2 דונם,
4 מגרשים לבתי-כנסת עדתיים בינונים - כ"א 1 דונם,
40 מגרשים לבתי כנסת עדתיים רגילים - כ"א 0.5 דונם,
10 מגרשים למקוואות ובתי מרחץ - כ"א 1 דונם.
אין לאתר בתי כנסת על עורקי תחבורה ראשיים ולא ליד מוקד מסחרי.
איתור המקואות לא יהיה במגרש משותף עם בתי-כנסת, אלא במקומות מרכזיים, אך מוצנעים מעיני עוברים ושבים.

י. גינות מרכזיות ומגרשי מישחקים לגיל הרך 520 דונם

כאמור בפרוגרמת שלב א' - מאותרים במסגרת העיר 1250 דונם לפארק עירוני מרכזי, שבמסגרתו תינתן התשובה ל-3 מ"ר לנפש (המקובלים כמיכסה לפארק עירוני), ספורטק, נופש פעיל ומיתקני הספורט העירוניים המרכזיים (נוסף לשכונתיים שפורטו לעיל).
כך שב-9 האתרים תינתן התשובה למיכסות השכונתיות בלבד:
לפי 2 מ"ר לנפש (לגינה שכונתית מרכזית - יש לאתר ב-9 האתרים 10 גינות מרכזיות (כ"א 26 דונם).
לפי 2 מ"ר לנפש למיגרשי מישחקים לגיל הרך - יש לאתר ב-9 האתרים 52 מגרשי מישחקים לגיל הרך (כ"א 5 דונם).
הכוונה אינה לרצועות ש.צ.פ. צרות, או למגרשים מחוץ לאזורי המגורים. אלא, לאיתורים בתוך ריכוזי המגורים (אם כי לא במקום חצרות המגורים).
ניתן לשנות החלוקה לעיל - בתנאי שתישמר המיכסה הכוללת ב-9 האתרים (520 דונם), בתנאי שגינה שכונתית מרכזית לא תקטן מ-12 דונם ובתנאי שמיגרש מישחקים לגיל הרך לא יקטן מ-2.5 דונם.

יא'. מסחר שכונתי

מכיון שדרישות שטחי המסחר העירוני הראשי פורטו בסעיף המע"ר של הפרוגרמה המעודכנת לשלב א' (מ-21.2.91) - יש לאתר בשטחי 9 האתרים רק את שטחי המסחר הדרושים למיצרכים יומיומיים ומרכזונים שכונתיים.
לפי 0.1 מ"ר מסחרי בנוי לנפש בשכונה יידרשו ב-9 האתרים 12960 מ"ר מסחרי בנוי, במרכזונים שכונתיים ובחנויות בודדות למיצרכים יומיומיים - לפי הצעות התכנון של מתכנני האתרים. (אפשר בקומת קרקע של בנייני מגורים).

יב'. שרותים כלל עירוניים (מחוץ למע"ר) 234 דונם

המדובר הוא במוסדות, שאין לאתרם באזורי מגורים ואף לא ליד מוסדות ציבור אחרים - מכיון שהם מהוים מיטרד לאוכלוסיה. מיקומם המומלץ הוא ליד אזורי מלאכה ותעשיה וליד עורקי תחבורה ארציים ואזוריים:

בית עלמין - 150 דונם,
תחנת אוטובוסים - 15 דונם,
מחסני עיריה - 15 דונם,
6 תחנות דלק - 3 דונם כ"א,
6 מרכזיות טלפון - 3 דונם כ"א,
תחנת משטרה מרכזית - 4 דונם,
מכבי אש - 4 דונם,
מ.ד.א. - 4 דונם,
מרכז בקרה הג"א - 2 דונם,
לשכת עבודה - 2 דונם,
לשכת רווחה - 2 דונם,

יג'. מגרשים רזרביים 100 דונם

כדי לענות בעתיד על צרכים בלתי צפויים כיום, יש לאתר (בעיבור, בנפרד) ב-9 האתרים:
30 מגרשים - כ"א 2 דונם,
20 מגרשים - כ"א 1.5 דונם,
10 מגרשים - כ"א 1 דונם.

סה"כ 1978.2 דונם

ב ב ר כ ה ,

דוד בן-אליל
הממונה הארצי על מוסדות ציבור

העתק: המנהל הכללי, ע. אורן, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים,
ד"ר ג. בן-דרור, סמנכ"ל בכיר, משרד החינוך, ירושלים,
י. פתאל, מנהל אגף פרוגרמות, ירושלים
א. שושני, ראש מינהל תכנון והנדסה, ירושלים
סופיה אלדור, מנהלת אגף בינוי ערים, ירושלים,
י. אורן, מנהל רשות הספורט, חשמונאים 99, ת"א
ח. פרח, מנהל אגף הפיתוח, החברה למרכזי תרבות (מתנס"ים), ירושלים,
ע. שנער, אדריכל ראשי, משרד הבינוי ירושלים,
ש. שניאור, משרד החינוך, ירושלים,
ר. ירון, ס/מנהל אגף בכיר לפיתוח, משרד החינוך, ירושלים
ש. כנעני, משרד החינוך, ירושלים,
גבריאלה נוסבאום, אדריכלית משרד הבינוי והשיכון, ירושלים
רחל וילקנסקי, מינהל תכנון והנדסה, ירושלים,
אילנה אופיר, מינהל תכנון והנדסה, ירושלים,
רבקה בלידשטיין, אדריכלית, מחוז מרכז, משרד הבינוי והשיכון, ת"א,
מלכה אלטרץ, כאן,
17 משתתפי ישיבת הועדה הבין-משרדית.

1

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז
מח' פרוגרמות

רח' החשמונאים 113,
תל-אביב 67011
ת.ד. 20133, טל' 5613241

תאריך: 21.2.91

אל: מר י. מאירי - מנהל מחוז מרכז משב"ש י-ם
מאת: חיים צימר

הנדון: עידכון לפרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור לעיר מודיעין (שלב א': 24771 משפחות, 90414 נפש)1

להלן סיכום ישיבת הועדה הבין-משרדית, 11.2.91 בהשתתפות:

ד. בן-אלול - הממונה הארצי על מוסדות ציבור - משב"ש י-ם
בצלאל אונגר - אדריכל - הסוכנות היהודית
רות פרלמן - מנהלת ענף תכנון - משרד החינוך והתרבות, ירושלים
תמר קורן - מנהלת ענף תכנון - רשות הספורט - החשמונים 99 ת"א
שמעון תשובה - מנהל מחלקה למיתקני ספורט - רשות הספורט - החשמונאים 99 ת"א
יעקב רוטה - מנהל מחלקת פרוגרמות - משב"ש מחוז המרכז
רבקה אבלסון - אגף תכנון ובינוי ערים משב"ש י-ם
אורי שטרית - אדריכל משרד ספד - רח' העמק 4 ירושלים
ריצ'רד רבנט - אדרכיל משרד ספדי - רח' העמק 4 ירושלים
יוטל שמעוני - אגף תכנון ומיפוי - משרד החינוך והתרבות 91911
משה לופנפלד - משרד החינוך והתרבות - פנקס 51 תל-אביב
רות פרלמן - אגף תכנון ומיפוי - משרד החינוך והתרבות - בנין לב רם ירושלים 91911
חנה קאופמן - אדריכלית רפרנטית מחוז מרכז - משהב"ש ירושלים בנין ג' שיית גואח
ירדנה פלאוט - רפרנט מחוז משב"ש - משב"ש י-ם
קרל רום - מינהל תכנון והנדסה י-ם
צימר חיים - אחראי למוסדות ציבור - משב"ש ת"א
מגורי כהן שלמה - אדריכל המחוז משב"ש ת"א

כללי

א. מדובר בעידכון בפרוגרמה לשלב א' של העיר החדשה מודיעין (הקודמת אושרה ב-16.9.90) עקב הגדלת מספר היחידות בשלב א' מ- 15,000 ל- 24,771 משפחות.

ב. השטח העומד כיום לרשות העיר מודיעין כולה מסתכם ב-33,000 דונם (כולל: 1,165 דונם לשטחי תעשיה, 1,250 דונם פארק, שטחי הישובים מכבים ורעות)

שטח זה מיועד ל- 60,000 משפחות ותכנית המיתאר שלהן טרם אושרה ע"י המועצה הארצית (ניתן רק אישור עקרוני לתכנון העיר החדש).

ג. בשלב א' מדובר על תכנון 24774 דירות, ב-6 אתרים, שמתוכננים ע"י 6 אדריכלים:

אתר א' - 933 דונם, 3600 דירות (אדריכל ג. צפור),
אתר ב' - 1100 דונם, 5080 דירות (אדריכל ש. השמשוני),
אתר ג' - 1507 דונם, 3843 דירות (אדריכל קייזר),
אתר ד' - 917 דונם, 2412 דירות (אדריכל א. מרומי),
אתר ה' - 2147 דונם, 6830 דירות (אדריכל מ. ספדיה),
אתר ו' * - 1722 דונם , 3006 דירות (אדריכל מ. בוכמן).

ד. הממוצע המשפחתי החזוי, לאוכלוסיה בכל האתרים הנ"ל הוא 3.65 נפש למשפחה.

לגבי החישוב של מוסדות החינוך (גני ילדים ובתי ספר), הגודל החזוי של שנתון ילדים (בגיל אחד) הוא 2.25% מכלל האוכלוסיה.

דהיינו:
60,000 משפחות X 3.65 נפש = 219,000 תושבים.

2.25% שנתון ילדים - (גיל אחד) = 4928 ילדים.

25000 משפחות X 3.65 נפש = 91250 תושבים.

2.25% שנתון ילדים (גיל אחד) = 2053 ילדים.

ה. פריסת מוסדות החינוך העל יסודי בשלב א' נבדקה על רקע הצרכים בנושא זה בכל העיר המגמה היא לאתר בשלב א' 8 קריות חינוך על-יסודי - עבור 24771 המשפחות של שלב א' בלבד.

כן הדבר-לגבי המרכזים הקהילתיים (מתנסי"ם).

ו. נושא הספורט כולל **מתקנים מרכזיים** (כדורגל, ספורטק, אתלטיקה קלה, טניס מרכזי, נופש פעיל) שלחלקם הגדול יימצא פתרון במסגרת 1,250 דונם של הפארק העירוני המרכזי שצמוד לשלב א'.

נוסף לכך - גם **מתקנים שכונתיים**, שישולבו במיתקנים שישרתו את קריות החינוך והמתנסי"ם השכונתיים.

* שכונת המגורים רעות נמצאת בשטח אתר ו', ומשלימה את 1,500 המשפחות.

ז. מאחר והמרכז העירוני הראשי (מע"ר) נכלל בשטחי השלב הראשון של 24,771 המשפחות - נפרט להלן, בסיפא של הפרוגרמה, גם את הפרוגרמה למע"ר עבור כל 60,000 המשפחות (219,000 התושבים).

ח. אין הפרוגרמה לשלב א', להלן, באה במקום הפרוגרמות המפורטות יותר, שיידונו ויאושרו בועדות הבין-משרדיות, בשלבים מתקדמים יותר.

ט. לאחר שתגובשנה הצעות הפריסה והאיתורים של המגרשים הציבוריים, ע"י המתכננים - תיזומן שוב ישיבה, בהשתתפות הנוגעים בדבר, לשם בדיקת ההצעות ובדיקת יישום הפרוגרמה בתכנון כ"א מ-6 התארים.

פרוגרמה למוסדות ציבור ושטחים ציבוריים - שלב א' לעיר מודיעין (25,000 משפחות, 90,414 תושבים)

א. **מעונות תינוקות (גילאי 0-2)** **37.5 דונם**

לפי המיכסה המקובלת (1 מעון תינוקות בן 3-5 כיתות ל-1,200/1,800 משפחות), יש לאתר בשלב א' **25 מגרשים** (כ"א 1.5 דונם), ל-25 מעונות תינוקות, בפיזור מתאים בין ריכוזי המגורים (כך שכל מעון ישרות כ-4% מאוכלוסיית 6 האתרים של שלב א'). במקומות שקטים, רחוקים ממוקדי זיהום, מסחר ורעש, שיש אליהם גישה נוחה לאמהות ועגלות תינוקות.

ב. **גני ילדים (גילאי 3-4)** **76.8 דונם**

לפי 4.5% מהאוכלוסיה (2.25% X 2 שנתונים) יהיו בגילים אלה 4.070 ילדים. לפי 32 ילדים, בממוצע, ב-1 כיתה - תשרדנה 128 כיתות ב-**64 מגרשים** (כ"א 1.2 דונם), ל-64 בנייני גני-ילדים דו-כיתתיים, בפיזור מתאים בין ריכוזי המגורים (כך שכל גן-ילדים כפול ישרת כ=1.5% מהאולוסיה של שלב א' (15,000 משפחות ב-6 אתרים).

ג. **גני ילדים (גילאי 5)**

לפי 2.25% מהאוכלוסיה יהיו בגיל זה 2.035 ילדים. לפי 32 ילדים, בממוצע, ב-1 כיתה, - הצורך הוא ב-64 כיתות. אולם, אין צורך לאתר למטרה זו מגרשים נפרדים אלא, השטחים לגני הילדים הנ"ל ייכללו במסגרת חצרות בתי-הספר היסודיים (לפי 0.5 דונם נוספים ל-1 כיתה).

ד. **בתי-ספר יסודיים (גילאי 6-11, כיתות א'-ו')** **199 דונם**

לפי 13.5% מהאוכלוסיה (2.25% X 6 שנתונים) יהיו בגילים אלה 12,204 תלמידים. לפי 35 תלמידים, בממוצע, ב-1 כיתה, תדרשנה 348 כיתות:
ב-**18 מגרשים** - בכ"א 18 כיתות בית ספר + 3 כיתות גן ילדים (לפי 0.5 דונם ל-1 כיתה) - כל מגרש 10.5 דונם.
ועוד 2 מגרשים כ"א 7.0 דונם ל-12 כיתות + 2 כיתות גני-ילדים.

ה. **חינוך על יסודי (גילאי 12-17, כיתות ז'-י"ב)** **257 דונם**

לפי 13.5% מהאכלוסיה תדרשנה 348 כיתות. ב-**6 מגרשים** בכ"א 42 כיתות (לפי 0.75 דונם ל-1 כיתה) - כל מגרש 31.5 דונם.
ועוד 2- מגרשים בכ"א 48 כיתות (לפי 0.75 דונם ל-1 כיתה) כל מגרש 36 דונם.

ו. **תרבות ,נוער וספורט** **~~430~~ 506 דונם**

מתוך 14 המתנסי"ם ושלוחותיהם, שישרתו את כל העיר בעתיד (60000 משפחות) נקבע ליישם בשלב א' (24,771 משפחות) **5 מגרשים** למתנסי"ם ושלוחות, שעיקרם מיתקני ספורט (כ"א 25 דונם) ועוד תוספת 15 דונם לשלוחה קטנה יותר, ליד קרית חינוך קטנה, בשטח 6 אתרי שלב א' (במיקום נאות גם לגבי בניית העיר בשלב ב'). איתורי המתנסי"ם יצורפו ברצף אחד ל-5 מתוך 8 קריות החינוך העל-יסודי, שיאותרו בשלב א'.

כן, יש לאתר בשלב א' (בעיבור, בנפרד) **5 מגרשים** ל-5 מועדוני נוער תנועתיים (כ"א 2 דונם). ו-**2 מגרשים** (כ"א 18 דונם) ל-2 מגרשי כדורגל אגודתיים.

מלבד הנ"ל יאותרו:

איצטדיון כדורגל ו-3 מגרשי אימונים - 35 דונם	- 35 דונם
ספורטק ומיתקני נופש פעיל (בפארק העירוני)	- 200 דונם
איצטדיון אתלטיקה קלה עירוני (בפארק)	- 15 דונם
מרכז ספורט עירוני ראשי	- 50 דונם
מרכז טניס עירוני (בפארק)	- 20 דונם

ז. **מסדות בריאות** **27.5 דונם**

לפי המכסה המקובלת, יש לאתר בשלב א':

3 מגרשים למרפאה מרכזית/מקצועית - כ"א 2.5 דונם,
10 מגרשים ל-10 מרפאות שכונתיות (כ"א 1.5 דונם) + 10 תחנות לבריאות האם והילד (כ"א 0.5 דונם) -ס"ה 20 דונם.

במקומות מרכזיים ושקטים (באתרי שלב א'), רחוק ממוקדי זיהום מסחר ורעש, שהגישה אליהם נוחה לאמהות ועגלות תינוקות, חולים, חניה לרכב רופאים ואמבולנסים.

ח. **מוסדות דת** **32 דונם**

לפי המיכסה המוסכמת, יש לאתר בשלב א':

2 מגרשים לבתי כנסת מרכזיים - כ"א 2 דונם,
7 מגרשים לבתי כנסת עדתיים גדולים - כ"א 1 דונם,
28 מגרשים לבתי כנסת עדתיים רגילים - כ"א 0.5 דונם,
7 מגרשים למקוואות ובתי מרחץ - כ"א 1 דונם.

אין לאתר בתי הכנסת על עורקי תחבורה ראשיים ולא ליד מוקד מסחרי. איתור המקוואות לא יהיה במגרש משותף לבתי כנסת, אלא במקומות מרכזיים, אך מוצנעים מעיני עוברים ושבים.

ט. **גינות שכונתיות מרכזיות ומגרשי מישחקים לגיל הרך** **360 דונם**

כאמור, בגבול אתרי שלב א' מאותרים 1,250 דונם לפארק עירוני מרכזי (במסגרת הפארק, תינתן התשובה ל-3 מ"ר לנפש עבור הפארק העירוני, ספורטק, נופש פעיל ומיתקני ספורט מרכזיים אחרים), כך שבאתרי שלב א' תינתן התשובה למיכסה השכונתית בלבד.

לפי המיכסה המקובלת (2 מ"ר לנפש לגינה שכונתית מרכזית) - יש לאתר למטרה זו בשלב א' בסה"כ 109.5 דונם. מומלץ לחלק זאת ל- **6 גינות מרכזיות** (גינה שכונתית בת 30 דונם בכל אתר).

לפי המיכסה המקובלת (2 מ"ר נוספים לנפש למיגרשי משחקים לגיל הרך) - יש לאתר 180 דונם נוספים, ב-**36 מגרשים** (כ"א כ-5 דונם).

הכוונה אינה לרצועות ש.צ.פ. צרות, או למגרשים שמחוץ לאזורי המגורים, אלא, לאיתורים בתוך ריכוזי המגורים (אם כי לא במקום חצרות המגורים).

ניתן לשנות החלוקה לעיל - בתנאי שתישמר המיכסה הכוללת בשכונה (219 דונם), בתנאי שגינה מרכזית לא תקטן מ-12 דונם, ובתנאי שמיגרש משחקים לגיל הרך לא יקטן מ-2.5 דונם.

י. **מסחר**

כאמור, המע"ר נכלל בתוך גבולות שלב א' (24771 משפחות), אך הוא מיועד לשרת את 60000 המשפחות.

מיכסת המסחר תחולק ל-2:

החלק העיקרי במסגרת המע"ר (לפי 0.5 מ"ר מסחרי בנוי לנפש - יידרשו ל- 219,000 תושבים במע"ר - 108,000 מ"ר מסחרי בנוי).

<u>היתרה</u> (לפי 0.1 מ"ר מסחרי בנוי לנפש באתרי שלב א' - יידרשו ל-90,414 התושבים <u>9041 מ"ר מסחרי בנוי)</u> תתוכנן במרכזוני משנה לקניות באתרי שלב א'.

מרכזון-משנה שכונתי ייכלול לפחות 12 חנויות (כ"א 50 מ"ר מסחרי בנוי), או סופרמרקט בינוני, סניף דואר (150 מ"ר), 2 סניפי בנק (כ"א 150 מ"ר) מסעדה/בית קפה (100 מ"ר).

חלק מסויים (מינימלי), יאותר בריכוזים בני 2 חנויות בכ"א בלבד (כל חנות - 40/35 מ"ר) למיצרכים יומיומיים, בריכוזי המגורים הרחוקים מהמע"ר וממרכזוני-המשנה.

י"א. <u>מגרשים רזרביים</u> <u>57 דונם</u>

כדי לענות בעתיד על צרכים בלתי צפויים כיום, יש לאתר (בעיבור, בנפרד באתרי שלב א):

2 מגרשים, כ"א 3.5 דונם - 7 דונם
15 מגרשים, כ"א 2.5 דונם - 30 דונם
10 מגרשים, כ"א 1.5 דונם - 15 דונם
5 מגרשים, כ"א 1 דונם - 5 דונם

סה"כ בשלב א' 1516.8 דונם

פרוגרמה מפורטת למע"ר מודיעין 60,000 משפחות, 219,000 נפש

מכיוון שהמע"ר נכלל בגבולות השטחים של שלב א', להלן הפרוגרמה המפורטת ושטחי המע"ר (לכל העיר):

בנין עיריה	(20,000 מ"ר)	-	30 דונם,
בית משפט	(7,000 מ"ר)	-	12 דונם,
היכל התרבות	(3,000 מ"ר)	-	10 דונם,
מוזיאון עירוני	(3,000 מ"ר)	-	6 דונם,
ספריה מרכזית	(3,000 מ"ר)	-	6 דונם,
מסחר מרכזי	(108,000 מ"ר)	-	50 דונם,
דואר מרכזי	(1,000 מ"ר)	-	1 דונם,
6 בנקים	(כ"א 500 מ"ר)	-	3 דונם.
משרדים ציבוריים ופרטיים		-	מעל קומה מסחרית.
אולמי חתונות/שמחות		-	מעל קומה מסחרית.
אופציה לבתי קולנוע		-	מעל/מתחת קומה מסחרית.
מלונות מסחריים		-	30 דונם.
תוספת 33% לכבכרות, רחבות, מעברים וכו'		-	34 דונם.

סה"כ כללי למע"ר 210 דונם

בברכה

חיים צימר
ממונה מחוזי למוסדות ציבור
ופיתוח משלים

העתקים:
המנהל הכללי ע. אורן - משב"ש י-ם
י. פתאל - מנהל אגף הפרוגרמות - משב"ש י-ם
א. שושני - ראש מינהל תכנון והנדסה - משב"ש י-ם
ע.אונגר - מנהל הפרויקט - עיר מודיעין
סופיה אלדור - מנהלת אדף בינוי ערים - משב"ש י-ם
י. אורן - מנהל רשות הספורט - החשמוניאם 99 ת"א
ר. ירון - ס/מנהל אגף בכיר לפיתוח - משרד החינוך והתרבות י-ם
ש שנער - אדריכל ראשי - משב"ש י-ם
ש. שניאור - משרד החינוך והתרבות י-ם
ש. כנעני - משרד החינוך והתרבות י-ם
גבריאלה נוסבאום - אדריכלית אגף תכנון והנדסה - משב"ש י-ם
גב' אריאלה אופרי - מינהל תכנון והנדסה - י-ם
15 משתתפי ישיבת הועדה הבין-משרדית
ב:מו-תת-98

1

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז
מח' פרוגרמות

רח' החשמונאים 113,
תל-אביב 67011
ת.ד. 20133, טל' 5613241

תאריך: 21.2.91

אל: מר י. מאירי - מנהל מחוז מרכז משב"ש י-ם
מאת: חיים צימר

הנדון: עידכון לפרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור לעיר מודיעין (שלב א': 24771 משפחות, 90414 נפש)1

להלן סיכום ישיבת הועדה הבין-משרדית, 11.2.91 בהשתתפות:

ד. בן-אלול - הממונה הארצי על מוסדות ציבור - משב"ש י-ם
בצלאל אונגר - אדריכל - הסוכנות היהודית
רות פרלמן - מנהלת ענף תכנון - משרד החינוך והתרבות, ירושלים
תמר קורן - מנהלת ענף תכנון - רשות הספורט - החשמונים 99 ת"א
שמעון תשובה - מנהל מחלקה למיתקני ספורט - רשות הספורט - החשמונאים 99 ת"א
יעקב רוטה - מנהל מחלקת פרוגרמות - משב"ש מחוז המרכז
רבקה אבלסון - אגף תכנון ובינוי ערים משב"ש י-ם
אורי שטרית - אדריכל משרד ספד - רח' העמק 4 ירושלים
ריצ'רד רבנט - אדרכיל משרד ספדי - רח' העמק 4 ירושלים
יוטל שמעוני - אגף תכנון ומיפוי - משרד החינוך והתרבות 91911
משה לופנפלד - משרד החינוך והתרבות - פנקס 51 תל-אביב
רות פרלמן - אגף תכנון ומיפוי - משרד החינוך והתרבות - בנין לב רם ירושלים 91911
חנה קאופמן - אדריכלית רפרנטית מחוז מרכז - משהב"ש ירושלים בנין ג' שייח גואח
ירדנה פלאוט - רפרנט מחוז משב"ש - משב"ש י-ם
קרל רום - מינהל תכנון והנדסה י-ם
צימר חיים - אחראי למוסדות ציבור - משב"ש ת"א
מגורי כהן שלמה - אדריכל המחוז משב"ש ת"א

כללי

א. מדובר בעידכון בפרוגרמה לשלב א' של העיר החדשה מודיעין (הקודמת אושרה ב-16.9.90) עקב הגדלת מספר היחידות בשלב א' מ- 15,000 ל- 24,771 משפחות.

השטח העומד כיום לרשות העיר מודיעין כולה מסתכם ב-33,000 דונם (כולל: 1,165 דונם לשטחי תעשיה, 1,250 דונם פארק, שטחי הישובים מכבים ורעות)

שטח זה מיועד ל- 60,000 משפחות ותכנית המיתאר שלהן טרם אושרה ע"י המועצה הארצית (ניתן רק אישור עקרוני לתכנון העיר החדש).

בשלב א' מדובר על תכנון 24774 דירות, ב-6 אתרים, שמתוכננים ע"י 6 אדריכלים:

אתר א' - 933 דונם, 3600 דירות (אדריכל ג. צפור),
אתר ב' - 1100 דונם, 5080 דירות (אדריכל ש. השמשוני),
אתר ג' - 1507 דונם, 3843 דירות (אדריכל קייזר),
אתר ד' - 917 דונם, 2412 דירות (אדריכל א. מרומי),
אתר ה' - 2147 דונם, 6830 דירות (אדריכל מ. ספדיה),
אתר ו' * - 1722 דונם , 3006 דירות (אדריכל מ. בוכמן).

. הממוצע המשפחתי החזוי, לאוכלוסיה בכל האתרים הנ"ל הוא 3.65 נפש למשפחה.

לגבי החישוב של מוסדות החינוך (גני ילדים ובתי ספר), הגודל החזוי של שנתון ילדים (בגיל אחד) הוא 2.25% מכלל האוכלוסיה.

דהיינו:
60,000 משפחות X 3.65 נפש = 219,000 תושבים.

2.25% שנתון ילדים - (גיל אחד) = 4928 ילדים.

25000 משפחות X 3.65 נפש = 91250 תושבים.

2.25% שנתון ילדים (גיל אחד) = 2053 ילדים.

. ריסת מוסדות החינוך העל יסודי בשלב א' נבדקה על רקע הצרכים בנושא זה בכל העיר המגמה היא לאתר בשלב א' 8 קריות חינוך על-יסודי - עבור 24771 המשפחות של שלב א' בלבד.

כן הדבר-לגבי המרכזים הקהילתיים (מתנסי"ם).

. נושא הספורט כולל **מתקנים מרכזיים** (כדורגל, ספורטק, אתלטיקה קלה, טניס מרכזי, נופש פעיל) שלחלקם הגדול יימצא פתרון במסגרת 1,250 דונם של הפארק העירוני המרכזי שצמוד לשלב א'.

נוסף לכך - גם **מתקנים שכונתיים**, שישולבו במיתקנים שישרתו את קריות החינוך והמתנסי"ם השכונתיים.

* שכונת המגורים רעות נמצאת בשטח אתר ו', ומשלימה את 1,500 המשפחות.

ז. מאחר והמרכז העירוני הראשי (מע"ר) נכלל בשטחי השלב הראשון של 24,771 המשפחות - נפרט להלן, בסיפא של הפרוגרמה, גם את הפרוגרמה למע"ר עבור כל 60,000 המשפחות (219,000 התושבים).

ח. אין הפרוגרמה לשלב א', להלן, באה במקום הפרוגרמות המפורטות יותר, שיידונו ויאושרו בועדות הבין-משרדיות, בשלבים מתקדמים יותר.

ט. לאחר שתגובשנה הצעות הפריסה והאיתורים של המגרשים הציבוריים, ע"י המתכננים - תאומן שוב ישיבה, בהשתתפות הנוגעים בדבר, לשם בדיקת ההצעות ובדיקת יישום הפרוגרמה בתכנון כ"א מ-6 התארים.

וגרמה למוסדות ציבור ושטחים ציבוריים - שלב א' לעיר מודיעין (25,000 משפחות, 90,414 תושבים)

א. מעונות תינוקות (גילאי 0-2) — 37.5 דונם

לפי המיכסה המקובלת (1 מעון תינוקות בן 3-5 כיתות ל-1,200/1,800 משפחות), יש לאתר בשלב א' 25 מגרשים (כ"א 1.5 דונם), ל-25 מעונות תינוקות, בפיזור מתאים בין ריכוזי המגורים (כך שכל מעון ישרות כ-4% מאוכלוסיית 6 האתרים של שלב א'). במקומות שקטים, רחוקים ממוקדי זיהום, מסחר ורעש, שיש אליהם גישה נוחה לאמהות זעגלות תינוקות.

ב. גני ילדים (גילאי 3-4) — 76.8 דונם

לפי 4.5% מהאוכלוסיה (2.25% X 2 שנתונים) יהיו בגילים אלה 4.070 ילדים. לפי 32 ילדים, בממוצע, ב-1 כיתה - תשרדנה 128 כיתות ב-64 מגרשים (כ"א 1.2 דונם), ל-64 בניני גני-ילדים דו-כיתתיים, בפיזור מתאים בין ריכוזי המגורים (כך שכל גן-ילדים כפול ישרת כ=1.5% מהאולוסיה של שלב א' (15,000 משפחות ב-6 אתרים).

ג. גני ילדים (גילאי 5)

לפי 2.25% מהאוכלוסיה יהיו בגיל זה 2.035 ילדים. לפי 32 ילדים, בממוצע, ב-1 כיתה, - הצורך הוא ב-64 כיתות. אולם, אין צורך לאתר למטרה זו מגרשים נפרדים אלא, השטחים לגני הילדים הנ"ל ייכללו במסגרת חצרות בתי-הספר היסודיים (לפי 0.5 דונם נוספים ל-1 כיתה).

. **בתי-ספר יסודיים (גילאי 6-11, כיתות א'-ו')** **199 דונם**

לפי 13.5% מהאוכלוסיה (2.25% X 6 שנתונים) יהיו בגילים אלה 12,204 תלמידים. לפי 35 תלמידים, בממוצע, ב-1 כיתה, תדרשנה 348 כיתות:
ב-**18 מגרשים** - בכ"א 18 כיתות בית ספר + 3 כיתות גן ילדים (לפי 0.5 דונם ל-1 כיתה) - כל מגרש 10.5 דונם.
ועוד 2 מגרשים כ"א 7.0 דונם ל-12 כיתות + 2 כיתות גני-ילדים.

ה. **חינוך על יסודי (גילאי 12-17, כיתות ז'-י"ב)** **257 דונם**

לפי 13.5% מהאכלוסיה תדרשנה 348 כיתות. ב-**6 מגרשים** בכ"א 42 כיתות (לפי 0.75 דונם ל-1 כיתה) - כל מגרש 31.5 דונם.
ועוד 2- מגרשים בכ"א 48 כיתות (לפי 0.75 דונם ל-1 כיתה) כל מגרש 36 דונם.

ו. **תרבות ,נוער וספורט** **~~470~~ 506 דונם**

מתוך 14 המתנסי"ם ושלוחותיהם, שישרתו את כל העיר בעתיד (60000 משפחות) נקבע ליישם בשלב א' (24,771 משפחות) **5 מגרשים** למתנסי"ם ושלוחות, שעיקרם מיתקני ספורט (כ"א 25 דונם) ועוד תוספת 15 דונם לשלוחה קטנה יותר, ליד קרית חינוך קטנה, בשטח 6 אתרי שלב א' (במיקום נאות גם לגבי בניית העיר בשלב ב'). איתורי המתנסי"ם יצורפו ברצף אחד ל-5 מתוך 8 קריות החינוך העל-יסודי, שיאותרו בשלב א'.

כן, יש לאתר בשלב א' (בעיבור, בנפרד) **5 מגרשים** ל-5 מועדוני נוער תנועתיים (כ"א 2 דונם). ו-**2 מגרשים** (כ"א 18 דונם) ל-2 מגרשי כדורגל אגודתיים.

מלבד הנ"ל יאותרו:

איצטדיון כדורגל ו-3 מגרשי אימונים - 35 דונם	35 - דונם
ספורטק ומיתקני נופש פעיל (בפארק העירוני)	200 - דונם
איצטדיון אתלטיקה קלה עירוני (בפארק)	15 - דונם
מרכז ספורט עירוני ראשי	50 - דונם
מרכז טניס עירוני (בפארק)	20 - דונם

ז. **מסדות בריאות** **27.5 דונם**

לפי המכסה המקובלת, יש לאתר בשלב א':

3 מגרשים למרפאה מרכזית/מקצועית - כ"א 2.5 דונם,
10 מגרשים ל-10 מרפאות שכונתיות (כ"א 1.5 דונם) + 10 תחנות לבריאות האם והילד (כ"א 0.5 דונם) -ס"ה 20 דונם.

במקומות מרכזיים ושקטים (באתרי שלב א'), רחוק ממוקדי זיהום מסחר ורעש, שהגישה אליהם נוחה לאמהות ועגלות תינוקות, חולים, חניה לרכב רופאים ואמבולנסים.

ח. **מוסדות דת** **32 דונם**

לפי המיכסה המוסכמת, יש לאתר בשלב א':

2 מגרשים לבתי כנסת מרכזיים - כ"א 2 דונם,
7 מגרשים לבתי כנסת עדתיים גדולים - כ"א 1 דונם,
28 מגרשים לבתי כנסת עדתיים רגילים - כ"א 0.5 דונם,
7 מגרשים למקוואות ובתי מרחץ - כ"א 1 דונם.

אין לאתר בתי הכנסת על עורקי תחבורה ראשיים ולא ליד מוקד מסחרי. איתור המקוואות לא יהיה במגרש משותף לבתי כנסת, אלא במקומות מרכזיים, אך מוצנעים מעיני עוברים ושבים.

ט. **גינות שכונתיות מרכזיות ומגרשי מישחקים לגיל הרך** **360 דונם**

כאמור, בגבול אתרי שלב א' מאותרים 1,250 דונם לפארק עירוני מרכזי (במסגרת הפארק, תינתן התשובה ל-3 מ"ר לנפש עבור הפארק העירוני, ספורטק, נופש פעיל ומיתקני ספורט מרכזיים אחרים), כך שבאתרי שלב א' תינתן התשובה למיכסה השכונתית בלבד.

לפי המיכסה המקובלת (2 מ"ר לנפש לגינה שכונתית מרכזית) - יש לאתר למטרה זו בשלב א' בסה"כ 109.5 דונם. מומלץ לחלק זאת ל- **6 גינות מרכזיות** (גינה שכונתית בת 30 דונם בכל אתר).

לפי המיכסה המקובלת (2 מ"ר נוספים לנפש למיגרשי משחקים לגיל הרך) - יש לאתר 180 דונם נוספים, ב-**36 מגרשים** (כ"א כ-5 דונם).

הכוונה אינה לרצועות ש.צ.פ. צרות, או למגרשים שמחוץ לאזורי המגורים, אלא, לאיתורים בתוך ריכוזי המגורים (אם כי לא במקום חצרות המגורים).

ניתן לשנות החלוקה לעיל - בתנאי שתישמר המיכסה הכוללת בשכונה (219 דונם), בתנאי שגינה מרכזית לא תקטן מ-12 דונם, ובתנאי שמיגרש משחקים לגיל הרך לא יקטן מ-2.5 דונם.

י. **מסחר**

כאמור, המע"ר נכלל בתוך גבולות שלב א' (24771 משפחות), אך הוא מיועד לשרת את 60000 המשפחות.

מיכסת המסחר תחולק ל-2:

החלק העיקרי במסגרת המע"ר (לפי 0.5 מ"ר מסחרי בנוי לנפש - יידרשו ל- 219,000 תושבים במע"ר - 108,000 מ"ר מסחרי בנוי).

<u>היתרה</u> (לפי 0.1 מ"ר מסחרי בנוי לנפש באתרי שלב א' - יידרשו ל-90,414 התושבים <u>9041 מ"ר מסחרי בנוי)</u> תתוכנן במרכזוני משנה לקניות באתרי שלב א'.

מרכזון-משנה שכונתי ייכלול לפחות 12 חנויות (כ"א 50 מ"ר מסחרי בנוי), או סופרמרקט בינוני, סניף דואר (150 מ"ר), 2 סניפי בנק (כ"א 150 מ"ר) מסעדה/בית קפה (100 מ"ר).

חלק מסויים (מינימלי), יאותר בריכוזים בני 2 חנויות בכ"א בלבד (כל חנות - 40/35 מ"ר) למיצרכים יומיומיים, בריכוזי המגורים הרחוקים מהמע"ר וממרכזוני-המשנה.

י"א. <u>מגרשים רזרביים</u> <u>57 דונם</u>

כדי לענות בעתיד על צרכים בלתי צפויים כיום, יש לאתר (בעיבור, בנפרד באתרי שלב א):

2 מגרשים, כ"א 3.5 דונם - 7 דונם
15 מגרשים, כ"א 2.5 דונם - 30 דונם
10 מגרשים, כ"א 1.5 דונם - 15 דונם
5 מגרשים, כ"א 1 דונם - 5 דונם

סה"כ בשלב א' 1516.8 דונם

פרוגרמה מפורטת למע"ר מודיעין 60,000 משפחות, 219,000 נפש

מכיוון שהמע"ר נכלל בגבולות השטחים של שלב א', להלן הפרוגרמה המפורטת ושטחי המע"ר (לכל העיר):

בנין עיריה	(20,000 מ"ר)	-	30 דונם,
בית משפט	(7,000 מ"ר)	-	12 דונם,
היכל התרבות	(3,000 מ"ר)	-	10 דונם,
מוזיאון עירוני	(3,000 מ"ר)	-	6 דונם,
ספריה מרכזית	(3,000 מ"ר)	-	6 דונם,
מסחר מרכזי	(108,000 מ"ר)	-	50 דונם,
דואר מרכזי	(1,000 מ"ר)	-	1 דונם,
6 בנקים	(כ"א 500 מ"ר)	-	3 דונם.
משרדים ציבוריים ופרטיים		-	מעל קומה מסחרית.
אולמי חתונות/שמחות		-	מעל קומה מסחרית.
אופציה לבתי קולנוע		-	מעל/מתחת קומה מסחרית.
לונות מסחריים		-	30 דונם.
תוספת 33% לכבכרות, רחבות, מעברים וכו'		-	34 דונם.

סה"כ כללי למע"ר 210 דונם

בברכה

חיים צימר
ממונה מחוזי למוסדות ציבור
ופיתוח משלים

העתקים:
המנהל הכללי ע. אורן - משב"ש י-ם
י. פתאל - מנהל אגף הפרוגרמות - משב"ש י-ם
א. שושני - ראש מינהל תכנון והנדסה - משב"ש י-ם
ע.אונגר - מנהל הפרויקט - עיר מודיעין
סופיה אלדור - מנהלת אדף בינוי ערים - משב"ש י-ם
י. אורן - מנהל רשות הספורט - החשמוניאם 99 ת"א
ר. ירון - ס/מנהל אגף בכיר לפיתוח - משרד החינוך והתרבות י-ם
ש שנער - אדריכל ראשי - משב"ש י-ם
ש. שניאור - משרד החינוך והתרבות י-ם
ש. כנעני - משרד החינוך והתרבות י-ם
גבריאלה נוסבאום - אדריכלית אגף תכנון והנדסה - משב"ש י-ם
גב' אריאלה אופרי - מינהל תכנון והנדסה - י-ם
15 משתתפי ישיבת הועדה הבין-משרדית
ב:מו-תת-98

1

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז
מח' פרוגרמות

רח' החשמונאים 113,
תל-אביב 67011
ת.ד. 20133, טל' 5613241

תאריך: 21.2.91

אל: מר י. מאירי - מנהל מחוז מרכז משב"ש י-ם
מאת: חיים צימר

הנדון: עידכון לפרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור לעיר מודיעין (שלב א': 24771 משפחות, 90414 נפש)1

להלן סיכום ישיבת הועדה הבין-משרדית, 11.2.91 בהשתתפות:

ד. בן-אלול - הממונה הארצי על מוסדות ציבור - משב"ש י-ם
בצלאל אונגר - אדריכל - הסוכנות היהודית
רות פרלמן - מנהלת ענף תכנון - משרד החינוך והתרבות, ירושלים
תמר קורן - מנהלת ענף תכנון - רשות הספורט - החשמונים 99 ת"א
שמעון תשובה - מנהל מחלקה למיתקני ספורט - רשות הספורט - החשמונאים 99 ת"א
יעקב רוטה - מנהל מחלקת פרוגרמות - משב"ש מחוז המרכז
רבקה אבלסון - אגף תכנון ובינוי ערים משב"ש י-ם
אורי שטרית - אדריכל משרד ספד - רח' העמק 4 ירושלים
ריצ'רד רבנט - אדריכל משרד ספדי - רח' העמק 4 ירושלים
יוטל שמעוני - אגף תכנון ומיפוי - משרד החינוך והתרבות 91911
משה לופנפלד - משרד החינוך והתרבות - פנקס 51 תל-אביב
רות פרלמן - אגף תכנון ומיפוי - משרד החינוך והתרבות - בנין לב רם ירושלים 91911
חנה קאופמן - אדריכלית רפרנטית מחוז מרכז - משהב"ש ירושלים בנין ג' שייח גואח
ירדנה פלאוט-- רפרנט מחוז משב"ש - משב"ש י-ם
קרל רום - מינהל תכנון והנדסה י-ם
צימר חיים - אחראי למוסדות ציבור - משב"ש ת"א
מגורי כהן שלמה - אדריכל המחוז משב"ש ת"א

כללי

א. מדובר בעידכון בפרוגרמה לשלב א' של העיר החדשה מודיעין (הקודמת אושרה ב-16.9.90) עקב הגדלת מספר היחידות בשלב א' מ- 15,000 ל- 24,771 משפחות.

ב. השטח העומד כיום לרשות העיר מודיעין כולה מסתכם ב-33,000 דונם (כולל: 1,165 דונם לשטחי תעשיה, 1,250 דונם פארק, שטחי הישובים מכבים ורעות)

שטח זה מיועד ל- 60,000 משפחות ותכנית המיתאר שלהן טרם אושרה ע"י המועצה הארצית (ניתן רק אישור עקרוני לתכנון העיר החדש).

ג. בשלב א' מדובר על תכנון 24774 דירות, ב-6 אתרים, שמתוכננים ע"י 6 אדריכלים:

אתר א' - 933 דונם, 3600 דירות (אדריכל ג. צפור),
אתר ב' - 1100 דונם, 5080 דירות (אדריכל ש. השמשוני),
אתר ג' - 1507 דונם, 3843 דירות (אדריכל קייזר),
אתר ד' - 917 דונם, 2412 דירות (אדריכל א. מרומי),
אתר ה' - 2147 דונם, 6830 דירות (אדריכל מ. ספדיה),
אתר ו' * - 1722 דונם , 3006 דירות (אדריכל מ. בוכמן).

ד. הממוצע המשפחתי החזוי, לאוכלוסיה בכל האתרים הנ"ל הוא 3.65 נפש למשפחה.

לגבי החישוב של מוסדות החינוך (גני ילדים ובתי ספר), הגודל החזוי של שנתון ילדים (בגיל אחד) הוא 2.25% מכלל האוכלוסיה.

דהיינו:
60,000 משפחות X 3.65 נפש = 219,000 תושבים.

2.25% שנתון ילדים - (גיל אחד) = 4928 ילדים.

25000 משפחות X 3.65 נפש = 91250 תושבים.

2.25% שנתון ילדים (גיל אחד) = 2053 ילדים.

ה. פריסת מוסדות החינוך העל יסודי בשלב א' נבדקה על רקע הצרכים בנושא זה בכל העיר המגמה היא לאתר בשלב א' 8 קריות חינוך על-יסודי - עבור 24771 המשפחות של שלב א' בלבד.

כן הדבר לגבי המרכזים הקהילתיים (מתנסי"ם).

ו. נושא הספורט כולל <u>מתקנים מרכזיים</u> (כדורגל, ספורטק, אתלטיקה קלה, טניס מרכזי, נופש פעיל) שלחלקם הגדול יימצא פתרון במסגרת 1,250 דונם של הפארק העירוני המרכזי שצמוד לשלב א'.

נוסף לכך - גם <u>מתקנים שכונתיים</u>, שישולבו במיתקנים שישרתו את קריות החינוך והמתנסי"ם השכונתיים.

* שכונת המגורים רעות נמצאת בשטח אתר ו', ומשלימה את 1,500 המשפחות.

ז. מאחר והמרכז העירוני הראשי (מע"ר) נכלל בשטחי השלב הראשון של 24,771 המשפחות - נפרט להלן, בסיפא של הפרוגרמה, גם את הפרוגרמה למע"ר עבור כל 60,000 המשפחות (219,000 התושבים).

ח. אין הפרוגרמה לשלב א', להלן, באה במקום הפרוגרמות המפורטות יותר, שיידונו ויאושרו בועדות הבין-משרדיות, בשלבים מתקדמים יותר.

ט. לאחר שתגובשנה הצעות הפריסה והאיתורים של המגרשים הציבוריים, ע"י המתכננים - תאומן שוב ישיבה, בהשתתפות הנוגעים בדבר, לשם בדיקת ההצעות ובדיקת יישום הפרוגרמה בתכנון כ"א מ-6 התארים.

פרוגרמה למוסדות ציבור ושטחים ציבוריים - שלב א' לעיר מודיעין (25,000 משפחות, 90,414 תושבים)

א. מעונות תינוקות (גילאי 0-2) — 37.5 דונם

לפי המיכסה המקובלת (1 מעון תינוקות בן 3-5 כיתות ל-1,200/1,800 משפחות), יש לאתר בשלב א' 25 מגרשים (כ"א 1.5 דונם), ל-25 מעונות תינוקות, בפיזור מתאים בין ריכוזי המגורים (כך שכל מעון ישרות כ-4% מאוכלוסיית 6 האתרים של שלב א'). במקומות שקטים, רחוקים ממוקדי זיהום, מסחר ורעש, שיש אליהם גישה נוחה לאמהות ועגלות תינוקות.

ב. גני ילדים (גילאי 3-4) — 76.8 דונם

לפי 4.5% מהאוכלוסיה (2.25% X 2 שנתונים) יהיו בגילים אלה 4.070 ילדים. לפי 32 ילדים, בממוצע, ב-1 כיתה - תשרדנה 128 כיתות ב-64 מגרשים (כ"א 1.2 דונם), ל-64 בניינ גני-ילדים דו-כיתתיים, בפיזור מתאים בין ריכוזי המגורים (כך שכל גן-ילדים כפול ישרת כ=1.5% מהאולוסיה של שלב א' (15,000 משפחות ב-6 אתרים).

ג. גני ילדים (גילאי 5)

לפי 2.25% מהאוכלוסיה יהיו בגיל זה 2.035 ילדים. לפי 32 ילדים, בממוצע, ב-1 כיתה, - הצורך הוא ב-64 כיתות. אולם, אין צורך לאתר למטרה זו מגרשים נפרדים אלא, השטחים לגני הילדים הנ"ל ייכללו במסגרת חצרות בתי-הספר היסודיים (לפי 0.5 דונם נוספים ל-1 כיתה).

ד. **בתי-ספר יסודיים (גילאי 6-11, כיתות א'-ו')** **199 דונם**

לפי 13.5% מהאוכלוסיה (2.25% X 6 שנתונים) יהיו בגילים אלה 12,204 תלמידים. לפי 35 תלמידים, בממוצע, ב-1 כיתה, תדרשנה 348 כיתות:
ב-**18 מגרשים** - בכ"א 18 כיתות בית ספר + 3 כיתות גן ילדים (לפי 0.5 דונם ל-1 כיתה) - כל מגרש 10.5 דונם.
ועוד 2 מגרשים כ"א 7.0 דונם ל-12 כיתות + 2 כיתות גני-ילדים.

ה. **חינוך על יסודי (גילאי 12-17, כיתות ז'-י"ב)** **257 דונם**

לפי 13.5% מהאכלוסיה תדרשנה 348 כיתות. ב-**6 מגרשים** בכ"א 42 כיתות (לפי 0.75 דונם ל-1 כיתה) - כל מגרש 31.5 דונם.
ועוד 2- מגרשים בכ"א 48 כיתות (לפי 0.75 דונם ל-1 כיתה) כל מגרש 36 דונם.

ו. **תרבות ,נוער וספורט** **470 דונם**

מתוך 14 המתנסי"ם ושלוחותיהם, שישרתו את כל העיר בעתיד (60000 משפחות) נקבע ליישם בשלב א' (24,771 משפחות) **5 מגרשים** למתנסי"ם ושלוחות, שעיקרם מיתקני ספורט (כ"א 25 דונם) ועוד תוספת 15 דונם לשלוחה קטנה יותר, ליד קרית חינוך קטנה, בשטח 6 אתרי שלב א' (במיקום נאות גם לגבי בניית העיר בשלב ב'). איתורי המתנסי"ם יצורפו ברצף אחד ל-5 מתוך 8 קריות החינוך העל-יסודי, שיאותרו בשלב א'.

כן, יש לאתר בשלב א' (בעיבור, בנפרד) **5 מגרשים** ל-5 מועדוני נוער תנועתיים (כ"א 2 דונם). ו-**2 מגרשים** (כ"א 18 דונם) ל-2 מגרשי כדורגל אגודתיים.

מלבד הנ"ל יאותרו:

איצטדיון כדורגל ו-3 מגרשי אימונים - 35 דונם	- 35 דונם
ספורטק ומיתקני נופש פעיל (בפארק העירוני)	- 200 דונם
איצטדיון אתלטיקה קלה עירוני (בפארק)	- 15 דונם
מרכז ספורט עירוני ראשי	- 50 דונם
מרכז טניס עירוני (בפארק)	- 20 דונם

ז. **מסדות בריאות** **27.5 דונם**

לפי המכסה המקובלת, יש לאתר בשלב א':

3 מגרשים למרפאה מרכזית/מקצועית - כ"א 2.5 דונם,
10 מגרשים ל-10 מרפאות שכונתיות (כ"א 1.5 דונם) + 10 תחנות לבריאות האם והילד (כ"א 0.5 דונם) -ס"ה 20 דונם.

במקומות מרכזיים ושקטים (באתרי שלב א'), רחוק ממוקדי זיהום מסחר ורעש, שהגישה אליהם נוחה לאמהות ועגלות תינוקות, חולים, חניה לרכב רופאים ואמבולנסים.

ח. **מוסדות דת** **32 דונם**

לפי המיכסה המוסכמת, יש לאתר בשלב א':

2 מגרשים לבתי כנסת מרכזיים - כ"א 2 דונם,
7 מגרשים לבתי כנסת עדתיים גדולים - כ"א 1 דונם,
28 מגרשים לבתי כנסת עדתיים רגילים - כ"א 0.5 דונם,
7 מגרשים למקוואות ובתי מרחץ - כ"א 1 דונם.

אין לאתר בתי הכנסת על עורקי תחבורה ראשיים ולא ליד מוקד מסחרי. איתור המקוואות לא יהיה במגרש משותף לבתי כנסת, אלא במקומות מרכזיים, אך מוצנעים מעיני עוברים ושבים.

ט. **גינות שכונתיות מרכזיות ומגרשי מישחקים לגיל הרך** **360 דונם**

כאמור, בגבול אתרי שלב א' מאותרים 1,250 דונם לפארק עירוני מרכזי (במסגרת הפארק, תינתן התשובה ל-3 מ"ר לנפש עבור הפארק העירוני, ספורטק, נופש פעיל ומיתקני ספורט מרכזיים אחרים), כך שבאתרי שלב א' תינתן התשובה למיכסה השכונתית בלבד.

לפי המיכסה המקובלת (2 מ"ר לנפש לגינה שכונתית מרכזית) - יש לאתר למטרה זו בשלב א' בסה"כ 109.5 דונם. מומלץ לחלק זאת ל- **6 גינות מרכזיות** (גינה שכונתית בת 30 דונם בכל אתר).

לפי המיכסה המקובלת (2 מ"ר נוספים לנפש למיגרשי משחקים לגיל הרך) - יש לאתר 180 דונם נוספים, ב-**36 מגרשים** (כ"א כ-5 דונם).

הכוונה אינה לרצועות ש.צ.פ. צרות, או למגרשים שמחוץ לאזורי המגורים, אלא, לאיתורים בתוך ריכוזי המגורים (אם כי לא במקום חצרות המגורים).

ניתן לשנות החלוקה לעיל - בתנאי שתישמר המיכסה הכוללת בשכונה (219 דונם), בתנאי שגינה מרכזית לא תקטן מ-12 דונם, ובתנאי שמיגרש משחקים לגיל הרך לא יקטן מ-2.5 דונם.

י. **מסחר**

כאמור, המע"ר נכלל בתוך גבולות שלב א' (24771 משפחות), אך הוא מיועד לשרת את 60000 המשפחות.

מיכסת המסחר תחולק ל-2:

החלק העיקרי במסגרת המע"ר (לפי 0.5 מ"ר מסחרי בנוי לנפש - יידרשו ל- 219,000 תושבים במע"ר - 108,000 מ"ר מסחרי בנוי).

<u>היתרה</u> (לפי 0.1 מ"ר מסחרי בנוי לנפש באתרי שלב א' - יידרשו ל-90,414 התושבים <u>9041 מ"ר מסחרי בנוי</u>) תתוכנן במרכזוני משנה לקניות באתרי שלב א'.

מרכזון-משנה שכונתי ייכלול לפחות 12 חנויות (כ"א 50 מ"ר מסחרי בנוי), או סופרמרקט בינוני, סניף דואר (150 מ"ר), 2 סניפי בנק (כ"א 150 מ"ר) מסעדה/בית קפה (100 מ"ר).

חלק מסויים (מינימלי), יאותר בריכוזים בני 2 חנויות בכ"א בלבד (כל חנות - 40/35 מ"ר) למיצרכים יומיומיים, בריכוזי המגורים הרחוקים מהמע"ר וממרכזוני-המשנה.

י"א. <u>מגרשים רזרביים</u> <u>57 דונם</u>

כדי לענות בעתיד על צרכים בלתי צפויים כיום, יש לאתר (בעיבור, בנפרד באתרי שלב א):

2 מגרשים, כ"א 3.5 דונם - 7 דונם
15 מגרשים, כ"א 2.5 דונם - 30 דונם
10 מגרשים, כ"א 1.5 דונם - 15 דונם
5 מגרשים, כ"א 1 דונם - 5 דונם

סה"כ בשלב א' 1516.8 דונם

פרוגרמה מפורטת למע"ר מודיעין 60,000 משפחות, 219,000 נפש

מכיוון שהמע"ר נכלל בגבולות השטחים של שלב א', להלן הפרוגרמה המפורטת ושטחי המע"ר (לכל העיר):

בנין עיריה	(20,000 מ"ר)	-	30 דונם.
בית משפט	(7,000 מ"ר)	-	12 דונם.
היכל התרבות	(3,000 מ"ר)	-	10 דונם.
מוזיאון עירוני	(3,000 מ"ר)	-	6 דונם.
ספריה מרכזית	(3,000 מ"ר)	-	6 דונם.
מסחר מרכזי	(108,000 מ"ר)	-	50 דונם.
דואר מרכזי	(1,000 מ"ר)	-	1 דונם.
6 בנקים	(כ"א 500 מ"ר)	-	3 דונם.
משרדים ציבוריים ופרטיים		-	מעל קומה מסחרית.
אולמי חתונות/שמחות		-	מעל קומה מסחרית.
אופציה לבתי קולנוע		-	מעל/מתחת קומה מסחרית.
מלונות מסחריים		-	30 דונם.
תוספת 33% לככרות, רחבות, מעברים וכו'		-	34 דונם.

סה"כ כללי למע"ר 210 דונם

בברכה

חיים צימר
ממונה מחוזי למוסדות ציבור
ופיתוח משלים

העתקים:
המנהל הכללי ע. אורן - משב"ש י-ם
י. פתאל - מנהל אגף הפרוגרמות - משב"ש י-ם
א. שושני - ראש מינהל תכנון והנדסה - משב"ש י-ם
ע.אונגר - מנהל הפרויקט - עיר מודיעין
סופיה אלדור - מנהלת אדף בינוי ערים - משב"ש י-ם
י. אורן - מנהל רשות הספורט - החשמוניאם 99 ת"א
ר. ירון - ס/מנהל אגף בכיר לפיתוח - משרד החינוך והתרבות י-ם
ש שנער - אדריכל ראשי - משב"ש י-ם
ש. שניאור - משרד החינוך והתרבות י-ם
ש. כנעני - משרד החינוך והתרבות י-ם
גבריאלה נוסבאום - אדריכלית אגף תכנון והנדסה - משב"ש י-ם
גב' אריאלה אופרי - מינהל תכנון והנדסה - י-ם
15 משתתפי ישיבת הועדה הבין-משרדית
ב:מו-תת-98

מ ש ר ד ה ב י נ ו י ו ה ש י כ ו ן
מחה מ ר כ ז

רח' החשמונאים 113.
תל-אביב 67011
ת.ד. 20133, טל' 5613241

תאריך: 21.2.91

אל: מר י. מאירי - מנהל מחוז מרכז משב"ש י-ם
מאת: ד. בן-אלול

הנדון: עידכון לפרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור לעיר מודיעין (שלב א': 24771 משפחות, 90414 נפש)1

להלן סיכום ישיבת הועדה הבין-משרדית, 11.2.91 בהשתתפות:

ד. בן-אלול - הממונה הארצי על מוסדות ציבור - משב"ש י-ם
בצלאל אונגר - אדריכל - הסוכנות היהודית
רות פרלמן - מנהלת ענף תכנון - משרד החינוך והתרבות, ירושלים
תמר קורן - מנהלת ענף תכנון - רשות הספורט - החשמונים 99 ת"א
שמעון תשובה - מנהל מחלקה למיתקני ספורט - רשות הספורט - החשמונאים 99 ת"א
יעקב רוטה - מנהל מחלקת פרוגרמות - משב"ש מחוז המרכז
רבקה אדלון - אגף תכנון ובינוי ערים משב"ש י-ם
אורי שטרית - אדריכל משרד ספדי- רח' העמק 4 ירושלים
ריצ'רד רבנט - אדרכיל משרד ספדיה רח' העמק 4 ירושלים
יוטל שמעוני - אגף תכנון ומיפוי - משרד החינוך והתרבות 91911
משה לופנפלד - משרד החינוך והתרבות - פנקס 51 תל-אביב
~~רות חריף - אגף תכנון ומיפוי - משרד החינוך והתרבות~~
בנין לב רם ירושלים 91911
חנה קאטופמן - אדריכלית רפרנטית מחוז מרכז - משהב"ש ירושלים
בנין ג' שייח גואח
ירדנה פלאוט - רפרנט מחוז משב"ש - משב"ש י-ם
קרל רום - מינהל תכנון והנדסה י-ם - ~~לון ג'ראקי י-ם~~
צימר חיים - אחראי למוסדות ציבור - משב"ש ת"א
מגורי כהן שלמה - אדריכל המחוז משב"ש ת"א

כללי

א. מדובר בעידכון בפרוגרמה לשלב א' של העיר החדשה מודיעין (הקודמת אושרה ב=16.9.90) בעקב הגדלת מספר היחידות בשלב א' מ-15000 ל-24771 משפחות

ב. השטח העומד כיום לרשות העיר מודיעין כולה מסתכם ב-33,000 דונם (כולל: 1,165 דונם לשטחי ~~תעשיה~~ תעשיה, 1,250 דונם פארק, שטחי הישובים מכבים ורעות)

60,000

שטח זה מיועד ל~~60,000~~= משפחות ותכנית המיתאר שלהן טרם אושרה ע"י המועצה הארצית (ניתן רק אישור עקרוני לתכנון העיר החדש).

ג. בשלב א' מדובר על תכנון 24774 דירות, ב-6 אתרים, שמתוכננים ע"י 6 אדריכלים:

אתר א' - 933 דונם, 3600 דירות (אדריכל ג. צפון),
אתר ב' - 1100 דונם, 5080 דירות (אדריכל ש. השמשוני),
אתר ג' - 1507 דונם, 3843 דירות (אדריכל קייזר),
אתר ד' - 917 דונם, 2412 דירות (אדריכל א. מרומי),
אתר ה' - 2147 דונם, 6830 דירות (אדריכל מ. ספדיה),
אתר ו' * 1722 דונם , 3006 דירות (אדריכל מ. בוכמן).

ד. הממוצע המשפחתי החזוי, לאוכלוסיה בכל האתרים הנ"ל הוא 3.65 נפש למשפחה.

לגבי החישוב של מוסדות החינוך (גני ילדים ובתי ספר), הגודל החזוי של שנתון ילדים (בגיל אחד) הוא 2.25% מכלל האוכלוסיה.

דהיינו:
60,000 משפחות X 3.65 נפש = 219,000 תושבים.

2.25% שנתון ילדים - (גיל אחד) = 4928 ילדים.

25000 משפחות X 3.65 נפש = 91250 תושבים.

2.25% שנתון ילדים (גיל אחד) = 2053 ילדים.

ה. פריסת מוסדות החינוך העל יסודי בשלב א' נבדקה על רקע הצרכים בנושא זה בכל העיר המגמה היא לאתר בשלב א' 8 קריות חינוך על-יסודי - עבור 24771 המשפחות של שלב א' בלבד.

כן הדבר-לגבי המרכזים הקהילתיים (מתנסי"ם).

ו. נושא הספורט כולל **מתקנים מרכזיים** (כדורגל, ספורטק, אתלטיקה קלה, טניס מרכזי, נופש פעיל) שלחלקם הגדול יימצא פתרון במסגרת 1,250 דונם של הפארק העירוני המרכזי שצמוד לשלב א'.

נוסף לכך - גם **מתקנים שכונתיים**, שישולבו במיתקנים שישרתו את קריות החינוך והמתנסי"ם השכונתיים.

ז. מאחר והמרכז העירוני הראשי (מע"ר) נכלל בשטחי השלב הראשון של 24,771 המשפחות - נפרט להלן, בסיפא של הפרוגרמה, גם את הפרוגרמה ~~למע"ר~~ עבור כל 60,000 המשפחות (219,000 התושבים).
למע"ר

* שטח הנאמן רחוק נמצא בשלב ב' , ומשלימה את 5500 המשפחות

ח. אין הפרוגרמה לשלב א', להלן, באה במקום הפרוגרמות המפורטות יותר, שיידונו ויאושרו בועדות הבין-משרדיות, בשלבים מתקדמים יותר.

ט. לאחר שתגובשנה הצעות הפריסה והאיתורים של המגרשים הציבוריים, ע"י המתכננים - תאומן שוב ישיבה, בהשתתפות הנוגעים בדבר, לשם בדיקת ההצעות ובדיקת יישום הפרוגרמה בתכנון כ"א מ-6 התארים.

~~שכונת המגורים רעות נמצאת בשטח אתר ו', ומשלימה 1,500 משפחות.~~

פרוגרמה למוסדות ציבור ושטחים ציבוריים - שלב א' לעיר מודיעין

(~~26,000~~ משפחות, ~~20414~~ תושבים)

25000 99414

א. מעונות תינוקות (גילאי 0-2) — ~~27.5~~ 37.5 דונם

לפי המיכסה המקובלת (1 מעון תינוקות בן 3-5 כיתות ל-1,200/~~900~~ 800 משפחות), יש לאתר בשלב א' **25 מגרשים** (כ"א 1.5 דונם), ל-25 מעונות תינוקות, בפיזור מתאים בין ריכוזי המגורים (כך שכל מעון ישרות כ-4% מאוכלוסיית 6 האתרים של שלב א'). במקומות שקטים, רחוקים ממוקדי זיהום, מסחר ורעש, שיש אליהם גישה נוחה לאמהות ועגלות תינוקות.

ב. גני ילדים (גילאי 3-4) — 76.8 דונם

לפי 4.5% מהאוכלוסיה (2.25% X 2 שנתונים) יהיו בגילים אלה 4.070 ילדים. לפי 32 ילדים, בממוצע, ב-1 כיתה - תשרדנה 128 כיתות ב-**64 מגרשים** (כ"א 1.2 דונם), ל-64 בניני גני-ילדים דו-כיתתיים, בפיזור מתאים בין ריכוזי המגורים (כך שכל גן-ילדים כפול ישרת כ-1.5% מהאולוסיה של שלב א' (15,000 משפחות ב-6 אתרים).

ג. גני ילדים (גילאי 5)

לפי 2.25% מהאוכלוסיה יהיו בגיל זה 2.035 ילדים. לפי 32 ילדים, בממוצע, ב-1 כיתה, - הצורך הוא ב-64 כיתות. אולם, אין צורך לאתר למטרה זו מגרשים נפרדים אלא, השטחים לגני הילדים הנ"ל ייכללו במסגרת חצרות בתי-הספר היסודיים (לפי 0.5 דונם נוספים ל-1 כיתה).

348

ד. **בתי-ספר יסודיים (גילאי 6-11, כיתות א'-ו')** **199 דונם**

לפי 13.5% מהאוכלוסיה (2.25% X 6 שנתונים) יהיו בגילים אלה 12,204 תלמידים. לפי 35 תלמידים, בממוצע, ב-1 כיתה, תדרשנה ~~318~~ כיתות: ב-**18 מגרשים** - בכ"א ~~12~~ כיתות בית ספר + 3 כיתות גן ילדים (לפי 0.5 דונם ל-1 כיתה) - כל מגרש 10.5 דונם.
ועוד 2 מגרשים כ"א 7.0 דונם ל-12 כיתות + 2 כיתות גני-ילדים.

ה. **חינוך על יסודי (גילאי 12-17, כיתות ז'-י"ב)** **257 דונם**

לפי 13.5% מהאכלוסיה תדרשנה 348 כיתות. ב-**6 מגרשים** בכ"א 42 כיתות (לפי 0.75 דונם ל-1 כיתה) - כל מגרש 31.5 דונם.
ועוד 2- מגרשים בכ"א 48 כיתות (לפי ~~0.5~~ 0.75 דונם ל-1 כיתה) כל מגרש 36 דונם.

ו. **תרבות ,נוער וספורט** **470 דונם**

מתוך 14 המתנסי"ם ושלוחותיהם, שישרתו את כל העיר בעתיד (60000 משפחות) נקבע ליישם בשלב א' (24,771 משפחות) **5 מגרשים** למתנסי"ם ושלוחות, שעיקרם מיתקני ספורט (כ"א 25 דונם) ועוד תוספת 15 דונם לשלוחה קטנה יותר, ליד קרית חינוך קטנה, בשטח 6 אתרי שלב א' (במיקום נאות גם לגבי בניית העיר בשלב ב'). איתורי המתנסי"ם יצורפו ברצף אחד ל-5 מתוך 8 קריות החינוך העל-יסודי, שיאותרו בשלב א'.

כן, יש לאתר בשלב א' (בעיבור, בנפרד) **5 מגרשים** ל-5 מועדוני נוער תנועתיים (כ"א 2 דונם). ו-**2 מגרשים** (כ"א 18 דונם) ל-2 מגרשי כדורגל אגודתיים.

מלבד הנ"ל יאותרו:

איצטדיון כדורגל ו-3 מגרשי אימנוים	~~35 דונם~~ 35 דונם
ספורטק ומיתקני נופש פעיל (בפארק העירוני)	200 דונם
איצטדיון אתקלטיקה קלה עירוני (בפארק)	15 דונם
מרכז ספורט עירוני ראשי	~~20 דונם~~ - 50 דונם
מרכז טניס עירוני (בפארק)	20 דונם

ז. **מסדות בריאות** **27.5 דונם**

לפי המכסה המקובלת, יש לאתר בשלב א':

3 מגרשים למרפאה מרכזית/מקצועית - כ"א 2.5 דונם,
10 מגרשים ל-10 מרפאות שכונתיות (כ"א 1.5 דונם) + 10 תחנות לבריאות האם והילד (כ"א 0.5 דונם) -ס"ה 20 דונם.

במקומות מרכזיים ושקטים (באתרי שלב א'), רחוק ממוקדי זיהום מסחר ורעש, שהגישה אליהם נוחה לאמהות ועגלות תינוקות, חולים, חניה לרכב רופאים ואמבולנסים.

ח. **מוסדות דת** **32 דונם**

לפי המיכסה המוסכמת, יש לאתר בשלב א':

2 מגרשים לבתי ~~כנסת~~ מרכזיים - כ"א 2 דונם,
7 מגרשים לבתי כנסת עדתיים ~~רגילים~~ - כ"א ~~0.5~~ 1 דונם,
28 מגרשים לבתי כנסת עדתיים רגילים - כ"א 0.5 דונם,
7 מגרשים למקוואות ובתי מרחץ - כ"א 1 דונם.

אין לאתר בתי הכנסת על עורקי תחבורה ראשיים ולא ליד מוקד מסחרי. איתור המקוואות לא יהיה במגרש משותף לבתי כנסת, אלא במקומות מרכזיים, אך מוצנעים מעיני עוברים ושבים.

ט. **גינות שכונתיות מרכזיות ומגרשי מישחקים לגיל הרך** **360 דונם**

כאמור, בגבול אתרי שלב א' מאותרים 1,250 דונם לפארק עירוני מרכזי (במסגרת הפארק, תינתן התשובה ל-3 מ"ר לנפש עבור הפארק העירוני, ספורטק, נופש פעיל ומיתקני ספורט מרכזיים אחרים), כך שבאתרי שלב א' תינתן התשובה למיכסה השכונתית בלבד.

לפי המיכסה המקובלת (2 מ"ר לנפש לגינה שכונתית מרכזית) - יש לאתר למטרה זו בשלב א' בסה"כ 109.5 דונם. מומלץ לחלק זאת ל- **6 גינות מרכזיות** (גינה שכונתית בת 30 דונם בכל אתר).

לפי המיכסה המקובלת (2 מ"ר נוספים לנפש למיגרשי משחקים לגיל הרך) - יש לאתר 180 דונם נוספים, ב-**36 מגרשים** (כ"א כ-5 דונם).

הכוונה אינה לרצועות ש.צ.פ. צרות, או למגרשים שמחוץ לאזורי המגורים, אלא, לאיתורים בתוך ריכוזי המגורים (אם כי לא במקום חצרות המגורים).

ניתן לשנות החלוקה לעיל - בתנאי שתישמר המיכסה הכוללת בשכונה (219 דונם), בתנאי שגינה מרכזית לא תקטן מ-12 דונם, ובתנאי שמיגרש משחקים לגיל הרך לא יקטן מ-2.5 דונם.

י. **מסחר**

כאמור, המע"ר נכלל בתוך גבולות שלב א' (24771 משפחות), אך הוא מיועד לשרת את 60000 המשפחות.

מיכסת המסחר תחולק ל-2:

החלק העיקרי במסגרת המע"ר (לפי 0.5 מ"ר מסחרי בנוי לנפש - יידרשו ~~התושבים 9041 מ"ר מסחרי בנוי) תתוכנן במרכזוני משנה לקניות, באתרי שלב א'~~ ל-219,000 תושבים, במע"ר 108,000 מ"ר מסחרי בנוי).

מרכזון-משנה שכונתי ייכלול לפחות 12 חנויות (כ"א 50 ~~מ"ר~~ מ"ר מסחרי בנוי), או סופרמרקט בינוני, סניף דואר (150 מ"ר), 2 סניפי בנק (כ"א 150 מ"ר) מסעדה/בית קפה (100 מ"ר).

הי"ת רה (לפי 1.0 מ"ר מסחרי בנוי לנפש באתרי שלב א' - יידרשו ל-90,414 התושבים 9041 מ"ר מסחרי בנוי) תתוכנן במרכזוני משנה לקניות, באתרי שלב א'

חלק מסויים (מינימלי), יאותר בריכוזים בני 2 חנויות בכ"א בלבד (כל חנות - 40/35 מ"ר) למיצרכים יומיומיים, בריכוזי המגורים הרחוקים מהמע"ר וממרכזוני-המשנה.

י"א. **מגרשים רזרביים** **57 דונם**

כדי לענות בעתיד על צרכים בלתי צפויים כיום, יש לאתר (בעיבור, בנפרד באתרי שלב א):

2 מגרשים, כ"א 3.5 דונם - 7 דונם
15 מגרשים, כ"א ~~1.5~~ דונם - 30 דונם
10 מגרשים, כ"א 1.5 דונם - 15 דונם
5 מגרשים, כ"א 1 דונם - 5 דונם

סה"כ בשלב א' 1516.8 דונם

פרוגרמה מפורטת למע"ר מודיעין 60,000 משפחות, 219,000 נפש

מכיוון שהמע"ר נכלל בגבולות השטחים של שלב א', להלן הפרוגרמה המפורטת ~~שטחי~~ שטחי המע"ר (לכל העיר):

בנין עיריה	(20,000 מ"ר)	-	30 דונם,
בית משפט	(7,000 מ"ר)	-	12 דונם,
היכל התרבות	(3,000 מ"ר)	-	10 דונם,
מוזיאון עירוני	(3,000 מ"ר)	-	6 דונם,
ספריה מרכזית	(3,000 מ"ר)	-	6 דונם,
מסחר מרכזי	(108,000 מ"ר)	-	50 דונם,
דואר מרכזי	(1,000 מ"ר)	-	1 דונם,
6 בנקים	(כ"א 500 מ"ר)	-	3 דונם.
משרדים ציבוריים ופרטיים		-	מעל קומה מסחרית.
אולמי חתונות/שמחות		-	מעל קומה מסחרית.
אופציה לבתי קולנוע		-	מעל/מתחת קומה מסחרית.
מלונות מסחריים		-	30 דונם.
תוספת 33% לכבכרות, רחבות, מעברים וכו'		-	34 דונם.

סה"כ כללי למע"ר 210 דונם

ב ב ר כ ה

ד. בן-אלול
הממונה הארצי על מוסדות ציבור

העתקים:
המנהל הכללי ע. אורן - משב"ש י-ם
י. פתאל - מנהל אגף הפרוגרמות - משב"ש י-ם
א. שושני - ראש מינהל תכנון והנדסה - משב"ש י-ם
סופיה אלדור - מנהלת אדף בינוי ערים - משב"ש י-ם
י. אורן - מנהל רשות הספורט - החשמוניאם 99 ת"א
ר. ירון - ס/מנהל אגף בכיר לפיתוח - משרד החינוך והתרבות י-ם
ש שנער - אדריכל ראשי - משב"ש י-ם
ש. שניאור - משרד החינוך והתרבות י-ם
ש. כנעני - משרד החינוך והתרבות י-ם
גבריאלה נוסבאום - אדריכלית אגף תכנון והנדסה - משב"ש י-ם
גב' אריאלה אופרי - מינהל תכנון והנדסה - י-ם
15 משתתפי ישיבת הועדה הבין-משרדית

מר [illegible] - [illegible] - [illegible] -

ב:מו-תת-98

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

אגף הפרוגרמות

~~התאריך: [illegible]~~
~~[illegible]~~
~~2074 /אס'~~

21 בפברואר 1991

בן מאיר - תא - 98

לגנוסה

מערד הבינוי והשיכון
18 -9- 1990

אל: מר י. מאירי, מנהל מחוז מרכז, משרד הבינוי והשיכון, ת"א

מאת: ד. בן-אלול

עזיזון

הנדון: פרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור - לעיר מודיעין
(שלב א': ~~25,000~~ משפחות, ~~90,714~~ נפש)
24771

להלן סיכום ישיבת הועדה הבין-משרדית, ב- 11.2.91 בהשתתפות:

ד.בן אלול, הממונה הארצי על מוסדות ציבור, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים - יו"ר
ד"ר ג.בן דרור, סמנכ"ל בכיר, משרד החינוך והתרבות, ירושלים
י.וינדזברג, מנהל המחלקה לתכנון, בקרה ומעקב, משרד החינוך והתרבות, ירושלים
ח.פרח, מנהל אגף הפיתוח, החברה למרכזי תרבות (מתנס"ים), בנין ג'וינט, ירושלים
ע.תשובה, מנהל המחלקה למיתקנים, רשות הספורט, חשמונאים 99, ת"א
רחל וילקנסקי, מינהל תכנון והנדסה, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים
רבקה אבלסון, אגף בינוי ערים, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים
רבקה בלידשטיין, אדריכלית, מחוז מרכז, משרד הבינוי והשיכון, ת"א
ח.צימר, מוסדות ציבור, מחוז מרכז, משרד הבינוי והשיכון, ת"א
ד.בליכפלד, אדריכל, ראש צוות, מחוז מרכז, משרד הבינוי והשיכון, ת"א
רות פרלמן, משרד החינוך והתרבות, ירושלים
תמר קורן, מנהלת ענף תכנון, רשות הספורט, חשמונאים 99, ת"א
מלכה אלטרץ, ע/ראשי לממונה על מוסדות ציבור, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים
אורי שטרית, אדריכל, משרד מ.ספדיה, העמק 4, ירושלים
צבי שקולניק, אדריכל, משרד מ.ספדיה, העמק 4, ירושלים

כללי

בעזיזון

א. מדיניות הפרוגרמה לשלב א' של העיר החדשה מודיעין (הרוצאת אוזה ד-16.9.90)
בצורך הגדלת מספר היחידות בשלב א' מ-15000 ל-[illegible] משפחות.

ב. השטח העומד כיום לרשות העיר מודיעין כולל מתחם ב-[illegible] דונם [illegible]
[illegible] דונם [illegible], [illegible] דונם פארק, [illegible]

שטח זה מיועד ל-~~25,000~~ 60,000 משפחות ותכנית המיתאר שלו, טרם אושרה ע"י
המועצה הארצית (ניתן רק אישור עקרוני לתכנון העיר החדשה).

~~נוסף לכך [illegible] להרחבת [illegible] בעתיד [illegible]~~
~~[illegible] משפחות [illegible]~~

ג. בשלב א' מדובר על תכנון 15,000 דירות, ב-6 אתרים, שמתוכננים ע"י 6 אדריכלים:

אתר א' - 800 דונם, 1,450 דירות (אדריכל ג.צפור),

אתר ב' - 960 דונם, 2,870 דירות (אדריכל ש.השמשוני),

אתר ג' - 1,500 דונם, 2,300 דירות (אדריכל קיילה),

אתר ד' - 760 דונם, 1,650 דירות (אדריכל א.מרומי),

אתר ה' - 1,510 דונם, 3,950 דירות (אדריכל מ.ספדיה),

אתר ו'* - 1,700 דונם - 3,000 דירות (אדריכל מ.בוכמן),

ד. הממוצע המשפחתי החזוי, לאוכלוסיה בכל האתרים הנ"ל הוא 3.65 נפש למשפחה.

לגבי החישוב של מוסדות החינוך (גני ילדים ובתי ספר), הגודל החזוי של שנתון ילדים (בגיל אחד) הוא 2.25% מכלל האוכלוסיה.

דהיינו:

45,000 משפחות X 3.65 נפש = 164,250 תושבים.

2.25% שנתון ילדים (גיל אחד) = 3,696 ילדים.

15,000 משפחות X 3.65 נפש = 54,750 תושבים.

2.25% שנתון ילדים (גיל אחד) = 1,232 ילדים.

ה. פריסת מוסדות החינוך העל יסודי בשלב א' נבדקה על רקע הצרכים בנושא זה בכל העיר. המגמה היא לאתר בשלב א' 8 קריות חינוך על-יסודי [illegible]

כן הדבר לגבי המרכזים הקהילתיים (מתנסי"ם).

ו. נושא הספורט כולל מיתקנים מרכזיים (כדורגל, ספורטק, אתלטיקה קלה, טניס מרכזי, נופש פעיל), שלחלקם הגדול יימצא פתרון במסגרת 1,250 דונם של הפארק העירוני המרכזי שצמוד לשלב א';

נוסף לכך - גם מיתקנים שכונתיים, שישולבו במיתקנים שישרתו את קריות החינוך והמתנסי"ם השכונתיים.

מאחר והמרכז העירוני הראשי (מע"ר) נכלל בשטחי השלב הראשון של 15,000 המשפחות - נפרט להלן, בסיפא של הפרוגרמה, גם את הפרוגרמה למע"ר עבור כל 45,000 המשפחות (164,250 התושבים).

ח. אין הפרוגרמה לשלב א', להלן, באה במקום הפרוגרמות המפורטות יותר, שיידונו ויאושרו בועדות הבין-משרדיות, בשלבים מתקדמים יותר.

ט. לאחר שתגובשנה הצעות הפריסה והאיתורים של המגרשים הציבוריים, ע"י המתכננים - תזומן שוב ישיבה, בהשתתפות הנוגעים בדבר, לשם בדיקת ההצעות ובדיקת יישום הפרוגרמה בתכנון כ"א מ-6 האתרים.

---

* שכונת המגורים רעות נמצאת בשטח אתר ו', ומשלימה את 1,500 המשפחות.

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277649 277651

פרוגרמה למוסדות ציבור ושטחים ציבוריים - שלב א' לעיר מודיעין
(25,000 משפחות, ~~54,750~~ תושבים)

90414

א. מעונות תינוקות (גילאי 0-2)

~~22.5~~ 37,5 דונם

לפי המיכסה המקובלת (1 מעון תינוקות בן 3-5 כיתות ל-1,200/900 משפחות), יש לאתר בשלב א' 25 מגרשים (כ"א 1.5 דונם), ל-25 מעונות תינוקות, בפיזור מתאים בין ריכוזי המגורים (כך שכל מעון ישרת כ-4% מאוכלוסיית 6 האתרים של שלב א'). במקומות שקטים, רחוקים ממוקדי זיהום, מסחר ורעש, שיש אליהם גישה נוחה לאמהות ועגלות תינוקות.

ב. גני ילדים (גילאי 3-4)

~~16,8~~ דונם

לפי 4.5% מהאוכלוסיה (2 X 2.25% שנתונים) יהיו בגילים אלה 1,070 ילדים. לפי 32 ילדים, בממוצע, ב-1 כיתה - תדרשנה 128 כיתות ב-64 מגרשים (כ"א 1.2 דונם), ל-64 בנייני גני-ילדים דו-כיתתיים, בפיזור מתאים בין ריכוזי המגורים (כך שכל גן-ילדים כפול ישרת כ-1.5% מהאוכלוסיה של שלב א' (15,000 משפחות ב-6 אתרים).

ג. גני ילדים (גילאי 5)

לפי 2.25% מהאוכלוסיה יהיו בגיל זה ~~1,222~~ 2,035 ילדים. לפי 32 ילדים, בממוצע, ב-1 כיתה, - הצורך הוא ב-64 כיתות. אולם, אין צורך לאתר למטרה זו מגרשים נפרדים אלא, השטחים לגני הילדים הנ"ל ייכללו במסגרת חצרות בתי-הספר היסודיים (לפי 0.5 דונם נוספים ל-1 כיתה).

ד. בתי-ספר יסודיים (גילאי 6-11, כיתות א'-ו')

~~199~~ דונם

לפי 13.5% מהאוכלוסיה (6 X 2.25% שנתונים) יהיו בגילים אלה ~~2,372~~ 12,204 תלמידים. לפי 35 תלמידים, בממוצע, ב-1 כיתה, תדרשנה 348 כיתות ב-18 מגרשים - בכ"א 12 כיתות בית ספר + 3 כיתות גן ילדים (לפי 0.5 דונם ל-1 כיתה) - כל מגרש 10.5 דונם.

ראוי 2 מגרשים בגודל 7.0 דונם ל-12 כיתות + 2 כיתות גן-ילדים

ה. חינוך על יסודי (גילאי 12-17, כיתות ז'-י"ב)

~~142~~ 257 דונם

לפי 10.5% מהאוכלוסיה תדרשנה 348 כיתות, ב-6 מגרשים - בכ"א 42 כיתות (לפי 0.75 דונם ל-1 כיתה) - כל מגרש 31,5 דונם.

ראוי 2 מגרשים בגודל 48 כיתות (לפי 0.75 דונם ל-1 כיתה) בגודל 36 דונם

ו. תרבות, נוער וספורט

~~[illegible]~~ דונם

מתוך 14 המתנסי"ם ~~[illegible]~~ ושל מודיעין, שיערתו את כל העיר בעתיד (60,000 משפחות) נקבע ליישום בשלב א' (~~45,000~~ 24,774 משפחות) 5 מגרשים למתנסי"ם ~~[illegible]~~ שעיקרם מיתקני ספורט (כ"א 25 דונם) בשטח 6 אתרי שלב א' (במיקום נאות גם לגבי בניית העיר בשלב ב'). אתרי המתנסי"ם ~~[illegible]~~ יצורפו ברצף אחד ל-5 מתוך 8 קריות החינוך העל-יסודי, שיאותרו בשלב א'. ~~[illegible]~~

470 דונם ושל מודיעין

~~[illegible]~~

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277651 277645

ראוי כ-15 דונם ושל מודיעין קטנה יותר, אין קריאה לינוק הקרה

כן, יש לאתר בשלב א' (בעיבור, בנפרד) 5 מגרשים ל-5 מועדוני נוער תנועתיים (כ"א 2 דונם), ו-2 מגרשים (כ"א 18 דונם) ל-2 מגרשי כדורגל אגודתיים.

מלבד הנ"ל יאותרו [redacted]:

איצטדיון כדורגל ו-3 מגרשי אימונים - 35 דונם,
ספורטק ומיתקני נופש פעיל (בפארק העירוני) - 200 דונם
איצטדיון אתלטיקה קלה עירוני (בפארק) - 15 דונם
מרכז טניס עירוני (בפארק) - 20 דונם
מרכז ספורט עירוני ראשי - 50 דונם

ז. מוסדות בריאות

27.5 דונם

לפי המיכסה המקובלת, יש לאתר בשלב א':

3 מגרשים למרפאה מרכזית/מקצועית - 2.5 דונם,
10 מגרשים ל-10 מרפאות שכונתיות (כ"א 1.5 דונם) + 10 תחנות לבריאות האם והילד (כ"א 0.5 דונם) - ס"ה 20 דונם

במקומות מרכזיים ושקטים (באתרי שלב א'), רחוק ממוקדי זיהום, מסחר ורעש, שהגישה אליהם נוחה לאמהות ועגלות תינוקות, חולים, חניה לרכב רופאים ואמבולנסים.

ח. מוסדות דת

R32

לפי המיכסה המוסכמת, יש לאתר בשלב א':

2 מגרשים לבתי כנסת מרכזיים - 2 דונם,
מגרשים לבתי כנסת עדתיים גדולים - כ"א 1 דונם,
28 מגרשים לבתי כנסת עדתיים רגילים - כ"א 0.5 דונם,
מגרשים למקוואות ובתי מרחץ - כ"א 1 דונם.

אין לאתר בתי הכנסת על עורקי תחבורה ראשיים ולא ליד מוקד מסחרי. איתור המקוואות לא יהיה במגרש משותף לבתי כנסת, אלא במקומות מרכזיים, אך מוצנעים מעיני עוברים ושבים.

ט. גינות שכונתיות מרכזיות ומגרשי משחקים לגיל הרך

R360

כאמור, בגבול אתרי שלב א' מאותרים 1,250 דונם לפארק עירוני מרכזי (במסגרת הפארק, תינתן התשובה ל-3 מ"ר לנפש עבור הפארק העירוני, ספורטק, נופש פעיל ומיתקני ספורט מרכזיים אחרים), כך שבאתרי שלב א' תינתן התשובה למיכסה השכונתית בלבד.

לפי המיכסה המקובלת (2 מ"ר לנפש לגינה שכונתית מרכזית) - יש לאתר למטרה זו בשלב א' בס"ה 109.5 דונם. מומלץ לחלק זאת ל-6 גינות מרכזיות (גינה שכונתית בת 18.2 דונם בכל אתר).

לפי המיכסה המקובלת (2 מ"ר נוספים לנפש למיגרשי משחקים לגיל הרך) - יש לאתר 180 דונם נוספים, ב-36 מגרשים (כ"א כ-5 דונם).

הכוונה אינה לרצועות ש.צ.פ. צרות, או למגרשים שמחוץ לאזורי המגורים, אלא, לאיתורים בתוך ריכוזי המגורים (אם כי לא במקום חצרות המגורים).

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277649 277651

ניתן לשנות החלוקה לעיל - בתנאי שתישמר המיכסה הכוללת בשכונה (219 דונם), בתנאי שגינה מרכזית לא תקטן מ-12 דונם, ובתנאי שמיגרש משחקים לגיל הרך לא יקטן מ-2.5 דונם.

מסחר

24771

כאמור, המע"ר נכלל בתוך גבולות שלב א' (15,000 משפחות), אך הוא מיועד לשרת את 60,000 המשפחות.

מיכסת המסחר תחולק ל-2 :

0.5

החלק העיקרי במסגרת המע"ר (לפי 0.35 מ"ר מסחרי בנוי לנפש - יידרשו ל-164,250 תושבים, במע"ר 5 מ"ר מסחרי בנוי).

108,000 219,000 90,414

היתרה (לפי 0.1 מ"ר מסחרי בנוי לנפש באתרי שלב א' - יידרשו ל-164,250 התושבים 9041 מ"ר מסחרי בנוי) תתוכנן במרכזוני משנה לקניות, באתרי שלב א'.

מרכזון-משנה שכונתי ייכלול לפחות 12 חנויות (כ"א 50 מ"ר מסחרי בנוי), או סופרמרקט בינוני, סניף דואר (150 מ"ר), 2 סניפי בנק (כ"א 150 מ"ר) מסעדה/בית קפה (100 מ"ר).

חלק מסויים (מינימלי), יאותר בריכוזים בני 2 חנויות בכ"א בלבד (כל חנות - 40/35 מ"ר) למיצרכים יומיומיים, בריכוזי המגורים הרחוקים מהמע"ר וממרכזוני-המשנה.

57 ד

י"א. מגרשים רזרביים

כדי לענות בעתיד על צרכים בלתי צפויים כיום, יש לאתר (בעיבור, בנפר באתרי שלב א'):

2 מגרשים, כ"א 3.5 דונם - 7 דונם

15 מגרשים, כ"א 2 דונם - 30 דונם

10 מגרשים, כ"א 1.5 דונם - 15 דונם

5 מגרשים, כ"א 1 דונם - 5 דונם

1516.8

ס"ה בשלב א' 822 ד

219000 60,000

פרוגרמה מפורטת למע"ר מודיעין (45,000 משפחות, 164,250 נפש

מכיוון שהמע"ר נכלל בגבולות השטחים של שלב א', להלן הפרוגרמה המפורטת ושטחי המע"ר (לכל העיר):

בנין עיריה	(20,000 מ"ר)	- 30 דונם,
בית משפט	(7,000 מ"ר)	- 12 דונם,
היכל התרבות	(3,000 מ"ר)	- 10 דונם,

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277649 7651

מוזיאון עירוני (3,000 מ"ר) - 6 דונם,

ספריה מרכזית (3,000 מ"ר) - 6 דונם,

מסחר מרכזי (~~57,500~~ 108000 מ"ר) - 50 דונם,

דואר מרכזי (1,000 מ"ר) - 1 דונם

6 בנקים (כ"א 500 מ"ר) - 3 דונם

משרדים ציבוריים ופרטיים - מעל קומה מסחרית.

אולמי חתונות/שמחות - מעל קומה מסחרית.

אופציה לבתי קולנוע - מעל/מתחת קומה מסחרית.

מלונות מסחריים - 30 דונם

תוספת 33% לכבכרות, רחבות, מעברים וכו' - 34 דונם

סה"כ כללי למע"ר ~~135~~ 210 דונם

~~בברכת שנה טובה~~
בברכה

ד.בן אלול
הממונה הארצי על מוסדות צי:

העתק: המנהל הכללי ע.אורן, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים
י.פתאל, מנהל אגף הפרוגרמות, ירושלים
א.שושני, ראש מינהל תכנון והנדסה, משרד הבינוי, ירושלים
סופיה אלדור, מנהלת אגף בינוי ערים, משרד הבינוי, ירושלים
י.אורן, מנהל רשות הספורט, חשמונאים 99, ת"א
ע.שנער, אדריכל ראשי, משרד הבינוי, ירושלים
ש.שניאור, משרד החינוך, ירושלים
ש.כנעני, משרד החינוך ירושלים
גבריאלה נוסבאום, אדריכלית, אגף תכנון והנדסה, משרד הבינוי, ירושלים
15 משתתפי ישיבת הועדה הבין-משרדית

ר. ירין, ס/מינהל אגף בכיר לפיתוח, משרד הבינוי, ירושלים

גב' אילנה אופיר, מינהל תכנון והנדסה, ירושלים

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277649 277651

17.2.91

רשימת משתתפים בישיבה [illegible]

מס' סידורי	שם משתתף	תפקיד	כתובת
1	דוד בן אליו	המחלקה [illegible] ... אדריכל	משרד הבינוי והשיכון, ירושלים.
	בצלאל אונגר		הסוכנות היהודית.
	רות פרלמן	מנהלת ענף תכנון	משרד החינוך והתרבות, ירושלים
	תמר קורן	מנהל - אגף תכנון	השרות הפסיכולוגי [illegible]
	שמעון [illegible]	מנהל מחלקה למתקני ספורט	[illegible]
	רונית יוסף	" " [illegible]	משרד [illegible] מחוז [illegible]
	רבקה [illegible]	אגף תכנון ובינוי ערים	[illegible]
	עודד [illegible]	אדריכל - משרד [illegible]	ירושלים - רח' [illegible] 4 ירושלים
	ריצ'רד [illegible]	[illegible]	[illegible]
	[illegible]	אגף תכנון [illegible]	משרד החינוך והתרבות, ירושלים [illegible]
	[illegible]	[illegible]	[illegible] 51 תל-אביב
	[illegible]	אגף תכנון [illegible]	[illegible] ירושלים [illegible]
	[illegible]	[illegible] - [illegible] ירושלים	[illegible] ירושלים [illegible]
	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	[illegible]	[illegible]	[illegible]

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

משרד הבינוי והשיכון
18 -9- 1990

אגף הפרוגרמות

תאריך: 16 בספטמבר 1990
כ"ו באלול התש"ן
מס' 2074

אל: מר י. מאירי, מנהל מחוז מרכז, משרד הבינוי והשיכון, ת"א

מאת: ד. בן-אלוף

הנדון: פרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור - לעיר מודיעין
לשלב א': 15,000 משפחות, 54,750 נפש

בהמשך סיכום ישיבת הועדה הבין-משרדית, ב-11.9.90, בהשתתפות:

ד.בן אלוף, הממונה הארצי על מוסדות ציבור, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים - יו"ר
ד"ר ג.בן דרור, סמנכ"ל בב"ר, משרד החינוך והתרבות, ירושלים
י.לינדזברג, מנהל המחלקה לתכנון, בקרה ומעקב, משרד החינוך והתרבות, ירושלים
ת.פרח, מנהל אגף הפיתוח, החברה למרכזי תרבות (מתנסי"ם), בנין גלוינט, ירושלים
ש.חשובה, מנהל המחלקה למיתקנים, רשות הספורט, חשמונאים 99, ת"א
רחל וילקנסקי, מינהל תכנון והנדסה, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים
רבקה אבלסון, אגף בינוי שרים, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים
רבקה בכידשטיין, אדריכלית, מחוז מרכז, משרד הבינוי והשיכון, ת"א
ח.צימר, מוסדות ציבור, מחוז מרכז, משרד הבינוי והשיכון, ת"א
ד.בליבפלד, אדריכל, ראש צוות, מחוז מרכז, משרד הבינוי והשיכון, ת"א
רות פרלמן, משרד החינוך והתרבות, ירושלים
חמר קורן, מנהלת ענף תכנון, רשות הספורט, חשמונאים 99, ת"א
מלכה אלטרץ, ע/ראשי לממונה על מוסדות ציבור, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים
אורי שטרית, אדריכל, משרד מ.ספדיה, העמק 4, ירושלים
צבי טקוטניק, אדריכל, משרד מ.ספדיה, העמק 4, ירושלים

כ ל ל י

א. מדובר בפרוגרמה לשלב א' של העיר החדשה מודיעין.

ב. השטח העומד כיום לרשות העיר מודיעין כולל מסתכם ב-33,000 דונם (כולל: 1,165 דונם לאזור תעשיה, 1,250 דונם פארק, שטחי הישובים מכבים ורעות).

שטח זה מיועד ל-45,000 משפחות ומבנית ומיתאר שלהן טרם אושרה ע"י המועצה הארצית (ניתן רק אישור עקרוני לתכנון העיר החדשה).

נוסף לכך, יש אופציה להרחבת העיר בעתיד לכיוון צפון, על שטח נוסף של 7,000/6,000 דונם (כ-10,000 משפחות נוספות).

קרית הממשלה, מ.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277449 277451

ג. בשלב א' מדובר על תבנון 15,000 דירות, ב-6 אתרים, שמתוכננים ע"י 6 אדריכלים:

אתר א' - 800 דונם, 1,450 דירות (אדריכל ג.צפור),

אתר ב' - 960 דונם, 2,870 דירות (אדריכל ש.השמשוני),

אתר ג' - 1,100 דונם, 2,300 דירות (אדריכל קיילר),

אתר ד' - 760 דונם, 1,650 דירות (אדריכל א.מרומי),

אתר ה' - 1,510 דונם, 3,950 דירות (אדריכל מ.ספדיה),

אתר ו'* - 1,700 דונם - 3,000 דירות (אדריכל מ.בוכמן),

ד. הממוצע המשפחתי החזוי, לאוכלוסיה בכל האתרים הנ"ל הוא 3.65 נפש למשפחה.

לגבי החישוב של מוסדות החינוך (גני ילדים ובתי ספר), הגודל החזוי של שנתון ילדים (בגיל אחד) הוא 2.25% מכלל האוכלוסיה.

דהיינו:

45,000 משפחות X 3.65 נפש = 164,250 תושבים.

2.25% שנתון ילדים (גיל אחד) = 3,696 ילדים.

15,000 משפחות X 3.65 נפש = 54,750 תושבים.

2.25% שנתון ילדים (גיל אחד) = 1,232 ילדים.

ה. פריסת מוסדות החינוך העל יסודי בשלב א' נבדקה על רקע הצרכים בנושא זה בכל העיר. המגמה היא לאתר בשלב א' 4 קריות חינוך על-יסודי (באתרים א', ג', ד', ה').

כן הדבר לגבי המרכזים הקהילתיים (מתנסי"ם).

ו. נושא הספורט כולל מיתקנים מרכזיים (כדורגל, ספורטק, אתלטיקה קלה, טניס מרכזי, נופש פעיל) - שלחלקם הגדול יימצא פתרון במסגרת 1,250 דונם של הפארק העירוני המרכזי שצמוד לשלב א';

נוסף לכך - גם מיתקנים שכונתיים, שישולבו במיתקנים שושרתו את קריות החינוך והמתנסי"ם השכונתיים.

ז. מאחר והמרכז העירוני הראשי (מע"ר) נכלל בשטחי השלב הראשון של 15,000 המשפחות - נפרט להלן, בסיפא של הפרוגרמה, גם את הפרוגרמה למע"ר עבור כל 45,000 המשפחות (164,250 התושבים).

ח. אין הפרוגרמה לשלב א', להלן, באה במקום הפרוגרמות המפורטות יותר, שיידונו ויאושרו בועדות הבין-משרדיות, בשלבים מתקדמים יותר.

ט. לאחר שתגובשנה הצעות הפריסה והאיתורים של המגרשים הציבוריים, ע"י המתכננים - תזומן שוב ישיבה, בהשתתפות הנוגעים בדבר, לשם בדיקת ההצעות ובדיקת יישום הפרוגרמה בתבנון כ"א מ-6 האתרים.

---

* שכונת המגורים רעות נמצאת בשטח אתר ו', ומשלימה את 1,500 המשפחות.

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277649 277651

פרוגרמה למוסדות ציבור ושטחים ציבוריים - שלב א' לעיר מודיעין
(15,000 משפחות, 54,750 תושבים)

א. **מעונות תינוקות (גילאי 0-2)** 22.5 דונם

לפי המיכסה המקובלת (1 מעון תינוקות בן 3-5 כיתות ל-1,200/800 משפחות), יש לאחר בשלב א' 15 מגרשים (כ"א 1.5 דונם), ל-15 מעונות תינוקות, בפיזור מתאים בין ריכוזי המגורים (כך שכל מעון ישרת כ-6.7% מאוכלוסיית 6 האתרים של שלב א'). במקומות שקטים, רחוקים ממוקדי זיהום, מסחר ורעש, שיש אליהם גישה נוחה לאמהות ועגלות תינוקות.

ב. **גני ילדים (גילאי 3-4)** 42 דונם

לפי 4.5% מהאוכלוסיה (2.25% X 2 שנתונים) יהיו בגילים אלה 2,464 ילדים. לפי 35 ילדים, בממוצע, ב-1 כיתה - תדרשנה 70 כיתות ב-35 מגרשים (כ"א 1.2 דונם), ל-35 בניינ' גני-ילדים דו-כיתתיים, בפיזור מתאים בין ריכוזי המגורים (כך שכל גן-ילדים כפול ישרת כ-2.8% מהאוכלוסיה של שלב א' (15,000 משפחות ב-6 אתרים).

ג. **גני ילדים (גילאי 5)**

לפי 2.25% מהאוכלוסיה יהיו בגיל זה 1,232 ילדים. לפי 34 ילדים, בממוצע, ב-1 כיתה, - הצורך הוא ב-36 כיתות. אולם, אין צורך לאחר למטרה זו מגרשים נפרדים אלא, השטחים לגני הילדים הנ"ל ייכללו במסגרת חצרות בתי-הספר היסודיים (לפי 0.5 דונם נוספים ל-1 כיתה).

ד. **בתי-ספר יסודיים (גילאי 6-11, כיתות א'-ו')** 126 דונם

לפי 13.5% מהאוכלוסיה (2.25% X 6 שנתונים) יהיו בגילים אלה 7,392 תלמידים. לפי 34-33 תלמידים, בממוצע, ב-1 כיתה, תדרשנה 216 כיתות ב-12 מגרשים - בכ"א 18 כיתות בית ספר + 3 כיתות גן ילדים (לפי 0.5 דונם ל-1 כיתה) - כל מגרש 10.5 דונם.

ה. **חינוך על יסודי (גילאי 12-17, כיתות ז'-י"ב)** 162 דונם

לפי 13.5% מהאוכלוסיה תדרשנה 216 כיתות, ב-4 מגרשים - בכ"א 54 כיתות (לפי 0.75 דונם ל-1 כיתה) - כל מגרש 40.5 דונם.

ו. **תרבות, נוער וספורט** 134 דונם

מתוך 4 המתנסי"ם המרכזיים, שישרתו את כל העיר בעתיד (45,000 משפחות), נקבע ליישם בשלב א' (15,000 משפחות) 2 מגרשים למתנסי"ם מרכזיים, שעיקרם מיתקני ספורט (כ"א 25 דונם), בשטח 6 אתרי שלב א' (במיקום נאות גם לגבי בניית העיר בשלב ב'). איתורי המתנסי"ם המרכזיים יצורפו ברצף אחד ל-2 מתוך 4 קריות החינוך העל-יסודי, שיאותרו בשלב א'. ל-1 ממגרשי קריות החינוך (בחלק הצפוני) יש להוסיף 12 דונם עבור מסלול אתלטיקה קלה היקפי (300 מ').
נוסף לכך יש לאחר בשלב א' 3 שלוחות מתנ"ס, שעיקרן ספורט, (כ"א 10 דונם), בצמידות וברצף ל-3 מגרשים (מתוך 12 המגרשים) של בתי הספר היסודיים בשלב א'.

כן, יש לאתר בשלב א' (בעיבור, בנפרד) 3 מגרשים ל-3 מועדוני נוער תנועתיים (כ"א 2 דונם) ו-2 מגרשים (כ"א 18 דונם) ל-2 מגרשי בדורגל אגודתיים.

מלבד הנ"ל יאותרו (מחוץ לשטחי שלב א'):

איצטדיון בדורגל ו-3 מגרשי אימונים - 40 דונם,
ספורטק ומיתקני נופש פעיל (בפארק העירוני) - 200 דונם
איצטדיון אתלטיקה קלה עירוני (בפארק) - 15 דונם
מרכז טניס עירוני (בפארק) - 20 דונם

ז. מוסדות בריאות 12.5 דונם

לפי המיכסה המקובלת, יש לאתר בשלב א':

1 מגרש למרפאה מרכזית/מקצועית - 2.5 דונם,
5 מגרשים ל-5 מרפאות שכונתיות (כ"א 1.5 דונם) + 5 תחנות לבריאות האם והילד (כ"א 0.5 דונם) - ס"ה 10 דונם

במקומות מרכזיים ושקטים (באתרי שלב א'), רחוק ממוקדי זיהום, מסחר ורעש, שהגישה אליהם נוחה לאמהות ועגלות תינוקות, חולים, חניה לרכב רופאים ואמבולנסים.

ח. מוסדות דת 19 דונם

לפי המיכסה המוסכמת, יש לאתר בשלב א':

1 מגרש לבית כנסת מרכזי - 2 דונם,
5 מגרשים לבתי כנסת עדתיים גדולים - כ"א 1 דונם,
16 מגרשים לבתי כנסת עדתיים רגילים - כ"א 0.5 דונם,
4 מגרשים למקוואות ובתי מרחץ - כ"א 1 דונם.

אין לאתר בתי הכנסת על עורקי תחבורה ראשיים ולא ליד מוקד מסחרי. איתור המקוואות לא יהיה במגרש משותף לבתי כנסת, אלא במקומות מרכזיים, אך מוצנעים מעיני עוברים ושבים.

ט. גינות שכונתיות מרכזיות ומגרשי מישחקים לגיל הרך 219 דונם

כאמור, בגבול אתרי שלב א' מאותרים 1,250 דונם לפארק עירוני מרכזי (במסגרת הפארק, תינתן התשובה ל-3 מ"ר לנפש עבור הפארק העירוני, ספורטק, נופש פעיל ומיתקני ספורט מרכזיים אחרים), כך שבאתרי שלב א' תינתן התשובה למיכסה השכונתית בלבד.

לפי המיכסה המקובלת (2 מ"ר לנפש לגינה שכונתית מרכזית) - יש לאתר למטרה זו בשלב א' בס"ה 109.5 דונם. מומלץ לחלק זאת ל-6 גינות מרכזיות (גינה שכונתית בת 18.2 דונם בכל אתר).

לפי המיכסה המקובלת (2 מ"ר נוספים לנפש למיגרשי משחקים לגיל הרך) - יש לאתר 109.5 דונם נוספים, ב-22 מגרשים (כ"א ב-5 דונם).

הכרובה אינה לרצועות ש.צ.פ. צרות, או למגרשים שמחוץ לאזורי המגורים, אלא, לאיתורים בתוך ריכוזי המגורים (אם כי לא במקום חצרות המגורים).

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277649 277651

ניתן לשנות החלוקה לעיל - בתנאי שתישמר המיכסה הכוללת בשכונה (219 דונם), בתנאי שגינה מרכזית לא תקטן מ-12 דונם, ובתנאי שמיגרש משחקים לגיל חרך לא יקטן מ-2.5 דונם.

י. מסחר

כאמור, המע"ר נכלל בתוך גבולות שלב א' (15,000 משפחות), אך הוא מ'יעד לשרת את 45,000 המשפחות.

מיכסת המסחר תחולק ל-2 :

חלק העיקרי במסגרת המע"ר (לפי 0.35 מ"ר מסחרי בנוי לנפש - יידרשו ל-164,250 תושבים, במע"ר 57,500 מ"ר מסחרי בנוי).

היתרה (לפי 0.1 מ"ר מסחרי בנוי לנפש באתרי שלב א' - יידרשו ל-54,750 התושבים 5,475 מ"ר מסחרי בנוי) תחוכנן במרכזוני משנה לקניות, באתרי שלב א'.

מרכזון-משנה שכונתי ייכלול לפחות 12 חנויות (כ"א 50 מ"ר מסחרי בנוי), או סופרמרקט בינוני, סניף דואר (150 מ"ר), 2 סניפי בנק (כ"א 150 מ"ר) מסעדה/בית קפה (100 מ"ר).

חלק מסויים (מינימלי), יאותר בריכוזים בני 2 חנויות בכ"א בלבד (כל חנות - 40/35 מ"ר) למיצרכים יומיומיים, בריכוזי המגורים הרחוקים מהמע"ר וממרכזוני-המשנה.

י"א. מגרשים רזרביים 85 דונם

כדי לענות בעתיד על צרכים בלתי צפויים כיום, יש לאתר (בעיבור, בנפרד, באתרי שלב א'):

30 מגרשים, כ"א 2 דונם - 60 דונם
10 מגרשים, כ"א 1.5 דונם - 15 דונם
10 מגרשים, כ"א 1 דונם - 10 דונם

ס"ה בשלב א' 822 דונם

פרוגרמה מפורטת למע"ר מודיעין (45,000 משפחות, 164,250 נפש)

מכיוון שהמע"ר נכלל בגבולות השטחים של שלב א', להלן הפרוגרמה המפורטת לבניינו ושטחי המע"ר (לכל העיר):

בנין עיריה (12,000 מ"ר) - 20 דונם,

בית משפט (4,000 מ"ר) - 8 דונם,

היכל התרבות (3,000 מ"ר) - 8 דונם,

מוזיאון עירוני (3,000 מ"ר) - 6 דונם,

ספריה מרכזית (3,000 מ"ר) - 6 דונם,

מסחר מרכזי (57,500 מ"ר) - 30 דונם,

דואר מרכזי (1,000 מ"ר) - 1 דונם

4 בנקים (כ"א 500 מ"ר) - 2 דונם

מגרשים ציבוריים ופרטיים - מעל קומה מסחרית.

אולמי חתונות/שמחות - מעל קומה מסחרית.

אופציה לבתי קולנוע - מעל/מתחת קומה מסחרית.

מלונות מסחריים - 20 דונם

תוספת 33% לכבדות, רחבות, מעברים וכו' - 34 דונם

סה"כ כללי למע"ר 135 דונם

בברכת שנה טובה

ד.בן אלול
המונה הארצי על מוסדות ציבור

העתק: המנהל הכללי ש.אורן, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים
י.פתאל, מנהל אגף הפרוגרמות, ירושלים
א.מושני, ראש מינהל תכנון והנדסה, משרד הבינוי, ירושלים
סופיה אלדור, מנהלת אגף בינוי ערים, משרד הבינוי, ירושלים
י.אורן, מנהל רשות הספורט, השמונאים 99, ת"א
ע.שנער, אדריכל ראשי, משרד הבינוי, ירושלים
ש.שניאור, משרד החינוך, ירושלים
ש.בנעבי, משרד החינוך ירושלים
גבריאלה נוסבאום, אדריכלית, אגף תכנון והנדסה, משרד הבינוי, ירושלים
15 משתתפי ישיבת הועדה הבין-משרדית

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277649 277651

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

משרד הבינוי והשיכון
18-9-1990

אגף הפרוגרמות

תאריך: 16 בספטמבר 1990
כ"ו באלול התש"ן
מס'/ 2074

אל: מר י. מאירי, מנהל מחוז מרכז, משרד הבינוי והשיכון, ת"א

מאת: ד. בן-אלול

הנדון: פרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור - לעיר מודיעין
<u>(שלב א': 15,000 משפחות, 54,750 נפש)</u>

להלן סיכום ישיבת הועדה הבין-משרדית, ב-11.9.90, בהשתתפות:

ד.בן אלול, הממונה הארצי על מוסדות ציבור, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים - יו"ר
ד"ר א.בן דרור, סמנכ"ל בכיר, משרד החינוך והתרבות, ירושלים
י.וינדזברג, מנהל המחלקה לתכנון, בקרה ומעקב, משרד החינוך והתרבות, ירושלים
ח.פרה, מנהל אגף הפיתוח, החברה למרכזי תרבות (מתנס"ים), בנין ג'וינט, ירושלים
ש.תשובה, מנהל המחלקה למיתקנים, רשות הספורט, חשמונאים 99, ת"א
רחל זילקנסקי, מינהל תכנון והנדסה, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים
רבקה אבלסון, אגף בינוי ערים, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים
רבקה בלידשטיין, אדריכלית, מחוז מרכז, משרד הבינוי והשיכון, ת"א
ח.צימר, מוסדות ציבור, מחוז מרכז, משרד הבינוי והשיכון, ת"א
ד.בלינפלד, אדריכל, ראש צוות, מחוז מרכז, משרד הבינוי והשיכון, ת"א
רות פולמן, משרד החינוך והתרבות, ירושלים
תמר קזרן, מנהלת ענף תכנון, רשות הספורט, חשמונאים 99, ת"א
מלכה אלטרץ, ע/ראש לממונה על מוסדות ציבור, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים
אורי שטרית, אדריכל, משרד מ.ספדיה, העמק 4, ירושלים
צבי שקולניק, אדריכל, משרד מ.ספדיה, העמק 4, ירושלים

כ ל ל י

א. מדובר בפרוגרמה לשלב א' של העיר החדשה מודיעין.

ב. השטח העומד כיום לרשות העיר מודיעין כולה מסתכם ב-33,000 דונם (כולל: 1,165 דונם לאזור תעשיה, 1,250 דונם פארק, שטחי הישובים מכבים ורעות).

שטח זה מיועד ל-45,000 משפחות ותכנית המיתאר שלהן טרם אושרה ע"י המועצה הארצית (ניתן רק אישור עקרוני לתכנון העיר החדשה).

נוסף לכך, יש אופציה להרחבת העיר בעתיד לכיוון צפון, על שטח נוסף של 7,000/6,000 דונם (כ-10,000 משפחות נוספות).

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277649 277651

ג. בשלב "א" מדובר על תכנון 15,000 דירות, ב-6 אתרים, שמתוכננים ע"י 6 אדריכלים:

אתר א' - 800 דונם, 1,450 דירות (אדריכל ג.צפור),

אתר ב' - 960 דונם, 2,870 דירות (אדריכל ש.השמשוני),

אתר ג' - 1,100 דונם, 2,300 דירות (אדריכל קייילר),

אתר ד' - 760 דונם, 1,650 דירות (אדריכל א.מרומי),

אתר ה' - 1,510 דונם, 3,950 דירות (אדריכל מ.ספדיה),

אתר ו'* - 1,700 דונם - 3,000 דירות (אדריכל מ.בוכמן),

ד. הממוצע המשפחתי החזוי, לאוכלוסיה בכל האתרים הנ"ל הוא 3.65 נפש למשפחה.

לגבי החישוב של מוסדות החינוך (גני ילדים ובתי ספר), הגודל החזוי של שנתון ילדים (בגיל אחד) הוא 2.25% מכלל האוכלוסיה.

דהיינו:

45,000 משפחות X 3.65 נפש = 164,250 תושבים.

ג. 2.25% שנתון ילדים (גיל אחד) = 3,696 ילדים.

15,000 משפחות X 3.65 נפש = 54,750 תושבים.

2.25% שנתון ילדים (גיל אחד) = 1,232 ילדים.

ה. פריסת מוסדות החינוך העל יסודי בשלב א' נבדקה על רקע הצרכים בנושא זה בכל העיר. המגמה היא לאתר בשלב א' 4 קריות חינוך על-יסודי (באתרים א', ג', ד', ה').

כן הדבר לגבי המרכזים הקהילתיים (מתנסי"ם).

ו. נושא הספורט כולל מתקנים מרכזיים (כדורגל, ספורטק, אתלטיקה קלה, מגרש מרכזי, נופש פעילי) - שלחלקם הגדול יימצא פתרון במסגרת 1,250 דונם של הפארק העירוני המרכזי שצמוד לשלב א';

נוסף לכך - גם מתקנים שכונתיים, שישולבו במתקנים עישרתו את קריות החינוך והמתנס"ים השכונתיים.

ז. מאחר והמרכז העירוני הראשי (מע"ר) נכלל בשטח השלב הראשון של 15,000 המשפחות - נפרט להלן, בסיפא של הפרוגרמה, גם את הפרוגרמה למע"ר עבור כל 45,000 המשפחות (164,250 התושבים).

ח. אין הפרוגרמה לשלב א', להלן, באה במקום הפרוגרמות המפורטות יותר, שיידונו ויאושרו בועדות הבין-משרדיות, בשלבים מתקדמים יותר.

ט. לאחר שתגובשנה הצעות הפריסה והאיתורים של המגרשים הציבוריים, ע"י המתכננים - תזומן שוב ישיבה, בהשתתפות הנוגעים בדבר, לשם בדיקת ההצעות ובדיקת יישום הפרוגרמה בתכנון כ"א מ-6 האתרים.

---

* שכונת המגורים רעות נמצאת בשטח אתר ו', ומשלימה את 1,500 המשפחות.

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277649 277651

פרוגרמה למוסדות ציבור ושטחים ציבוריים - שלב א' לעיר מודיעין
(15,000 משפחות, 54,750 תושבים)

א. מעונות תינוקות (גילאי 0-2) — 22.5 דונם

לפי המיכסה המקובלת (1 מעון תינוקות בן 3-5 כיתות ל-1,200/800 משפחות), יש לאתר בשלב א' 15 מגרשים (כ"א 1.5 דונם), ל-15 מעונות תינוקות, בפיזור מתאים בין ריכוזי המגורים (כך שכל מעון ישרת כ-6.7% מאוכלוסיית 6 האתרים של שלב א'). במקומות שקטים, רחוקים ממוקדי זיהום, מסחר ורעש, שיש אליהם גישה נוחה לאמהות ועגלות תינוקות.

ב. גני ילדים (גילאי 3-4) — 42 דונם

לפי 4.5% מהאוכלוסיה (2.25% X 2 שנתונים) יהיו בגילים אלה 2,464 ילדים. לפי 35 ילדים, בממוצע, ב-1 כיתה - תדרשנה 70 כיתות ב-35 מגרשים (כ"א 1.2 דונם), ל-35 בניינים גני-ילדים דו-כיתתיים, בפיזור מתאים בין ריכוזי המגורים (כך שכל גן-ילדים כפול ישרת כ-2.8% מהאוכלוסיה של שלב א' (15,000 משפחות ב-6 אתרים).

ג. גנ"ילדים (גילאי 5) — 19 דונם

לפי 2.25% מהאוכלוסיה יהיו בגיל זה 1,232 ילדים. לפי 34 ילדים, בממוצע, ב-1 כיתה, - הצורך הוא ב-36 כיתות. אולם, אין צורך לאתר למטרה זו מגרשים נפרדים אלא, השטחים לגני הילדים הנ"ל ייכללו במסגרת חצרות בתי-הספר היסודיים (לפי 0.5 דונם נוספים ל-1 כיתה).

ד. בתי-ספר יסודיים (גילאי 6-11, כיתות א'-ו') — 126 דונם

לפי 13.5% מהאוכלוסיה (2.25% X 6 שנתונים) יהיו בגילים אלה 7,392 תלמידים. לפי 33-34 תלמידים, בממוצע, ב-1 כיתה, תדרשנה 216 כיתות ב-12 מגרשים - בכ"א 18 כיתות כולל ספר + 3 כיתות גן ילדים (לפי 0.5 דונם ל-1 כיתה) - כל מגרש 10.5 דונם.

ה. חינוך על יסודי (גילאי 12-17, כיתות ז'-י"ב) — 162 דונם

לפי 13.5% מהאוכלוסיה תדרשנה 216 כיתות, ב-4 מגרשים - בכ"א 54 כיתות (לפי 0.75 דונם ל-1 כיתה) - כל מגרש 40.5 דונם.

ו. תרבות, נוער וספורט — 134 דונם

מתוך 4 המתנס"ים המרכזיים, שישרתו את כל העיר בעתיד (45,000 משפחות), נקבע ליישם בשלב א' (15,000 משפחות) 2 מגרשים למתנס"ים מרכזיים, שעיקרם מיתקני ספורט (כ"א 25 דונם), בשטח 6 אתרי שלב א' (במיקום נאות גם לגבי בניית העיר בשלב ב'). איתורי המתנס"ים המרכזיים יצורפו ברצף אחד ל-2 מתוך 4 קריות החינוך העל-יסודי, שיאותרו בשלב א'. ל-1 ממגרשי קריות החינוך (בחלק הצפוני) יש להוסיף 12 דונם עבור מסלול אתלטיקה קלה היקפי (300 מ').
נוסף לכך יש לאתר בשלב א' 3 שלוחות מתנ"ס, שעיקרן ספורט, (כ"א 10 דונם), בצמידות וברצף ל-3 מגרשים (מתוך 12 המגרשים) של בתי הספר היסודיים בשלב א'.

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277649 277651

כן, יש לאתר בשלב א' (בעיבור, בנפרד) 3 מגרשים ל-3 מועדוני נוער תנועתיים (כ"א 2 דונם) ו-2 מגרשים (כ"א 18 דונם) ל-2 מגרשי כדורגל אגודתיים.

מלבד הנ"ל יאותרו (מחוץ לשטחי שלב א'):

איצטדיון כדורגל ו-3 מגרשי אימונים - 40 דונם,
ספורטק ומיתקני נופש פעיל (בפארק העירוני) - 200 דונם
איצטדיון אתלטיקה קלה עירוני (בפארק) - 15 דונם
מרכז טניס עירוני (בפארק) - 20 דונם

ז. **מוסדות בריאות** 12.5 דונם

לפי המיכסה המקובלת, יש לאתר בשלב א':

1 מגרש למרפאה מרכזית/מקצועית - 2.5 דונם,
5 מגרשים ל-5 מרפאות שכונתיות (כ"א 1.5 דונם) + 5 תחנות לבריאות האם והילד (כ"א 0.5 דונם) - ס"ה 10 דונם

במקומות מרכזיים ושקטים (באתרי שלב א'), רחוק ממוקדי זיהום, מסחר ורעש, שהגישה אליהם נוחה לאמהות ועגלות תינוקות, חולים, חניה לרכב רופאים ואמבולנסים.

ח. **מוסדות דת** 19 דונם

י"א. לפי המיכסה המוסכמת, יש לאתר בשלב א': 65 דונם

1 מגרש לבית כנסת מרכזי - 2 דונם,
5 מגרשים לבתי כנסת עדתיים גדולים - כ"א 1 דונם,
16 מגרשים לבתי כנסת עדתיים רגילים - כ"א 0.5 דונם,
4 מגרשים למקוואות ובתי מרחץ - כ"א 1 דונם.

אין לאתר בתי הכנסת על עורקי תחבורה ראשיים ולא ליד מוקד מסחרי. איתור המקוואות לא יהיה במגרש משותף לבתי כנסת, אלא במקומות מרכזיים, אך מוצנעים מעיני עוברים ושבים.

ט. **גינות שכונתיות מרכזיות ומגרשי מישחקים לגיל הרך** 219 דונם

כאמור, בגבול אתרי שלב א' מאותרים 1,250 דונם לפארק עירוני מרכזי (במסגרת הפארק, תינתן התשובה ל-3 מ"ר לנפש עבור הפארק העירוני, ספורטק, נופש פעיל ומיתקני ספורט מרכזיים אחרים), כך שבאתרי שלב א' תינתן התשובה למיכסה השכונתית בלבד.

לפי המיכסה המקובלת (2 מ"ר לנפש לגינה שכונתית מרכזית) - יש לאתר למטרה זו בשלב א' בס"ה 109.5 דונם. מומלץ לחלק זאת ל-6 גינות מרכזיות (גינה שכונתית בת 18.2 דונם בכל אתר).

לפי המיכסה המקובלת (2 מ"ר נוספים לנפש למיגרשי משחקים לגיל הרך) - יש לאתר 109.5 דונם נוספים, ב-22 מגרשים (כ"א כ-5 דונם).

הכוונה אינה לרצועות ש.צ.פ. צרות, או למגרשים שמחוץ לאזורי המגורים, אלא, לאיתורים בתוך ריכוזי המגורים (אם כי לא במקום חצרות המגורים).

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277649 277651

ניתן לשנות החלוקה לעיל - בתנאי שתישמר המיכסה הכוללת בשכונה (219 דונם), בתנאי שגינה מרכזית לא תקטן מ-12 דונם, ובתנאי שמיגרש משחקים לגיל הרך לא יקטן מ-2.5 דונם.

י. מסחר

באמור, המע"ר נכלל בתוך גבולות שלב א' (15,000 משפחות), אך הוא מיועד לשרת את 45,000 המשפחות.

מיכסת המסחר תחולק ל-2 :

חלק העיקרי במסגרת המע"ר (לפי 0.35 מ"ר מסחרי בנוי לנפש - יידרשו ל-164,250 תושבים, במע"ר 57,500 מ"ר מסחרי בנוי).

היתרה (לפי 0.1 מ"ר מסחרי בנוי לנפש באתרי שלב א' - יידרשו ל-54,750 התושבים 5,475 מ"ר מסחרי בנוי) תתוכנן במרכזוני משנה לקניות, באתרי שלב א'.

מרכזון-משנה שכונתי ייכלול לפחות 12 חנויות (כ"א 50 מ"ר מסחרי בנוי), או סופרמרקט בינוני, סניף דואר (150 מ"ר), 2 סניפי בנק (כ"א 150 מ"ר) מסעדה/בית קפה (100 מ"ר).

סה"כ כללי למע"ר 100 דונם

חלק מסויים (מינימלי), יאותר בריכוזים בני 2 חנויות בכ"א בלבד (כל חנות - 40/35 מ"ר) למיצרכים יומיומיים, בריכוזי המגורים הרחוקים מהמע"ר וממרכזוני-המשנה.

י"א. מגרשים רזרביים 85 דונם

כדי לענות בעתיד על צרכים בלתי צפויים כיום, יש לאתר (בעיבור, בנפרד, באתרי שלב א'):

30 מגרשים, כ"א 2 דונם - 60 דונם
10 מגרשים, כ"א 1.5 דונם - 15 דונם
10 מגרשים, כ"א 1 דונם - 10 דונם

ס"ה בשלב א' 822 דונם

פרוגרמה מפורטת למע"ר מודיעין (45,000 משפחות, 164,250 נפש)

מכיוון שהמע"ר נכלל בגבולות השטחים של שלב א', להלן הפרוגרמה המפורטת לבנייני ושטחי המע"ר (לכל העיר):

בנין עיריה (12,000 מ"ר) - 20 דונם,

בית משפט (4,000 מ"ר) - 8 דונם,

היכל התרבות (3,000 מ"ר) - 8 דונם,

מוזיאון עירוני	(3,000 מ"ר)	- 6 דונם,
ספריה מרכזית	(3,000 מ"ר)	- 6 דונם,
מסחר מרכזי	(57,500 מ"ר)	- 30 דונם,
דואר מרכזי	(1,000 מ"ר)	- 1 דונם
4 בנקים	(כ"א 500 מ"ר)	- 2 דונם
משרדים ציבוריים ופרטיים		- מעל קומה מסחרית.
אולמי חתונות/שמחות		- מעל קומה מסחרית.
אופציה לבתי קולנוע		- מעל/מתחת קומה מסחרית.
מלונות מסחריים		- 20 דונם
תוספת 33% לכבדות, רחבות, מעברים וכו'		- 34 דונם

סה"כ כללי למע"ר 135 דונם

[illegible]

[illegible]

בברכת שנה טובה

ד.בן אלול
הממונה הארצי על מוסדות ציבור

העתק: המנהל הכללי ע.אורן, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים
י.פתאל, מנהל אגף הפרוגרמות, ירושלים
א.שושני, ראש מינהל תכנון והנדסה, משרד הבינוי, ירושלים
סופיה אלדיר, מנהלת אגף בינוי ערים, משרד הבינוי, ירושלים
י.אורן, מנהל רשות הספורט, חשמונאים 99, ת"א
ע.שנער, אדריכל ראשי, משרד הבינוי, ירושלים
ש.שניאור, משרד החינוך, ירושלים
ש.כנעני, משרד החינוך ירושלים
גבריאלה נוסבאום, אדריכלית, אגף תכנון והנדסה, משרד הבינוי, ירושלים
15 משתתפי ישיבת הועדה הבין-משרדית

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277649 277651

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

אגף הפרוגרמות
תאריך : 26 פברואר 1990
א' באדר התש"ן
מס'/947

04-3-1990
דואר נכנס

אל: מר י. מאירי, מנהל מחוז המרכז, משרד הבינוי והשיכון, ת"א

מאת: ד. בן-אלול

הנדון: פרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור ברמת מודיעין (חשמונאים) - 550 משפחות (2090 תושבים)

סיכום פגישת הועדה הבין-משרדית במחוז המרכז, ב-17.1.90, בהשתתפות:
ד. בן אלול, הממונה הארצי על מוסדות ציבור, משרד הבינוי, ירושלים - יו"ר
רות פרלמן, מנהלת ענף תכנון, משרד החינוך, ירושלים
ח. פרח, מנהל אגף הפיתוח, החברה למרכזי תרבות (מתנסי"ם), בנין הגו'ינט, י-ם
ש. תשובה, מנהל מחלקת המיתקנים, רשות הספורט, חשמונאים 99, ת"א
רחל וילקנסקי, מינהל הנדסה ותכנון, משרד הבינוי, ירושלים
דיאנה וולקוב, ראש ענף תכנון ערים, משרד הבינוי, ירושלים
ח. צימר, מוסדות ציבור, משרד הבינוי מחוז מרכז, ת"א
ד. דווש, מ. תכנון, מועצה אזורית בנימין, פסגות, ד.נ. מזרח בנימין
ע. יצחק, יו"ר ועד הישוב חשמונאים, מועצה אזורית בנימין, ד.נ. מזרח בנימין
ש. אפל, יזם רמת מודיעין, מודיעין ד.נ. 71917
ג. עירון אדריכל רמת מודיעין, רח' יהואש 5, ת"א 63575

כללי

א. רמת מודיעין הינו אתר מגורים (במסגרת הישוב חשמונאים) המתוכנן ל-550 משפחות בשלב הסופי. סדר-גודל זה הינו קטן מסדר-גודל של שכונה עירונית מינימלית.
לכן, מבחינת מתן הפתרון לשרותים הנדרשים לאוכלוסיה - לא ניתן יהא לספק לתושבי רמת מודיעין, בגבולות ישובם, אף לא את מינימום השרותים הניתנים לתושבי שכונה עירונית מינימלית (1900 משפחות) בישוב עירוני מינימלי (5700 משפחות).
חלק מהשרותים יהא על תושבי רמת מודיעין לקבל מחוץ למסגרת ישובם - במסגרת אזורית כלשהי, שתקבע בעתיד ע"י הגורמים הארציים/ממשלתיים והגורמים האזוריים המופקדים על כך.

ב. הפרוגרמה להלן מושתתת על ממוצע חזוי של 3,8 נפשות למשפחה.
לגבי החישוב של מוסדות חינוך (גני ילדים ובתי ספר) הגודל החזוי של שנתון ילדים (גיל אחד) הוא 2,5% מכלל האוכלוסיה.
דהיינו: 52 ילדים בשנתון (גיל אחד)

ג. אין הפרוגרמה להלן באה במקום הפרוגרמות המפורטות יותר, שיידונו ויאושרו בועדות הבין-משרדיות, בשלבים מתקדמים יותר.

ד. לאחר שתגובש הצעת הפריסה והאיתורים של המגרשים הציבוריים ע"י המתכננים - תזומן שוב ישיבה בהשתתפות הנוגעים בדבר, לשם בדיקת הצעת יישום הפרוגרמה.

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277649 277651

פרוגרמה למוסדות ציבור ושטחים ציבוריים - 550 משפחות, 2090 נפש

א. **מעון תינוקות (גילאי 0-2)** 1 דונם

לפי המיכסה המקובלת (1 מעון ל-1200/800 משפחות) יהא צורך במעון קטן מהמקובל. לפיכך, יש לאתר 1 מגרש למעון בן 2 כיתות בלבד. במקום שקט, רחוק ממוקדי רעש, מסחר וזיהום, שיש אליו גישה נוחה לאמהות ועגלות תינוקות.

ב. **גני ילדים (גילאי 3-5)** 3,6 דונם

לפי 7.5% מהאוכלוסיה (3 שנתונים x 2,5%) יהיו בגילים אלה 156 ילדים. לפי 30 ילדים בממוצע ב-1 כיתה יהא צורך ב-3 מגרשים (כ"א 1,2 דונם) ל-3 גני ילדים דו-כיתתיים (6 כיתות)

ג. **בית ספר יסודי (כיתות א'-ו', גילאי 6-11)** 6 דונם

במסגרת רמת מודיעין ניתן להיענות לצרכי זרם חינוך אחד בלבד, שעשוי לקלוט גם ילדים, מאותו זרם, מישובים סמוכים. אולם תלמידים מרמת מודיעין שיבחרו ללמוד בזרם של המיעוט - ייאלצו ללמוד בבית ספר של אותו זרם מחוץ לישובם (באחד הישובים הסמוכים, בו יופעל בית ספר נאות לזרם המיעוט).

לפיכך, לפי 15% מהאוכלוסיה (6 שנתונים x 2,5%) יהיו בגילים אלה 312 תלמידים.

לפי 30 תלמידים בממוצע ב-1 כיתה תדרשנה (לתלמידי זרם הרוב בישוב ותלמידים נוספים מישובים בסביבה) 12 כיתות בית-ספר (לפי 0.5 דונם ל-1 כיתה)

ד. **בית ספר על יסודי (כיתות ז'-י"ב, גילאי 12-17)** 18 דונם

המדובר הוא בבית ספר לזרם חינוך אחד, עבור תלמידים בגילאי חטיבות-הביניים והחטיבה העליונה מרמת מודיעין וישובים נוספים באזור.

הצורך הוא ב- 12 כיתות. אולם בהתחשב בצורך לקלוט תלמידים מישובים סמוכים - מומלץ לתכנן קרית חינוך בת 18 כיתות (לפי 1 דונם ל-1 כיתה.

ה. **תרבות, נוער וספורט** 5 דונם

הנושא במפורט חייב להיבדק במסגרת כלל-אזורית, בדיוני הועדה הבין-משרדית למתנס"ים והועדה הבין-משרדית לספורט.

בכל מקרה, יש לאתר בצמידות לבית-הספר היסודי (מצפון, במרכז) שטח בן 3 דונם לבנין קהילתי מרכזי, לשלוחת מתנ"ס.

הפעילות הספורטיבית הקהילתית תקויים במסגרת אולם ההתעמלות ומגרשי הספורט של בית הספר.

נוסף לכך, כאמור, תקויים פעילות ספורטיבית קהילתית במסגרת מרכז ספורט אזורי, שיוחלט עליו בדיון שייערך בועדת הספורט הבין-משרדית.

בנוסף לכך, יש לאתר בפריפריה מגרש למועדון נוער תנועתי (2 דונם).

ו. **מוסדות דת** 3 דונם

עבור 550 המשפחות - יש לאתר 1 מגרש לבית כנסת עדתי גדול (1 דונם) + 2 מגרשים לבתי-כנסת עדתיים רגילים (כ"א 0,5 דונם).

כן, יש לאתר מגרש למקוה (1 דונם).

ז. **מוסדות בריאות** 1 דונם

המקובל הוא:
שמבני מרפאה ותחנה לאם וילד ובריאות המשפחה מיועדים לשרת כ-2500 משפחות (2 דונם).
מכיון שמדובר באוכלוסיה שתמנה כ-25% בלבד, מכמות האוכלוסיה שהמוסדות הנ"ל נועדו לשרת - ניתן להסתפק במקרה זה בבנין משותף אחד, על מגרש בשטח של 1 דונם.

ח. **גינה ומגרש משחקים לגיל הרך** 8,4 דונם

לפי המיכסה המקובלת (4 מ"ר לנפש) יידרשו בס"ה ברמת מודיעין 8,4 דונם.
מאחר וזהו סדר-גודל קטן מהשטח הדרוש לגינה מרכזית מינימלית בישוב עירוני (12 דונם) לא מוצע לפצל את השטח הציבורי הפתוח לגינות קטנות, אלא לאתר את כולו במוקד מרכזי אחד (8,4 דונם), ש-6 דונם ממנו ייועדו לגינה ו-2,4 דונם יתוכננו עם מיתקני משחקים לילדים (גיל רך).

ט. **חנויות למיצרכים יומיומיים**

בסדר גודל כזה של אוכלוסיה לא ניתן לקיים על בסיס כלכלי את מרבית סוגי החנויות, אלא חנויות למיצרכים יומיומיים בלבד (אף זאת במידה והתושבים אינם עובדים מחוץ לישוב ומבצעים את קניותיהם במרכזי הקניות הגדולים שבאזורי עבודתם).
מכיון שמרבית החנויות המקומיות מהסוג הנ"ל הן זהות (חנויות מכולת) לא ניתן לרכזן בבניין אחד (אם המדובר אינו במינימרקט אחד בלבד לכל הישוב), אלא יש לפצל אותן לפחות ל-3 מוקדים.
לפי המיכסה המקובלת (0,1 מ"ר מסחרי בנוי לנפש בשכונה עירונית מינימלית בת 1900 משפחות) - שספק אם תהיה לה הצדקה כלכלית באוכלוסית רמת מודיעין, הקטנה מהמינימום, כאמור - יהא צורך בכ-210 מ"ר מסחרי בנוי בלבד בכל הישוב, שהינם שווי-ערך לכ-6 חנויות (3 ריכוזים בני 2 חנויות בכ"א, או חנות מינימרקט מרכזית אחת בכל הישוב).

י. **מגרשים רזרביים** 2,5 דונם

כדי לענות על צרכים בלתי-צפויים, בעתיד, יש לאתר 2 מגרשים (בנפרד ובפריפריה):
1 מגרש בן 1,5 דונם
1 מגרש בן 1 דונם

סה"כ כללי 48,5 דונם

ב ב ר כ ה,
ד. בן-אלול
הממונה הארצי על מוסדות ציבור

העתק: המנהל הכללי ע. אונגר, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים
ד"ר ג. בן-דרור, סמנכ"ל בכיר, משרד החינוך, ירושלים
מר י. פתאל, מנהל אגף הפרוגרמות, ירושלים
מר א. שושני ראש המינהל להנדסה ותכנון, משרד הבינוי ירושלים
מר ד. רז אדריכל ראשי משרד הבינוי ירושלים
מר ש. שגיאור, משרד החינוך, ירושלים
מר י. וינדזברג, משרד החינוך, ירושלים
מר ש. כנעני, משרד החינוך, ירושלים
מר ע. ודעי, אדריכל מחוז מרכז, משרד הבינוי, ת"א
מר א. בר-לוי, פרוגרמות מחוז מרכז, משרד הבינוי, ת"א
11 משתתפי הדיון

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277649 277651

2484

04 -03- 1990

לטיפול

תוייק

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף הפרוגרמות
תאריך : 26 פברואר 1990
א' באדר התש"ן
מס'/947

אל: מר י. מאירי, מנהל מחוז המרכז, משרד הבינוי והשיכון, ת"א

מאת: ד. בן-אלול

הנדון: **פרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור ברמת מודיעין (חשמונאים) - 550 משפחות (2090 תושבים)**

סיכום פגישת הועדה הבין-משרדית במחוז המרכז, ב-17.1.90, בהשתתפות:
ד. בן אלול, הממונה הארצי על מוסדות ציבור, משרד הבינוי, ירושלים - יו"ר
רות פרלמן, מנהלת ענף תכנון, משרד החינוך, ירושלים
ח. פרח, מנהל אגף הפיתוח, החברה למרכזי תרבות (מתנס"ים), בנין הגו'ינט, י-ם
ש. תשובה, מנהל מחלקת המיתקנים, רשות הספורט, חשמונאים 99, ת"א
רחל וילקנסקי, מינהל הנדסה ותכנון, משרד הבינוי, ירושלים
דיאנה וולקוב, ראש ענף תכנון ערים, משרד הבינוי, ירושלים
ח. צימר, מוסדות ציבור, משרד הבינוי מחוז מרכז, ת"א
ד. דווש, מ. תכנון, מועצה אזורית בנימין, פסגות, ד.נ. מזרח בנימין
ע. יצחק, יו"ר ועד הישוב חשמונאים, מועצה אזורית בנימין, ד.נ. מזרח בנימין
ש. אפל, יזם רמת מודיעין, מודיעין ד.נ. 71917
ג. עירון אדריכל רמת מודיעין, רח' יהואש 5, ת"א 63575

כללי

א. רמת מודיעין הינו אתר מגורים (במסגרת הישוב חשמונאים) המתוכנן ל-550 משפחות בשלב הסופי. סדר-גודל זה הינו קטן מסדר-גודל של שכונה עירונית מינימלית.

לכן, מבחינת מתן הפתרון לשרותים הנדרשים לאוכלוסיה - לא ניתן יהא לספק לתושבי רמת מודיעין, בגבולות ישובם, אף לא את מינימום השרותים הניתנים לתושבי שכונה עירונית מינימלית (1900 משפחות) בישוב עירוני מינימלי (5700 משפחות).

חלק מהשרותים יהא על תושבי רמת מודיעין לקבל מחוץ למסגרת ישובם - במסגרת אזורית בלשהי, שתקבע בעתיד ע"י הגורמים הארציים/ממשלתיים והגורמים האזוריים המופקדים על כך.

ב. הפרוגרמה להלן מושתתת על ממוצע חזוי של 3,8 נפשות למשפחה.
לגבי החישוב של מוסדות חינוך (גני ילדים ובתי ספר) הגודל החזוי של שנתון ילדים (גיל אחד) הוא 2.5% מכלל האוכלוסיה.
דהיינו: 52 ילדים בשנתון (גיל אחד)

ג. אין הפרוגרמה להלן באה במקום הפרוגרמות המפורטות יותר, שיידונו ויאושרו בועדות הבין-משרדיות, בשלבים מתקדמים יותר.

ד. לאחר שתגובש הצעת הפריסה והאיתורים של המגרשים הציבוריים ע"י המתכננים - תזומן שוב ישיבה בהשתתפות הנוגעים בדבר, לשם בדיקת הצעת יישום הפרוגרמה.

פרוגרמה למוסדות ציבור ושטחים ציבוריים - 550 משפחות, 2090 נפש

א. **מעון תינוקות (גילאי 0-2)** 1 דונם

לפי הטיכסה המקובלת (1 מעון ל-1200/800 משפחות) יהא צורך במעון קטן מהמקובל. לפיכך, יש לאתר 1 מגרש למעון בן 2 כיתות בלבד. במקום שקט, החוק ממוקדי רעש, מסחר וזיהום, שיש אליו גישה נוחה לאמהות ועגלות תינוקות.

ב. **גני ילדים (גילאי 3-5)** 3,6 דונם

לפי 7.5% מהאוכלוסיה (3 שנתונים x 2,5%) יהיו בגילים אלה 156 ילדים. לפי 30 ילדים בממוצע ב-1 כיתה יהא צורך ב-3 מגרשים (כ"א 1,2 דונם) ל-3 גני ילדים דו-כיתתיים (6 כיתות)

ג. **בית ספר יסודי (כיתות א'-ו', גילאי 6-11)** 6 דונם

במסגרת רמת מודיעין ניתן להיענות לצרכי זרם חינוך אחד בלבד, שעשוי לקלוט גם ילדים, מאותו זרם, מישובים סמוכים. אולם תלמידים מרמת מודיעין שיבחרו ללמוד בזרם של המיעוט - ייאלצו ללמוד בבית ספר של אותו זרם מחוץ לישובם (באחד הישובים הסמוכים, בו יופעל בית ספר נאות לזרם המיעוט).

לפיכך, לפי 15% מהאוכלוסיה (6 שנתונים x 2,5%) יהיו בגילים אלה 312 תלמידים.

לפי 30 תלמידים בממוצע ב-1 כיתה תדרשנה (לתלמידי זרם הרוב בישוב ותלמידים נוספים מישובים בסביבה) 12 כיתות בית-ספר (לפי 0.5 דונם ל-1 כיתה)

ד. **בית ספר על יסודי (כיתות ז'-י"ב, גילאי 12-17)** 18 דונם

המדובר הוא בבית ספר לזרם חינוך אחד, עבור תלמידים בגילאי חטיבות-הביניים והחטיבה העליונה מרמת מודיעין וישובים נוספים באזור.

הצורך הוא ב- 12 כיתות. אולם בהתחשב בצורך לקלוט תלמידים מישובים סמוכים - מומלץ לתכנן קרית חינוך בת 18 כיתות (לפי 1 דונם ל-1 כיתה.

ה. **תרבות, נוער וספורט** 5 דונם

הנושא בספורט חייב להיבדק במסגרת כלל-אזורית, בדיוני הועדה הבין-משרדית למתנס"ים והועדה הבין-משרדית לספורט.

בכל מקרה, יש לאתר בצמידות לבית-הספר היסודי (מצפון, במרכז) שטח בן 3 דונם לבנין קהילתי מרכזי, לשלוחת מתנ"ס.

הפעילות הספורטיבית הקהילתית תקויים במסגרת אולם ההתעמלות ומגרשי הספורט של בית הספר.

נוסף לכך, באמור, תקויים פעילות ספורטיבית קהילתית במסגרת מרכז ספורט אזורי, שיוחלט עליו בדיון שיערך בועדת הספורט הבין-משרדית.

בנוסף לכך, יש לאתר בפריפריה מגרש למועדון נוער תנועתי (2 דונם).

ו. **מוסדות דת** 3 דונם

עבור 550 המשפחות - יש לאתר 1 מגרש לבית כנסת עדתי גדול (1 דונם) + 2 מגרשים לבתי-כנסת עדתיים רגילים (כ"א 0,5 דונם).

כן, יש לאתר מגרש למקוה (1 דונם).

ד. מוסדות בריאות — 1 דונם

המקובל הוא:
שמבני מרפאה ותחנה לאם וילד ובריאות המשפחה מיועדים לשרת כ-2500 משפחות (2 דונם).
מכיון שמדובר באוכלוסיה שתמנה כ-25% בלבד, מכמות האוכלוסיה שהמוסדות הנ"ל נועדו לשרת - ניתן להסתפק במקרה זה בבנין משותף אחד, על מגרש בשטח של 1 דונם.

ה. גינה ומגרש משחקים לגיל הרך — 8,4 דונם

לפי המיכסה המקובלת (4 מ"ר לנפש) יידרשו בס"ה ברמת מודיעין 8,4 דונם.
מאחר וזהו סדר-גודל קטן מהשטח הדרוש לגינה מרכזית מינימלית בישוב עירוני (12 דונם) לא מוצע לפצל את השטח הציבורי הפתוח לגינות קטנות, אלא לאתר את כולו במוקד מרכזי אחד (8,4 דונם), ש-6 דונם ממנו ייועדו לגינה ו-2,4 דונם יתוכננו עם מיתקני משחקים לילדים (גיל רך).

ט. חנויות למיצרכים יומיומיים

בסדר גודל כזה של אוכלוסיה לא ניתן לקיים על בסיס כלכלי את מרבית סוגי החנויות, אלא חנויות למיצרכים יומיומיים בלבד (אף זאת במידה והתושבים אינם עובדים מחוץ לישוב ומבצעים את קניותיהם במרכזי הקניות הגדולים שבאזורי עבודתם).
מכיון שמרבית החנויות המקומיות מהסוג הנ"ל הן זהות (חנויות מקולת) לא ניתן לרכזן בבניין אחד (אם המדובר אינו במינימרקט אחד בלבד לכל הישוב), אלא יש לפצל אותן לפחות ל-3 מוקדים.
לפי המיכסה המקובלת (0,1 מ"ר מסחרי בנוי לנפש בשכונה עירונית מינימלית בת 1900 משפחות) - שמסך אם תהיה לה הצדקה כלכלית באוכלוסית רמת מודיעין, הקטנה מהמינימום, כאמור - יהא צורך בכ-210 מ"ר מסחרי בנוי בלבד בכל הישוב, שהינם שוי-ערך לכ-6 חנויות (3 ריכוזים בני 2 חנויות בכ"א, או חנות מינימרקט מרכזית אחת בכל הישוב).

י. מגרשים רזרביים — 2,5 דונם

כדי לענות על צרכים בלתי-צפויים, בעתיד, יש לאתר 2 מגרשים (בנפרד ובפריפריה):
1 מגרש בן 1,5 דונם
1 מגרש בן 1 דונם

סה"כ כללי — 48,5 דונם

ב ב ר כ ה,
ד. בן-אלול
הממונה הארצי על מוסדות ציבור

העתק: המנהל הכללי ע. אונגר, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים
ד"ר ג. בן-דרור, סמנכ"ל בכיר, משרד החינוך, ירושלים
מר י. פתאל, מנהל אגף הפרוגרמות, ירושלים
מר א. שושני ראש המינהל להנדסה ותכנון, משרד הבינוי ירושלים
מר ד. רז אדריכל ראשי משרד הבינוי ירושלים
מר ש. שניאור, משרד החינוך, ירושלים
מר י. וינדזברג, משרד החינוך, ירושלים
מר ש. כנעני, משרד החינוך, ירושלים
מר ע. יודשי, אדריכל מחוז מרכז, משרד הבינוי, ת"א
מר א. בר-לוי, פרוגרמות מחוז מרכז, משרד הבינוי, ת"א
11 משתתפי הדיון

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277649 277651

מתתיהו ב- 3יר ק3ס

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
אגף הפרוגרמות

ט' בתשרי תשנ"ג
06 באוקטובר 1992

אל: מר איתן לחובסקי - מנהל אגף פרוגרמות

הנדון: מודיעין עלית - פרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות צבור במודיעין עילית

סכום דיון מיום 4.6.92

משתתפים:

עליזה הבר-פיש	- ממונה ארצית למוס"צ משב"ש 847652-יו"ר.
שמעון תשובה	- מנהל מחלקה למתקני ספורט, רשויות הספורט, החשמונאים 99 ת"א, 03-5610215.
אדר' דיאנה וולקוב	- מנהלת מח' פרוגרמות מחוז מרכז - משהב"ש
הרשל כץ	- מנהל ענף התכנון, גף מיפוי ותכנון, משרד החינוך - ירושלים
חיים צימר	- ממונה מחוזי למוסדות ציבור ופיתוח - משב"ש החשמונאים 13 ת"א 03-5633114
אמנון שוורץ	- קבוצת תכנון - מתכנני מתיתיהו צפון ("הצלע")
זלמן ענב	- קבוצת תכנון - מתכנני מתיתיהו צפון ("הצלע")
יצחק שילה	- לשכת התכנון בית אל 02/958518/28.
דן סתיו	- מתכנן תכנית איזורית "מערב בנימין" 03/5461955.
ענת טייטלבאום	- אחראית מוס"צ מנהל תכנון מ
שהב"ש י-ם	
מתי אבנס	- אגף תכנון ובינוי ערים - משבה"ש
תמר קורן	- ראש ענף תכנון רשות הספורט, חשמונאים 99 ת"א 03-5610215.
ציון דוד	- מנהל פרויקט קרית קרית ספר 03-5614355

כללי

הפרוגרמה המוצעת מתייחסת למקבץ ישובים דתיים חרדיים שהם: קרית-ספר, מתתיהו צפון ואור שמח. בשלב זה הכוונה לבנות בהם 6,000 יח"ד. מיקום היישובים מכביש 466 תל אביב - ירושלים. הישובים נפרשים ממזרח לכביש ומצפון לקו הירוק. הטופוגרפיה בישובים אלה בעלת שיפועים קשים, אופי הבינוי - עירוני - בעל צפיפות בינוי גבוהה.

האוכלוסיה כולה חרדית, אולם מאחר וגם בה קיימים תת-זרמים יתכנו דרישות לבי"ס ומוסדות אחרים נפרדים לזרמים שונים.

כל יישוב הוא בעל אופי הומוגני - והשונות היא בין היישובים. כל יישוב עשוי להיות קטן מכדי לספק את צרכיו העל העירוניים ויחד עם זה כל היישובים קרובים טופוגרפית (ראה תרשים מצורף). לכן, בכל אחד מהשרותים היישוביים - התיחסנו לצרכים הציבוריים בשני אופנים: שירותים מידיים - כאל צרכים שכונתיים, ואילו לצרכים הציבוריים העל - עירוניים - ההתיחסות בנפרד - כמוקד עירוני אחד לכל המקבץ. במרכז העירוני יש התיחסות בחלק מהשרותים למקבץ המצומצם של שלושת ישובי הפרוגרמה ובחלק אחר של השרותים למסגרת האזורית הרחבה הכוללת את יתר הישובים החרדים והם: המושב מתתיהו רמת מודיעין, גבעת אהוד, בלעין.

מודיעין עילית כולה כוללת את הישובים הבאים:

קרית ספר	2500 יח"ד
מתתיהו צפון	2750 יח"ד
אור שמח	750 יח"ד
המושב מתתיהו	550 יח"ד
חשמונאים	1200 יח"ד
גבעת אהוד	750 יח"ד
בלעין	500 יח"ד
ס ה " כ	9000 יח"ד

גודל משפחה ממוצע שנקבע לאוכלוסיה זו הוא - 5 נפשות למשפחה. גילאי בי"ס, 3,2% בשנתון.
אנו נעסוק רק בפרוגרמות של 3 היישובים שעליהם דיברנו, בתחילה.

המאפיינים הדמוגרפים:

	משפחות יחידות דיור	-	מס' נפשות 5 x	=	מס' תלמידים בשנתון	מס' כיתות לימוד בשנתון (32-35 ת' בכיתה)
קרית ספר	2,500		12,500		400	12
מתתיהו צפון	2,750		13,750		440	14
אור שמח	750		3,750		120	4
ס ה " כ	6,000		30,000		960	30

שטח היישובים

קרית ספר	-	1,200 דונם
מתתיהו צפון	-	1,000 דונם
אור שמח	-	500 דונם
סה"כ		2,700 דונם

פרוגרמה למוסדות ציבור ושטחים ציבוריים במקבץ מודיעין עילית

א. מעונות תינוקות : 7 מעונות = 10.5 ד'

לפי מכסה מקובלת של 1 מעון תינוקות בן 3-5 כיתות (20 ילד מקסימום כיתה) ל-1200/800 משפחות.
יש לאתר : 7 מעונות לתינוקות
האוכלוסיה מרובת ילדים, ולפיכך חישבנו לפי ממוצע של 800 משפחות למעון

היישובים	המעונות	השטח בדונמים
קרית ספר	3 מעונות	4.5
מתתיהו צפון	3 מעונות	4.5
אור שמח	1 מעון	1.5
ס ה " כ	7 מעונות	10.5

כל מעון 1.5 דונם

את המעונות יש לאתר במקומות שקטים ומרכזיים, בין רכוזי מגורים רחוק ממוקדי רעש, מסחר וזיהום. הגישה לכל מעון צריכה להיות נוחה לאימהות עם עגלות תינוקות וכן בעלת גישה למכוניות ולאלה המגיעים ברכב.

ב. גני ילדים גילאי 3-4 30 מגרשים = 36 ד'

בישובים אלה יהיו מספרם - המקסימלי של התלמידים בכל היישובים 1920 תלמיד (ראה טבלה בכללי), שהם - 60 כיתות לימוד והצרכים 36 דונם.

היישובים	מס' כיתות	השטח הנדרש 0.6 דונם לכיתה	מס' מגרשים לפי 2 כיתות למגרש
קרית ספר	24	14.4	12
מתתיהו צפון	28	16.8	14
אור שמח	8	4.8	4
ס ה " כ	60 -	36	30 מגרש'

גני הילדים צריכים להיות מפוזרים בין רכוזי ההמגרשים, רחוק מתנועת רכב, רעש ובעלי גישה נוחה לאמהות עם עגלות ילדים.

ג. <u>גני ילדים גילאי 5</u>

לפי 3.2% מהאוכלוסיה יהיו במודיעין עילית בסה"כ 960 תלמיד בשנתון - באכלוס מקסימלי.

קרית ספר	12 כ'	ולפי 0.5 דונם לכתה 6 ד'
מתתיהו צפון	14 כ'	7 ד'
אור שמח	4 כ'	2 ד'
ס ה " כ	30 כיתות	15 דונם

לגן ילדי חובה, אין צורך לשריין מגרש נפרד, אלא השטח כולו, לנושא זה, יכלל בתוך בתי הספר היסודיים.

ד. <u>בתי ספר יסודיים גילאי 5 - 13</u> = 270 כיתות = 135 דונם

המאפיין אוכלוסיה זו היא: 1. אין חטיבת ביניים
2. ביה"ס בן 8 כיתות
3. הפרדה בין בנות ובנים -

לכן הקפדנו על מספר זוגי של בתי-ספר.

היישובים	מס' תל' צפוי שנתון X 9 שנים (כולל גן חובה)	מס' כיתות צפוי	מס' ביה"ס נדרשים	מס' דונמים נדרש
קרית ספר	3,600	108	6 (X 18 כ')	54
מתתיהו צפון	3,960	126	6 (18X4 כ') + (27X2 כ')	63
אור שמח	1,080	36	2 (X 18 כ')	18
ס ה " כ	8,640	270		135

ה. <u>בית ספר תיכון לבנות ו/או סמינר לבנות (גילאי 14-19)</u> = 81 דונם.

בגלל ההפרדה בין בנים ובנות החישוב נעשה לגבי מחצית התלמידים בגילאים שבין 15 - 18, ולגבי שני שליש מגילאי 19 - 20 הממשיכות בסמינר.

לפי החלוקה הבאה:

יישובים	מס' תלמידות צפוי גילאי תיכון	גילאי סמינר	סה"כ	מס' כיתות צפוי	מס' ביה"ס נדרשים	מס' דונמים נדרש
קרית ספר	800	265	1,065	32	2 = (16 X כ' כ"א)	32
מתתיהו צפון	880	300	1,180	40	2 = (20 X כ' כ"א)	39
אור שמח	240	80	320	10	1 = 10 כיתות	10
ס ה " כ	1,920	645	2,565	80	5 בי"ס	81 ד'

בבתי ספר על יסודיים החישוב 1 דונם ל- 18 הכיתות הראשונות 0.75 דונם לכל כיתה מעל ה- 18 כיתות.

ו. <u>ישיבה קטנה בנים</u> - כיתות ט' - יב' (14-17) = 56 דונם.

החישוב הוא של מחצית גילאי 14 - 17 (רק בנים) ולפיכך ידרשו:

היישובים	מס' תלמידים	מס' כיתות ב- 4 שנים	מס' בתי-ספר וגודלם בכיתות	השטח בדונמים
קרית ספר	800	24	1 X 24 כ'	22.5
מתתיהו צפון	880	28	1 X 28 כ'	25.5
אור שמח	240	8	1 X 8 כ'	8
ס ה " כ	1,920	60	3 בי"ס	56 ד'

חישוב השטח נעשה כמו בתיכון בנות.

ז. <u>ישיבה גדולה לגברים</u> 15 דונם.

הצורך הוא:

בקרית ספר	2 מגרשים כל אחד 3 דונם	=	6 דונם
במתתיהו צפון	2 מגרשים כל אחד 3 דונם	=	6 דונם
באור שמח	1 מגרש בין 3 דונם	=	3 דונם
סה"כ			15 דונם

ח. <u>מוסדות דת - אחרים</u> 56.75 דונם.

במוסדות דת אחרים אנו מתכוונים לבתי כנסת ומקוואות.

ח.1. <u>בתי - כנסת</u> 53 דונם.

האוכלוסיה חרדית. בגלל הקף המשתתפים והצורך במרחקי הליכה קצרים ממקום המגורים אל בתי הכנסת, ישנה התיחסות מיוחדת למוסדות הדת. במשפחות המסורתיות הולכים לבית הכנסת בשבת כל הגברים מעל גיל 6 ו- 40% מהנשים. לכן גודל בית הכנסת צריך להיקבע על פי התפוסה בשבת.
שטח המגרש הדרוש למתפלל בממוצע מחושב לפי 0.8 מ"ר עד 1 מ"ר שטח בנוי + 2 מ"ר למגרש = 3 מ' - שטח מגרש כולל למתפלל.
הגודל הממולץ: בית כנסת המשרת בין 150 ל- 200 מתפללים.
בישובים הגדולים, בעיקר בגלל הפונקציות החברתיות של בתי הכנסת, נתכנן גם בית כנסת מרכזי ל-1,200 מתפללים + 2 בתי כנסת עדתיים בנוניים ל - 1,000 מתפללים (500 מתפללים בכל אחד).

<u>מספר מתפללים צפוי בשבת</u>

היישובים	מס' הנפשות	מס' נפשות מעל גיל 6	מזה גברים	40% נשים	סה"כ מתפללים בשבת
קרית ספר	12,500	10,100	5,050	2,020	7,070
מתתיהו צפון	13,750	11,110	5,555	2,220	7,775
אור שמח	3,750	3,030	1,515	606	2,121
ס ה " כ	30,000	24,240	12,120	4,846	16,966

מספר בתי הכנסת

הישוב	בתי כנסת מרכזי	בתי כנסת עדתיים ל-600 מתפללים	בתי כנסת שכונתיים ל-200 מתפללים	סה"כ דונמים
קרית ספר	1200X1 מתפ' * = 4 דונם	600X2 מתפ' * = 2ד' לאחד = 4 דונם	23 בתי כנסת ל-4670 מתפללים = 600 מ"ר - אחד = 13.8 דונם	21.8
מתתיהו צפון	כנ"ל 4 דונם	כנ"ל 4 דונם	27 בתי כנסת ל-5375 מתפללים 600 מ"ר ליה"כ = 16.2 דונם	24.2
אור שמח	אין סף כניסה	כנ"ל 4 דונם	5 בתי כנסת ל-921 מתפללים 600 מ"ר לביה"כ = 3 דונם	7
סה"כ				53 דונם

* מתפ' = מתפללים

ח.2. מקוואות ובתי מרחץ 3.75 דונם.

מקוה הלכה הוא חובה לנשים לפי ההלכה לעומת זאת השימוש בבית מרחץ הוא מסורת.
לכל 7,200 נפש עד 10,000, יש לאתר מגרש למקוה ובית מרחץ, שטח הבנין הוא 250 מ'.
גודל המגרש הדרוש הוא 0.75 דונם.

מספר המקוואות הדרוש

קרית ספר	2	השטח: 1.5 דונם
מתתיהו צפון	2	השטח: 1.5 דונם
אור שמח	1	השטח: 0.75 דונם
כל השטח:		3.75 דונם

ט. בריאות 11.5 דונם.

בבריאות אנו מתיחסים לשני נושאים - מרפאות שכונתיות ומקצועיות ולטיפות-חלב.

ט'-1: מרפאה שכונתית ומקצועית סה"כ 9 דונם.
נתייחס כאן, בגלל גודל הישובים לצרכים מקומיים - לא לצרכים על ישובים כמו בתי חולים.
כל מרפאה משרתת בין 8,000 - ל-10,000 נפש.

בקרית ספר - מרפאה שכונתית אחת בשטח 1.5 דונם.
מרפאה שכונתית אחת משולבת במקצועית בשטח כולל 3 דונם. סה""כ 4.5 דונם.

במתתיהו צפון - מרפאה שכונתית אחת בשטח 1.5 דונם.
מרפאה שכונתית אחת משולבת במקצועית בשטח כולל 3 דונם. סה""כ 4.5 דונם.

באור שמח - אין סף כניסה למרפאה והיא תצטרך לקבל שרותים באחד משני הישובים האחרים.

ט'-2: טיפות חלב - תחנה לאם וילד 2.5 דונם.
טיפות חלב משרתות כל 600 - 800 משפחות רשומות או אחת לכל 2500 משפחות בישוב ממוצע. נראה שבגלל הריבוי הטבעי הגבוה, והטופוגרפיה הקשה - נצטרך 2 מוסדות לכל ישוב בישובים היותר גדולים.

תחנה לאם ולילד - מס' המוסדות והשטח

קרית ספר	2 x 0.5	=	1 דונם
מתתיהו צפון	2 x 0.5	=	1 דונם
אור שמח	1 x 0.5	=	0.5 דונם
סה"כ	5 מרפאות	=	2.5 דונם

ניתן לצרף מרפאה שכונתית וטיפת חלב, אך רצוי להפריד בין הכניסות (כדי שתינוקות לא ידבקו במחלות). על המרפאות והתחנה לטיפול באם והילד להיות במקומות שהגישה אליו נוחה לאמבולנסים, לרכב רפואי ובנפרד לאמהות עם עגלות ילדים; - מה עוד שבאוכלוסיה זו לעיתים אם הולכת עם מספר ילדים קטנים.

י. <u>גינה מגרשי משחקים</u> 125 דונם.

המכסה המקובלת לגבי גן שכונתי מרכזי היא 2 מ' לנפש.
בתנאי שהגן המרכזי לא יהיה קטן מ-12 דונם.
המכסה המקובלת לגן משחקים שכונתי היא 2 מ"ר לנפש וגודלו כ - 2.5 דונם.

<u>השטחים נדרשים לגנים שונים הם:</u>

הישוב	אוכלוסיה	שטח נדרש בדונמים		מס' גנים מרכזיים	מס' גנים שכונתיים	סה"כ השטח הנדרש בדונמים
		גינה מרכזית	גינה משחקים			
קרית ספר	12.500	25	25	2(12.5X ד')	10(2.5X ד')	50
מתתיהו צפון	13.750	28	27.5	2X14 ד'	11X2.5 ד'	55.5
אור שמח	3.750	12	7.5	1X12 ד'	3X2.5 ד'	19.5
ס ה " כ	30.000	65	60			125

יא. <u>מסחר + משרדים לועדים מקומיים</u> 23 דונם.

בגלל גודלם של היישובים, יש להניח שהמסחר בהם יהיה מקומי. אולם עשוי להיווצר מסחר תת אזורי - ליד מסוף תחנת האוטובוסים והרכבת - או לחילופין, מסחר ברמה מסויימת שיתפתח במודיעין העיר ישרת גם את מודיעין צפון.

עקב העובדה שהאזור בעל טופוגרפיה קשה, רמת מינוע של האוכלוסיה נמוכה - יש מחד לפזר את המסחר ומאידך גם להשאיר "נפח" מסוים שיגדיר מרכז אורבני.
השטח המקובל למסחר הוא 0.1 מ"ר לנפש בשכונות.
בגלל הטופוגרפיה הקשה וריבוי צרכי מכולת באוכלוסיה זו חלקנו את השטח 60% למרכז ו-40% בתפזורת.

מספר חנויות נדרשות:

היישובים	שטח כללי נדרש	מס' חנויות במרכז: במרכז מ"ר	מס' חנויות *	מספר חנויות בשכונות מטרז = מס' חנ' *	
קרית ספר	1,250 מ"ר	750	19	500	12
מתתיהו צפון	1,375 מ"ר	825	21	550	13
אור שמח	375 מ"ר	225	6	150	4
ס ה " כ	3,000 מ"ר	1,800	46	1,200	29

* לפי 40 מ"ר בממוצע לחנות.

השטח בדונמים

היישובים	תנויות במרכז השכונתי: מס' חנויות במרכז	השטח בדונם במגרש 1	תנויות מפוזרות בשכונות: החנויות בשכונות	השטח בדונם מספר המגרשים	שטח כל המסחר
קרית ספר	19	4	12	5 מגרשים = 6 דונם	10 ד'
מתתיהו צפון	21	4	13	5 מגרשים = 6 דונם	10 ד'
אור שמח	6	2	4	2 מגרשים = 1 דונם	3 ד'
ס ה " כ	46	10 דונם	29	12 מגר' = 13 ד'	23 ד'

אין אנו נכנסים לאופי המסחר ואף שחשבנו לפי 40 מ"ר שטח חנות - ניתן לשלב שטחים כדי לענות על הדרישה למינימרקט או סופרמרקט.
במרכזים הכלל ישובים בקומה ב' יש לאתר משרדים לועד המקומי.
אחד המגרשים הרזרביים רצוי שימוקם ליד המרכז השכונתי לצרכים של התפתחויות עתידיות - ובעיקר דרישה לבנקים ודואר - בעתיד, אף שבנראה אין הם מגיעים לפי גודל האוכלוסיה לסף כניסה, יהיה צורך בסניפים קטנים או בנקטים.

יב. <u>תרבות נוער וספורט</u> 111 דונם.

בשנים האחרונות יש נטיה לאחד פונקציות של מועדונים שונים לפונקציה מרכזית אחת הנותנת שרותים לגילאים השונים והיא המתנ"ס, אך עדין מתקיימים צרכים של ארגונים שונים - ואוטונומים.

את המתנ"ס, כדאי לצרף ליד הישיבה הקטנה, או תיכון בנות ולידם מרכזי הספורט, כדי לקיים מקום דינמי מרכזי. מגרש הספורט צריך שטח של מגרש בן 25 דונם ומשרת עד 15,000 תושב - אך ניתן להקטינו עד 20 דונם אם הוא צמוד לביה"ס העל יסודי או לגינה ציבורית.

בקביעת מיקומו יש להתחשב בדרכי גישה לרגל ולרכב ולהמנע מהפרעה לשכנים.

מגרש הספורט כולל מגרש כדורגל מינימלי, בריכת שחיה מקורה, 8 - 6 מגרשי טניס ועוד.

<u>בישובים אלה יתולקו המתנסים:</u>

1 לבנים ו-1 לבנות - כל אחד בן 5 דונם.

בכל ישוב הקצנו 2 מועדונים לארגוני נשים ואחרים, כל אחד בן 1.5 ד'; 2 מועדוני נוער תנועתי כל אחד בן 2 דונם.

<u>שטח נדרש - בדונמים לתרבות נוער וספורט</u>

הישוב	מרכז ספורט שכונתי		מתנ"ס בנים 5 ד' 1		מתנ"ס בנות 5 ד' 1		מועדון של ארגונים וולוונטרים		מועדון נוער תנועתי		סה"כ בדונמים
	שטח בד'	מוס דות	שטח בדו'	מוס דות	שטח	מוס דות	שטח בדונ	מוסד	שטח	מוסד	
קרית ספר	20	1	5	1	5	1	3	2	4	2	37
מתתיהו צפון	20	1	5	1	5	1	3	2	4	2	37
אור שמח	20	1	5	1	5	1	3	2	4	2	37
ס ה " כ	60	3	15	3	15	3	9	6	12	6	111 ד'

יג. מגרשים רזרביים: 19 דונם.

כדי לענות בעתיד על צרכים בלתי צפויים יש לאתר:

בקרית ספר: 4 מגרשים בני 1.5 - 2 דונם = 7 דונם.
במודיעין צפון: 4 מגרשים בני 1.5 - 2 דונם = 7 דונם.
באור שמח: 3 מגרשים בני 1.5 - 2 דונם = 5 דונם.

סה"כ: 19 דונם

יד. שרותים כלל ישוביים - 31 דונם.

תחנת דלק אחת בקרית ספר, ועוד אחת במתתיהו צפון = 6 דונם
מרכזת טלפונים בכל ישוב בשטח בן 3 דונם = 9 דונם
מחסני עיריה 6 דונם בכל ישוב = 18 דונם

סה"כ: 31 דונם

טו. מרכז אזורי (ל - 45,000 תושב) 62 דונם.

כפי שראינו כל אחד מהישובים כשלעצמו הוא בגודל שכונה עירונית "רגילה" ו/או ישוב קטן החסר סף לצרכים עירוניים עצמאיים שיוכל לתתזק בעצמו. לכן התיחסנו למקבץ שלושת הישובים הנותן יחד 30,000 נפש - כמקבץ עירוני אחד שמן הראוי להקים לו מרכז עירוני נפרד.

צרכי אוכלוסיה זו יחודיים - אפילו במסחר, לא כל שכן בשרותי תרבות ובידור. אוכלוסיה זו שואפת לבדלנות ולפיכך, להערכתנו אפשר להתיחס למיקום הכלל עירוני כמשרת את מודיעין עילית הרחבה שתהיה בת 9,000 משפחות שהן כ-45,000 נפש; ולכך התיחסנו. יש לזכור שמרכז אורבני הוא גם מקור תעסוקה חשוב לערים אלה.

אם וכאשר תתממש ליד תחנת רכבת הפרברים ומכלף האוטובוסים האזורי, אין ספק שמיקום המרכז האורבני יתרכז באזור מתתיהו ג' דיר קדיס - ושם אנו ממליצים למקמו.

הפונקציות הכלל עירוניות - מרכז - עירוני - אזורי

1. בית מועצה אזורית - או בית עיריה.
כיום האזור שייך למועצה אזורית שמגיעה עד ליריחו. אין ספק בשל האוכלוסיה המקומית והיחודית, יש למקם מועצה תת אזורית נפרדת בשטח של 3,300 מ"ר בניה שהוא מגרש בן 8 דונם.
2. בית משפט - ראה נימוקים שלעיל ו/או בית דין רבני בשטח בניה של 1,150 מ"ר שהוא מגרש בן 3 דונם.
3. רבנות מרכזית 1,000 מ"ר ושטח מגרש 3 דונם.
4. מתנ"ס תרבות מרכזי - ספריה, בית עם וחוגים = 2,750 מ"ר בניה 7 דונם.
5. משרדים 2,000 מ"ר בניה
6. מועדוני מבוגרים 600 מ"ר בניה
7. אולמי שמחות 1,000 מ"ר בניה
8. מלון מסחרי 500 מ"ר בניה
9. מסחר במרכז המסחרי 9,000 מ"ר וכולל:
2 בנקים כל אחד 250 מ"ר = 500 מ"ר בניה
2 בנקים כל אחד 150 מ"ר = 300 מ"ר בניה
2 סופרמרקט כ"א 1,500 מ"ר = 3,000 מ"ר בניה
בתי קפה ומסעדות = 525 מ"ר בניה
85 חנויות * 50 מ"ר = 4,250 מ"ר בניה
30 חנויות * 40 מ"ר = 1,050 מ"ר בניה
15 חנויות * 20 מ"ר = 300 מ"ר

לכל הסעיפים 5 - עד - 9 סה"כ 41 דונם.
סה"כ מרכז העיר 62 דונם.

טז. גן עירוני מרכזי - פארק מרכזי 100 דונם.

בגלל גודלם של הישובים, אף אחד לא יגיע לגודל המצדיק בתחומו גן ציבורי מרכזי. כשמתיחסים לגודל המקבץ שאליו מתיחסת הפרוגרמה בלבד, יש להוסיף ליד מרכז העיר שטח בן 90 דונם מינימום לאוכלוסיה הקרובה בת ה-30,000 נפש (לפי 3 מ' לנפש), ועד 135 דונם לכלל מודיעין עילית.
בשל הטופוגרפיה הקשה, אנו מציעים שטח המינימום של 100 דונם. בשטח זה ניתן יהיה לשלב כאיצטדיון, אטלטיקה קלה, מרכז טניס וספורט פעיל. רצוי לתכנן את סוג המתקנים ותכנון הפארק בתאום עם האוכלוסיה שצרכיה יחודיים.

יז. שרותים כלל עירונים - אזורים 27 דונם.

תחנת משטרה	מגרש 1		3 דונם
מגן דוד אדום	מגרש 1		3 דונם
מכבי אש	מגרש 1		3 דונם
מרכז בקרה של הגא	מגרש 1		2 דונם
לשכת עבודה	מגרש 1		2 דונם
לשכת סעד	מגרש 1		1 דונם
תחנת אוטובוסים	מגרש 1		7 דונם
* תחנת דלק	מגרש 1	(*2 ד')	2 דונם

ס ה " כ			23 דונם
מגרשים רזרביים	2*2 ד'		4
			---
			27 דונם

* ראה שרותים כלל ישובים.

יח. שרותים כלל אזורים

בגלל גודלם של היישובים נראה שישנם שני נושאים שצריכים למצוא פתרון במסגרת האזורית.

1. בית עלמין שלכל מודיעין עילית צריך להיות כ - 45 דונם, ואילו למקבץ המצומצם של הפרוגרמה 30 דונם.
2. בית חולים ובעיקר בית יולדות, שניהם יכולים למצוא במסגרת הרחבה הכוללת את העיר מודיעין. נושא זה חשוב משום שאף על פי שהישובים נמצאים במרכז הארץ, אין בית חולים בסביבה הקרובה.

סה"כ שטחי ציבור נדרשים:

א. לישובים עצמם	710.75 דונם
ב. למרכז האזור	62.00 דונם
ג. שרותים כלל עירוניים - אזוריים	27.00 דונם
ד. פארק מרכזי	100.00 דונם
ה. לבית עלמין אזורי	45.00 דונם
ס ה " כ	944.75 דונם

לאחר התכנון המפורט לקביעת מיקום השטחים, יש לדאוג לכינוס הועדה לבחון את התכנון לאור הפרוגרמה.

ב ב ר כ ה,

עליזה הבר-פיש
ממונה ארצית למוסדות ציבור

העתקים:

מר א. בר	-	מנהל כללי משהב"ש י-ם
מר י. מאירי	-	מנהל מחוז המרכז
מר י. אסף	-	ע/מנהל כללי
גב' זהבה חמו	-	מחלקת פרוגרמות במרכז
ד"ר גדעון בן דרור	-	סמנכ"ל בכיר, משרד החינוך והתרבות
מר פרת תביב	-	חברת המתנסים, ירושלים
מר י. אורן	-	מנהל רשות הספורט, חשמונאים 99 י-ם
גב' סופיה אלדור	-	מנהלת אגף בינוי ערים, משהב"ש, י-ם
מר ש. שניאור	-	משרד החינוך י-ם
מר ש. כנעני	-	משרד החינוך י-ם

כל משתתפי הישיבה של הועדה הבין משרדית

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

מח' פרוגרמות
תאריך: 11.9.91

אל: מר יהודה מאירי - מנהל המחוז
מאת: חיים צימר

הנדון: הצעת פרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור בישוב מתיתיהו ג'
דיר קדיס - 3,000 יח"ד, 15,000 נפש

השתתפו:
חיים צימר - ממונה מחוזי למוסדות ציבור- היו"ר
פרח חביב - מנהל האגף לפיתוח - חב' המתנס"ים
אדר' זלמן עינב - מתכנן האתר - רח' אבן גבירול 52 תל-אביב 64364
אדר' אמנון שוורץ - צוות תכנון האתר - רח' בית עובד 15 תל-אביב
דוד דויטש - מנהל מח' תכנון - מועצה אזורית מטה בנימין
רפאל ירון - סגן מנהל בכיר - האגף לפיתוח - משרד החינוך
רותי פרלמן - מנהלת בגף תכנון - משרד החינוך בי-ם
שמעון תשובה - מנהל המחלקה למתקני ספורט - רשות הספורט
תמר קורן - מתכננת בכירה - רשות הספורט
צדיק אליקים - ראש צוות תכנון - מח' תכנון - כאן
חנה קאופמן - אדר' - מח' תכנון - מח' תכנון
ירדנה פלאוט - רפרנטית - אגף תכנון והנדסה - משב"ש י-ם
שלי אגוז - רפרנטית נוף - אגף תכנון והנדסה - משב"ש י-ם
דיאנה וולקוב - אדר' - היחידה לבינוי ערים - משב"ש י-ם
רותי קלמן - אדר' המח' הטכנית

כללי
השטח מאפשר לתכנון כ- 3,000 משפחות, 15,000 נפש, המבקשת להקים ישוב עירוני ברמת צפיפות גבוהה, כדוגמת "בני-ברק".
היוזם: הקרן לגאולת הקרקע. מדובר בשטח של 1022 ד' המיועד לתכנון, מתוכם כ- 400 ד' מתוכנן לבנייה. מבנה השטח - שיפועים קשים.
לגבי מוסדות חינוך, הוסכם להשתית הפרוגרמה על ממוצע משפחתי של 5 נפשות, לפי 3.2% בגיל אחד, יהיו 480 תלמידים בשנתון.

א. מעונות יום (גילאי 0 - 2) 4.5 דונם
לפי המכסה המקובלת (1 מעון תינוקות - 3 - 5 כיתות ל- 1200/800 משפחות) יש לאתר 3 מגרשים עבור 3 מעונות (כ"א 1.5 דונם) במקומות שקטים ומרכזיים, בין ריכוזי המגורים (כך שכל מעון ישרת כשליש מהאוכלוסיה) רחוק ממוקדי רעש, מסחר וזיהום, מקומות שיש אליהם גישה נוחה לאמהות ועגלות תינוקות.

ב. **גני ילדים (גילאי 3 - 4)** **18 דונם**
לפי 6.4% מהאוכלוסיה (3.2% X 2 שנתונים), יהיו בגילאים אלה 960 ילדים. לפי 32 תלמידים בממוצע ב- 1 כיתה, תדרשנה 30 כיתות ב- 15 מגרשים (כ"א 1.2 דונם) ל- 15 גני ילדים דו- כיתתיים, בפיזור מתאים בין ריכוזי המגורים.

ג. **גני ילדים - גילאי 5**
לפי 3.2% מהאוכלוסיה שהם 480 תלמידים, תדרשנה 15 כיתות, יבנו בצמוד לבתי"ס היסודיים כך שאין צורך לאתר למטרה זו מגרשים נפרדים, אלא להוסיף (0.5 דונם לכל 1 כיתת גן ילדים).

ד. **בתי ספר יסודיים לבנות (גילאי 13 - 6)** **31.5 דונם**
לפי 25.6% מהאוכלוסיה (3.2% X 8 שנתונים) יהיו בגילאים אלה 1920 תלמידות ולפי 34 תלמידות בכיתה אחת יהיה צורך ב- 56 כיתות בבתי ספר יסודיים כולל 7 כיתות גני-ילדים - גיל 5 ב- 3 מגרשים. 2 מגרשים עבור 16 כיתות בית ספר + 2 כיתות גן-ילדים, כ"א 9.0 דונם, סה"כ 32 כיתות בית ספר. ו- 1 מגרש עבור 24 כיתות בית ספר + 3 כיתות גן - ילדים של 13.5 דונם.

ה. **בתי-ספר תיכון לבנות (גילאי 17 - 14)** **24 דונם**
לפי 12.8% מהאוכלוסיה (3.2% X 4 שנתונים) יהיו בגילאים אלה 960 תלמידות ולפי 34 תלמידות בכיתה אחת תדרשנה 28 כיתות במגרש אחד שגודלו לא יהיה קטן מ- 24 דונם.

ו. **בית ספר יסודי לבנים - (גילאי 13 - 6)** **23.8 דונם**
לפי 25.6% מהאוכלוסיה (3.2% X 8 שנתונים) יהיו בגילאים אלה 1920 תלמידים. לפי 30 תלמידים בכיתה אחת (כיתות ת"ת - תלמוד תורה, מונות כ- 30 תלמידים בלבד, ועקב כך החישוב הוא לפי 0.33 דונם לכיתה) ידרשו 3 בתי ספר.
2 בתי-ספר כ"א 24 כיתות + 3 כיתות גני ילדים גילאי 5, על מגרש של 8.4 דונם כ"א.
1 בית ספר 16 כיתות + 2 כיתות גני-ילדים על מגרש של 7.0 דונם.

ז. **ישיבה קטנה לבנים - גילאי 17 - 14** **16 דונם**
ל- 4 שנתונים, כ- 960 תלמידים, 32 כיתות, נדרשים 2 מוסדות לימוד ב- 2 מגרשים, 16 כיתות בכל מוסד, 4 כיתות בכל שכבת גיל, 8 ד' על כל מגרש מינימום.

ח. **ישיבה גדולה לבנים - גילאי 17 - 14** **8 דונם**
יש להבטיח עבור ישיבה גדולה מגרש בן 8 דונם עבור ישיבה גדולה.

י. **מוסדות דת** **11 דונם**
סוכם על 3 בתי"כ מרכזיים - רובעיים כ"א 1 דונם + 20 בתי"כ קטנים מקומיים כ"א 0.4 ד', שלפחות ½ מהם יהיו במגרשים משולבים של גני"ל.

י"א. **מקוואות** **3 דונם**
לכל רובע מקווה אחד, סה"כ 3 מקוואות - כ"א 1 דונם

י"ב. **מוסדות בריאות** **4 דונם**
2 מרפאות + תחנה לאם ולילד על מגרש של 2 דונם כ"א.

י"ג.<u>גינה ומגרשי משחקים</u> <u>60 דונם</u>

לפי 0.4 מ"ר לנפש, סוכם על 3 גינות גדולות של 12 דונם כ"א, ו- 6 גינות קטנות של 4 דונם כ"א בפיזור מתאים בין ריכוזי המגורים.

י"ד.<u>מסחר + ועד מקומי</u> <u>2 דונם</u>

יש לאתר מרכזון שכונתי שיכלול 6 חנויות ומשרדים לועד המקומי על שטח של 2 דונם + 6-8 חנויות מפוזרות בין ריכוזי המגורים למצרכים יומיומיים בלבד.

ט"ו.<u>תרבות נוער וספורט</u> <u>20 דונם</u>

נדרשים כ- 15 - דונם למרכז ספורט (שיכלול בריכת שחיה מקורה, 6-8 מגרשי טניס, מגרש כדורגל ועוד) וכן יש להקצות 5 - 3 דונמים להקמת מתנ"ס ליד ביה"ס לבנות ועוד כ- 5 דונמים להקמת שלוחת מתנ"ס בצמוד לשטח של ביה"ס לבנים.

ט"ז.<u>מגרשים רזרביים</u> <u>5 דונם</u>

כדי לענות בעתיד על צרכים בלתי צפויים כיום במגרשים ספציפיים למוסדות ציבור יש לאתר:
1 מגרש של 2.5 דונם כ"א.
1 מגרש של 1.5 דונם כ"א.
1 מגרש של 1.0 דונם כ"א.

ט"ח.<u>הערה</u> <u>20 דונם</u>

מר דוד דויטש - מנהל מחלקת התכנון מוא"ז מטה בנימין, מבקש להקצות מגרש של כ- 20 דונם לצרכים אזוריים (כלל עירוניים שונים) היות ולא נותרו קרקעות למועצה האזורית למטרה זו.

<u>סה"כ - 250 דונם</u>

בברכה

חיים צימר
ממונה מחוזי למוסדות ציבור
ופיתוח משלים

העתקים:
מר נ.ערב - מ"מ מנהל מח' פרוגרמות
מר י.פתאל - מנהל אגף פרוגרמות - משב"ש י-ם
מר ד.לוי - ראש מנהל תכנון והנדסה - משב"ש י-ם
גב' ס.אלדור - מנהלת אגף בינוי ערים
מר י.אורן - מנהל רשות הספורט
מר ש.כנעני - מנהל גף מיפוי - משרד החינוך
מר ל.זיוון - מנהל החטביה הטכנית
מר ש.מגורי כהן - יועץ תכנון מחוזי
גב' ר.בלידשטיין - אדריכלית ראשית - משב"ש מחוז המרכז
גב' מ.אלטרץ - ע/ראשית למוסדות ציבור - י-ם
מר ק.גרינברג - אדר' ראשי - משב"ש י-ם
גב' ג.נוסבאום - ממונת בקרה - מינהל תכנון והנדסה למשתתפים

(רשם
בינה)

מזכר (להתבתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: לוי ציון, דוידוביץ, שלדר, אלריה הרגל | התאריך: 12.7.92

מאת: דימר, שיטרלי, רבקה, ורבנה, רייצ, חנה | חיק מס'

הנדון: הצמנה לועדת אישנרים.

סימוכין:

בינה ד' 29.7.92 בשעה 11:00 תתקיים

ועדת אישנרים בנושא מתיתיהו

בחדר דיונים.

השתתפותכם חובה.

בל עדנה

שלמה מגשי כהן

מדף 1010

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

מח' פרוגרמות
תאריך: 11.9.91

אל: מר יהודה מאירי - מנהל המחוז
מאת: חיים צימר

הנדון: הצעת פרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור בישוב מתיתיהו ג' דיר קדיס - 3,000 יח"ד, 15,000 נפש

השתתפו:
חיים צימר - ממונה מחוזי למוסדות ציבור- היו"ר
פרח חביב - מנהל האגף לפיתוח - חב' המתנס"ים
אדר' זלמן עינב - מתכנן האתר - רח' אבן גבירול 52 תל-אביב 64364
אדר' אמנון שוורץ - צוות תכנון האתר - רח' בית עובד 15 תל-אביב
דוד דויטש - מנהל מח' תכנון - מועצה אזורית מטה בנימין
רפאל ירון - סגן מנהל בכיר - האגף לפיתוח - משרד החינוך
רותי פרלמן - מנהלת באגף תכנון - משרד החינוך בי-ם
שמעון תשובה - מנהל המחלקה למתקני ספורט - רשות הספורט
תמר קורן - מתכננת בכירה - רשות הספורט
צדיק אליקים - ראש צוות תכנון - מח' תכנון - כאן
חנה קאופמן - אדר' - מח' תכנון - מח' תכנון
ירדנה פלאוט - רפרנטית - אגף תכנון והנדסה - משב"ש י-ם
שלי אגוז - רפרנטית נוף - אגף תכנון והנדסה - משב"ש י-ם
דיאנה וולקוב - אדר' - היחידה לבינוי ערים - משב"ש י-ם
רותי קלמן - אדר' המח' הטכנית

כללי
השטח מאפשר לתכנון כ- 3,000 משפחות, 15,000 נפש, המבקשת להקים ישוב עירוני ברמת צפיפות גבוהה, כדוגמת "בני-ברק".
היוזם: הקרן לגאולת הקרקע. מדובר בשטח של 1022 ד' המיועד לתכנון, מתוכם כ- 400 ד' מתוכנן לבנייה. מבנה השטח - שיפועים קשים.
לגבי מוסדות חינוך, הוסכם להשתית הפרוגרמה על ממוצע משפחתי של 5 נפשות, לפי 3.2% בגיל אחד, יהיו 480 תלמידים בשנתון.

א. מעונות יום (גילאי 0 - 2) 4.5 דונם
לפי המכסה המקובלת (1 מעון תינוקות - 3 - 5 כיתות ל- 1200/800 משפחות) יש לאתר 3 מגרשים עבור 3 מעונות (כ"א 1.5 דונם) במקומות שקטים ומרכזיים, בין ריכוזי המגורים (כך שכל מעון ישרת כשליש מהאוכלוסיה) רחוק ממוקדי רעש, מסחר וזיהום, מקומות שיש אליהם גישה נוחה לאמהות ועגלות תינוקות.

ב. **גני ילדים (גילאי 3 - 4)** **18 דונם**
לפי 6.4% מהאוכלוסיה (3.2% X 2 שנתונים), יהיו בגילאים אלה 960 ילדים. לפי 32 תלמידים בממוצע ב- 1 כיתה, תדרשנה 30 כיתות ב- 15 מגרשים (כ"א 1.2 דונם) ל- 15 גני ילדים דו- כיתתיים, בפיזור מתאים בין ריכוזי המגורים.

ג. **גני ילדים - גילאי 5**
לפי 3.2% מהאוכלוסיה שהם 480 תלמידים, תדרשנה 15 כיתות, יבנו בצמוד לבתי"ס היסודיים כך שאין צורך לאתר למטרה זו מגרשים נפרדים, אלא להוסיף (0.5 דונם לכל 1 כיתת גן ילדים).

ד. **בתי ספר יסודיים לבנות (גילאי 13 - 6)** **31.5 דונם**
לפי 25.6% מהאוכלוסיה (3.2% X 8 שנתונים) יהיו בגילאים אלה 1920 תלמידות ולפי 34 תלמידות בכיתה אחת יהיה צורך ב- 56 כיתות בבתי ספר יסודיים כולל 7 כיתות גני-ילדים - גיל 5 ב- 3 מגרשים.
2 מגרשים עבור 16 כיתות בית ספר + 2 כיתות גן-ילדים, כ"א 9.0 דונם, סה"כ 32 כיתות בית ספר. ו- 1 מגרש עבור 24 כיתות בית ספר + 3 כיתות גן - ילדים של 13.5 דונם.

ה. **בתי-ספר תיכון לבנות (גילאי 17 - 14)** **24 דונם**
לפי 12.8% מהאוכלוסיה (3.2% X 4 שנתונים) יהיו בגילאים אלה 960 תלמידות ולפי 34 תלמידות בכיתה אחת תדרשנה 28 כיתות במגרש אחד שגודלו לא יהיה קטן מ- 24 דונם.

ו. **בית ספר יסודי לבנים - (גילאי 13 - 6)** **23.8 דונם**
לפי 25.6% מהאוכלוסיה (3.2% X 8 שנתונים) יהיו בגילאים אלה 1920 תלמידים. לפי 30 תלמידים בכיתה אחת (כיתות ת"ת - תלמוד תורה, מונות כ- 30 תלמידים בלבד, ועקב כך החישוב הוא לפי 0.33 דונם לכיתה) ידרשו 3 בתי ספר.
2 בתי-ספר כ"א 24 כיתות + 3 כיתות גני ילדים גילאי 5, על מגרש של 8.4 דונם כ"א.
1 בית ספר 16 כיתות + 2 כיתות גני-ילדים על מגרש של 7.0 דונם.

ז. **ישיבה קטנה לבנים - גילאי 17 - 14** **16 דונם**
ל- 4 שנתונים, כ- 960 תלמידים, 32 כיתות, נדרשים 2 מוסדות לימוד ב- 2 מגרשים, 16 כיתות בכל מוסד, 4 כיתות בכל שכבת גיל, 8 ד' על כל מגרש מינימום.

ח. **ישיבה גדולה לבנים - גילאי 17 - 14** **8 דונם**
יש להבטיח עבור ישיבה גדולה מגרש בן 8 דונם עבור ישיבה גדולה.

י. **מוסדות דת** **11 דונם**
סוכם על 3 בתי"כ מרכזיים - רובעיים כ"א 1 דונם + 20 בתי"כ קטנים מקומיים כ"א 0.4 ד', שלפחות ½ מהם יהיו במגרשים משולבים של גני"ל.

י"א. **מקוואות** **3 דונם**
לכל רובע מקווה אחד, סה"כ 3 מקוואות - כ"א 1 דונם

י"ב. **מוסדות בריאות** **4 דונם**
2 מרפאות + תחנה לאם וליולד על מגרש של 2 דונם כ"א.

י"ג. **גינה ומגרשי משחקים** **60 דונם**

לפי 0.4 מ"ר לנפש, סוכם על 3 גינות גדולות של 12 דונם כ"א, ו- 6 גינות קטנות של 4 דונם כ"א בפיזור מתאים בין ריכוזי המגורים.

י"ד. **מסחר + ועד מקומי** **2 דונם**

יש לאתר מרכזון שכונתי שיכלול 6 חנויות ומשרדים לועד המקומי על שטח של 2 דונם + 6-8 חנויות מפוזרות בין ריכוזי המגורים למצרכים יומיומיים בלבד.

ט"ו. **תרבות נוער וספורט** **20 דונם**

נדרשים כ- 15 - דונם למרכז ספורט (שיכלול בריכת שחיה מקורה, 6-8 מגרשי טניס, מגרש כדורגל ועוד) וכן יש להקצות 5 - 3 דונמים להקמת מתנ"ס ליד ביה"ס לבנות ועוד כ- 5 דונמים להקמת שלוחת מתנ"ס בצמוד לשטח של ביה"ס לבנים.

ט"ז. **מגרשים רזרביים** **5 דונם**

כדי לענות בעתיד על צרכים בלתי צפויים כיום במגרשים ספציפיים למוסדות ציבור יש לאתר:

1 מגרש של 2.5 דונם כ"א.
1 מגרש של 1.5 דונם כ"א.
1 מגרש של 1.0 דונם כ"א.

ט"ח. **הערה** **20 דונם**

מר דוד דויטש - מנהל מחלקת התכנון מוא"ז מטה בנימין, מבקש להקצות מגרש של כ- 20 דונם לצרכים אזוריים (כלל עירוניים שונים) היות ולא נותרו קרקעות למועצה האזורית למטרה זו.

סה"כ - 250 דונם

בברכה

חיים צימר
ממונה מחוזי למוסדות ציבור
ופיתוח משלים

העתקים:
מר נ.ערב - מ"מ מנהל מח' פרוגרמות
מר י.פתאל - מנהל אגף פרוגרמות - משב"ש י-ם
מר ד.לוי - ראש מנהל תכנון והנדסה - משב"ש י-ם
גב' ס.אלדור - מנהלת אגף בינוי ערים
מר י.אורן - מנהל רשות הספורט
מר ש.כנעני - מנהל גף מיפוי - משרד החינוך
מר ל.זיוון - מנהל החטביה הטכנית
מר ש.מגורי כהן - יועץ תכנון מחוזי
גב' ר.בלידשטיין - אדריכלית ראשית - משב"ש מחוז המרכז
גב' מ.אלטרץ - ע/ראשית למוסדות ציבור - י-ם
למשתתפים

4	—	הם/ כנסת מכבצים
36	—	ה"כ כמעלים
4 + [illegible]	—	מקוואות
4 x 32 [illegible]		מעונות יום

סה"ה 448 כמעלות +

4 ישראל קהלים.

זלמן ורות ענב אדריכלים בע"מ

תל אביב, 25.7.91
סימוכנו: 2386/2/זנ

לכבוד
אדריכל שלמה מגורי-כהן
אדריכל המחוז
מחוז המרכז
משרד הבינוי והשיכון
תל - אביב.

לשלמה שלום רב,

הנדון: מתתיהו צפון - אדמות דיר קדיס.

בהמשך לשיחתנו אני מתכבד לצרף בזה מסמך ראשוני העוסק בפרוגרמה עבור הישוב מתתיהו צפון.

כידוע לך, הישוב מיועד להיות ישוב חרדי ועל כן הפרוגרמה שהוכנה עבורו במשותף עם נציגי המיועדים להשתכן בישוב מתבססת על הדרישות הייחודיות של האוכלוסיה החרדית.

האתר שיועד למתתיהו צפון נמצא בין הכפר דיר קדיס והשטח המיועד ל"קרית ספר" כפי שניתן לראות מהמפה המצורפת.

יזמי הפרוייקט, הקרן לגאולת קרקע, הזמינו מיפוי של השטח ואותו אנו נקבל תוך מספר ימים - ואז אפשרי יהיה להתחיל בתכנית שלד כבסיס לתכנית מפורטת.

הפרוגרמה המצורפת מציגה את רצון המיועדים להשתכן במקום כאשר מהטבלאות המצורפות ניתן לראות מהו הבסיס למבנה הישוב, רובעיו ושכונותיו.

במכתב נפרד אני מציג את צוות "7" שאני מבקש שתאשרו כצוות התכנון של מתתיהו צפון.

נשמח לשתף פעולה ולעמוד לרשותכם בכל עת.

בברכה,

זלמן ענב

זלמן ורות ענב אדריכלים בע"מ.

ענב קבוצת תכנון

רחוב אבן גבירול 52 תל-אביב 64364 טל. 03-258634 03-250557 טלפקס: 03-263364

ולמן ורות ענב אדריכלים בע"מ

סימוכנו: 2387/2

מתתיהו צפון - פרוגרמה I

א. השטח והישוב :

1. שטח הקרקע - 1000 - 1200 דונם
2. הורדה לצרכי ציבור - 40% - 50%.
3. השטח לאחר הורדה - 500 - 600 דונם.
4. צפיפות מגורים - 8 יח"ד לדונם.
5. מספר יחידות הדיור - 4000 - 4500 יח"ד.
6. גודל משפחה ממוצעת - 5.5 נפש.
7. אוכלוסית הישוב - 22,000 - 25,000 נפש.

ב. מבנה הישוב :

1. הישוב יתוכנן לכלול 4 רובעים בני כ-1,080 יח"ד כ"א = 4,320 יח"ד לישוב.
2. בכל רובע יהיו 3 שכונות בנות כ-360 יח"ד כ"א = 1,080 יח"ד לרובע.
3. בכל שכונה יהיו 3 מבנים בני כ-120 יח"ד כ"א = 360 יח"ד לשכונה.
4. בכל מבנן יהיו כ-10-15 חדרי מדרגות הכוללים כ- 8-10 יח"ד כ"א = כ- 120 יח"ד לתת-שכונה.

ג. התמהיל :

1. התמהיל יבוא לכלל ביטוי במידת האפשר בכל מבנן ושכונה - הן בגודלי הדירות והן בסוגי הבנינים.
2. התמהיל המוצע :
   * דירות בנות 3 חדרים = 35%.
   * דירות בנות 4 חדרים = 40%.
   * דירות בנות 5 חדרים = 20%.
   * דירות בנות 2 חדרים = 5%.

   סה"כ 100%

הערה: התכנון צריך לאפשר הגדלת הדירות בנות 4 - 3 חדרים.

3. סוגי המבנים המוצעים :
   * בנינים בני 8 קומות + ק. = 10%.
   * בנינים בני 6 קומות = 65%.
   * בנינים בני 3 קומות = 10%.
   * בניה צמודת קרקע = 15%.

ענב קבוצת תכנון

רחוב אבן גבירול 52 תל-אביב 64364 טל. 050557 03-058634 טלפקס: 03-263364

ד. מוסדות דת :

1. בתי כנסת :
   * לכל רובע - 1 בית כנסת מרכזי = 4 בתי כנסת.
   * לכל מבנן - 1 בית כנסת = 36 בתי כנסת.

הערה : בתי הכנסת ייבנו מעל גני ילדים לבנות.

2. מקוואות :
   * לכל רובע - 1 מקווה = 4 מקוואות.

הערה : בכל מקווה אגף לנשים ואגף לגברים עם גישות נסתרות.

ה. מוסדות חינוך :

1. מעונות יום - לבנים ולבנות :
   * 2 מעונות יום לרובע = 8 מעונות יום.
   * 4 כיתות לכל מעון יום = 32 כיתות.

הערה : מעונות היום יוצמדו לבתי הספר היסודיים לבנות.

2. גני ילדים לבנות :
   * לכל שני מבננים - 1 גן ילדים = 18 גני ילדים.
   * 3 כיתות לגן ילדים = 54 כיתות גן ילדים.

הערה : גני הילדים ישולבו עם בתי הכנסת בשכונות.

3. בתי ספר יסודיים לבנות :
   * 2 בתי ספר לרובע = 8 בתי ספר
   * 16 כיתות לבית ספר = 128 כיתות בית ספר.

4. סמינרים / תיכוניים לבנות :
   * 1 סמינר/תיכון לכל רובע = 4 סמינרים.
   * 18 כיתות לסמינר = 72 כיתות.

5. בתי ספר יסודיים - תלמוד תורה לבנים :
   * 3 בתי ספר לרובע = 12 בתי ספר.
   * 18 כיתות לבית ספר = 216 כיתות.

6. ישיבות קטנות - לבנים :
   * 1 ישיבה קטנה לכל רובע = 4 ישיבות קטנות.
   * 8 כיתות ופנימיה לישיבה קטנה = 32 כיתות.

7. ישיבות גדולות לבנים :
   * 1 ישיבה לכל רובע = 4 ישיבות גדולות. (מה מספר כיתות?)

ענב קבוצת תכנון

רחוב אבן גבירול 52 תל-אביב 64364 טל. 6950557, 03-6958634 טלפקס: 03-263364

ו. מוסדות בריאות :

1. תחנות טיפול באם ובילד :
   * 1 תחנה לכל רובע = 4 תחנות.

הערה: התחנה משולבת במרפאת הרובע.

2. מרפאות :
   * 1 מרפאה לכל רובע = 4 מרפאות.

הערה: המרפאה משולבת בתחנת טיפול באם ובילד.

3. מרכז בריאות :
   * 1 מרכז בריאות לכל הישוב.

ז. מוסדות ציבור :

1. אולמות :
   * 1 בית עם לכל הישוב.
   * 1 אולם גדול לחתונות ל-1000 איש לכל הישוב (ניתן לחלוקה).

2. משרדים :
   * משרדי המועצה המקומית (הישוב).

3. שונות :
   * תחנת מכבי אש.
   * מרכז הג"א.
   * תחנת אוטובוסים.
   * תחנת דלק.
   * מרכזית טלפונים.
   * מחסני הרשות המקומית.

ח. שימושים מסחריים/ מלאכה/ משרדים :

1. חנויות :
   * חנות שכונתית.
   * חנויות של הרובע.
   * מרכז מסחרי של הישוב.

2. מלאכה ותעשיה:
   * תעשיה מקומית קלה.
   * תעשיה מקומית נקיה.
   * בתי מלאכה המשרתים את הישוב.
   * בתי מלאכה המשרתים את האזור.

ענב קבוצת תכנון

רחוב אבן גבירול 52 תל-אביב 64364 טל. 6950557, 03-6958634 טלפקס: 03-263364

3. משרדים:
   * משרדי מקצועות חופשיים.
   * משרדי שרותים.
   * משרדי חברות כלכליות ואחרות.
   * משרדי דואר.
   * בנקים.
   * משרדי סוכנויות.

ט. ספורט:

1. בריכות שחיה:
   2 בריכות שחיה סגורות באזור ספורט - לנשים ולגברים.

2. מרכז ספורט:
   * מרכז כושר.
   * אולם ספורט סגור.
   * מגרשי משחקים לילדים - שכונתיים.
   * מגרשי משחקים מרכזיים.
   * שטחים פתוחים.

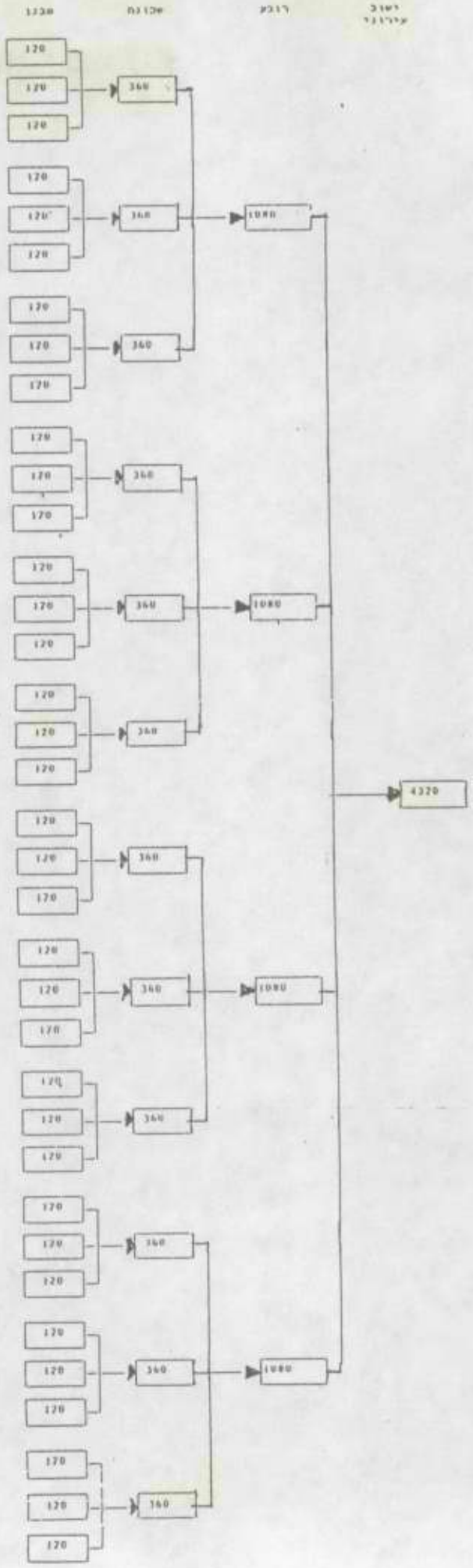
י. נופש וכית אבות:

* בית הבראה.
* בית החלמה.
* בית אבות.

ענב קבוצת תכנון

רחוב אבן גבירול 52 תל-אביב 64364 טל. 6950557, 03-6958634 טלפקס: 03-263364

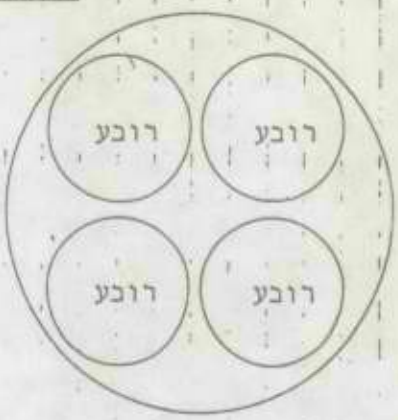
מבנה הישוב



מבנה הישוב

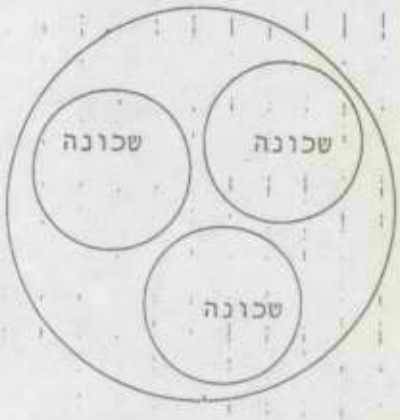
הישוב

* הישוב כולל כ- 4,320 יח"ד
* הישוב כולל 4 רובעים
* כל רובע כולל כ- 1,080 יח"ד



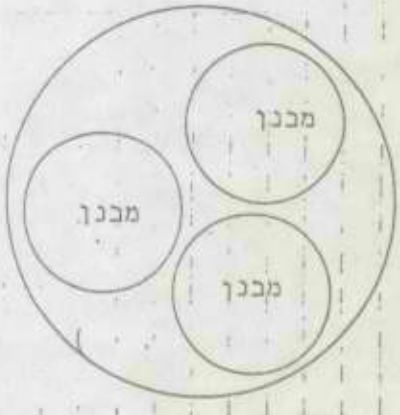
הרובע

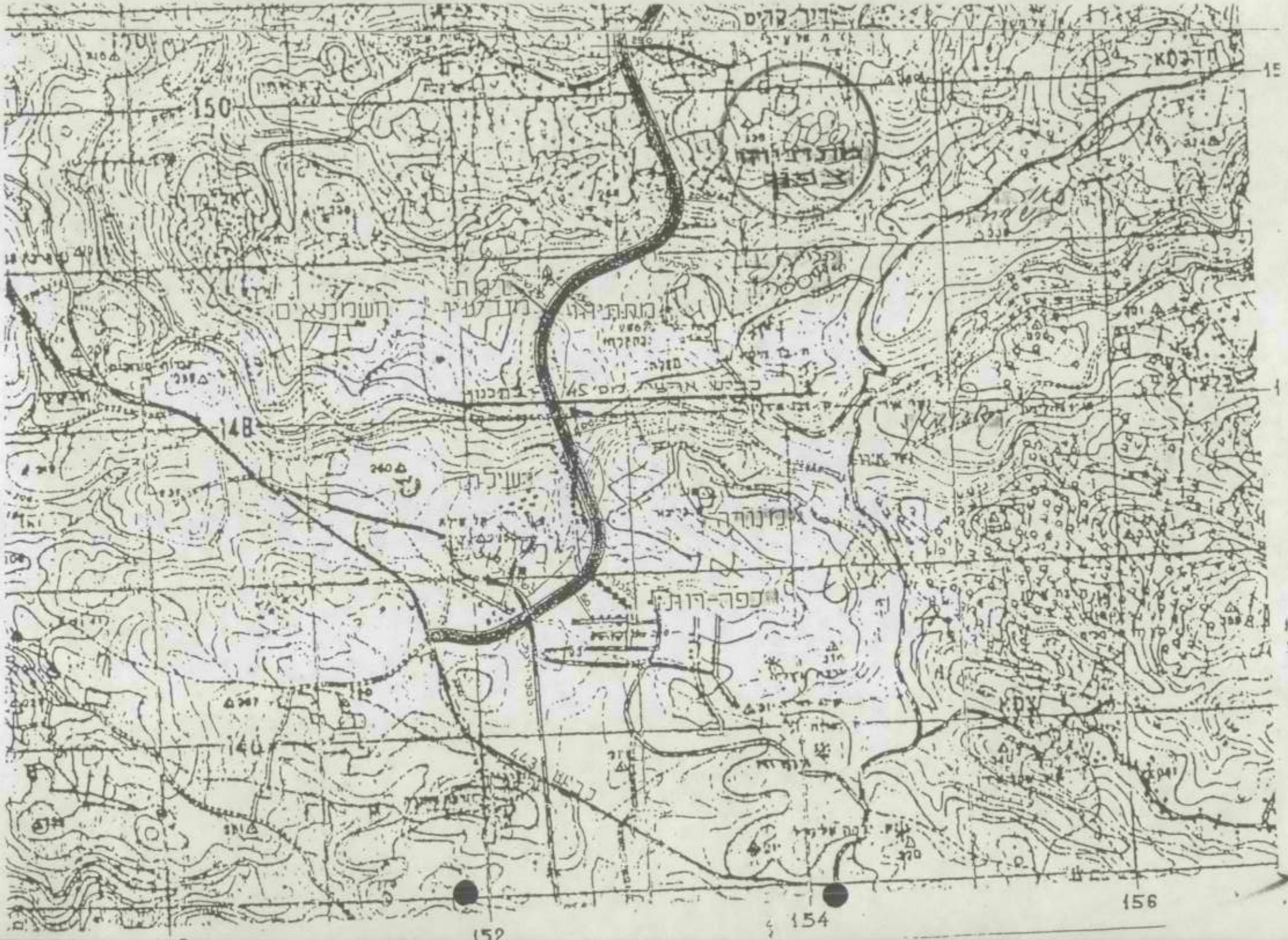
* הרובע כולל כ- 1,080 יח"ד
* הרובעים כוללים - 12 שכונות
* כל שכונה כוללת כ- 360 יח"ד



השכונה

* השכונה כוללת כ- 360 יח"ד
* השכונות כוללות- 36 מבנים
* כל מבנן מכיל כ- 120 יח"ד




150
148
146
45
154
156
152

לעניין בלאה

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

מח' פרוגרמות
תאריך: 11.9.91

אל: מר יהודה מאירי - מנהל המחוז
מאת: חיים צימר

הנדון: הצעת פרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור בישוב מתיתיהו ג'
דיר קדיס - ~~מתיתיהו ג'~~ - 3,000 יח"ד, 15,000 נפש

השתתפו:
חיים צימר - ממונה מחוזי למוסדות ציבור
פרח חביב - מנהל האגף לפיתוח - חב' המתנס"ים
אדר' זלמן עינב - מתכנן האתר - רח' אבן גבירול 52 תל-אביב 64364
אדר' אמנון שוורץ - צוות תכנון האתר - רח' בית עובד 15 תל-אביב
דוד דויטש - מנהל מח' תכנון - מועצה אזורית מטה בנימין
רפאל ירון - סגן מנהל בכיר - האגף לפיתוח - משרד החינוך
רותי פרלמן - מנהלת בגף תכנון - משרד החינוך בי-ם
שמעון תשובה - מנהל המחלקה למתקני ספורט - רשות הספורט
תמר קורן - מתכננת בכירה - רשות הספורט
צדיק אליקים - ראש צוות תכנון - מח' תכנון - כאן
חנה קאופמן - אדר' - מח' תכנון - מח' תכנון
ירדנה פלאוט - רפרנטית - אגף תכנון והנדסה - משב"ש י-ם
שלי אגוז - רפרנטית נוף - אגף תכנון והנדסה - משב"ש י-ם
דיאנה וולקוב - אדר' - היחידה לבינוי ערים - משב"ש י-ם
רותי קלמן - אדר' המח' הטכנית

כללי
מדובר באוכלוסיה חרדית, כ- 3,000 משפחות, 15,000 נפש, המבקשת להקים ישוב עירוני ברמת צפיפות גבוהה, כדוגמת "בני-ברק".
היוזם: הקרן לגאולת הקרקע. מדובר בשטח של 1022 ד' המיועד לתכנון, מתוכם כ- 400 ד' מתוכנן לבנייה. מבנה השטח - שיפועים קשים.
לגבי מוסדות חינוך, הוסכם להשתית הפרוגרמה על ממוצע משפחתי של 5 נפשות, 3.2% בשנתון, ~~לפי חישוב זה יהיו בגיל אחד (שנתון) 480 תלמידים~~ שקבר מוסכם סולם לפי 3.2% אבל, יכול מלמידים.

א. **מעונות יום (גילאי 0 - 2)** **4.5 דונם**
לפי המכסה המקובלת (1 מעון תינוקות - 3 - 5 כיתות ל- 1200/800 משפחות) יש לאתר 3 מגרשים עבור 3 מעונות (כ"א 1.5 דונם) במקומות שקטים ומרכזיים, בין ריכוזי המגורים (כך שכל מעון ישרת כשליש מהאוכלוסיה) רחוק ממוקדי רעש, מסחר וזיהום, מקומות שיש אליהם גישה נוחה לאמהות ועגלות תינוקות.

1,2

ב. **גני ילדים (גילאי 3 - 4)** **18 דונם**

לפי 6.4% מהאוכלוסיה (3.2% X 2 שנתונים), יהיו בגילאים אלה 960 ילדים. לפי 32 תלמידים בממוצע ב- 1 כיתה, תדרשנה 30 כיתות ב- 15 מגרשים (כ"א 1.2 דונם) ל- 15 גני ילדים דו- כיתתיים, בפיזור מתאים בין ריכוזי המגורים.

ג. **גני ילדים - גילאי 5**

לפי 3.2% מהאוכלוסיה שהם 480 תלמידים, תדרשנה 15 כיתות, יבנו בצמוד לבתי"ס היסודיים כך שאין צורך לאתר למטרה זו מגרשים נפרדים, אלא להוסיף (0.5 דונם לכל 1 כיתת גן ילדים).

ד. **בתי ספר יסודיים לבנות (גילאי 13 - 6)** **31.5 דונם**

לפי 25.6% מהאוכלוסיה (3.2% X 8 שנתונים) יהיו בגילאים אלה 1920 תלמידות ולפי 34 תלמידות בכיתה אחת יהיה צורך ב- 56 כיתות בבתי ספר יסודיים כולל 7 כיתות גני-ילדים - גיל 5 ב- 3 מגרשים. 2 מגרשים עבור 16 כיתות בית ספר + 2 כיתות גן-ילדים, כ"א 9.0 דונם, סה"כ 32 כיתות בית ספר. ו- 1 מגרש עבור 24 כיתות בית ספר + 3 כיתות גן - ילדים של 13.5 דונם.

ה. **בתי-ספר תיכון לבנות (גילאי 17 - 14)** **24 דונם**

לפי 12.8% מהאוכלוסיה (3.2% X 4 שנתונים) יהיו בגילאים אלה ~~כיתות~~ 960 תלמידות ולפי 34 תלמידות בכיתה אחת תדרשנה 28 כיתות במגרש אחד שגודלו לא יהיה קטן מ- 24 דונם.

ו. **בית ספר יסודי לבנים - (גילאי 13 - 6)** **23.8 דונם**

לפי 25.6% מהאוכלוסיה (3.2% X 8 שנתונים) יהיו בגילאים אלה 1920 תלמידים. לפי 30 תלמידים בכיתה אחת (כיתות ת"ת - תלמוד תורה, מונות כ- 30 תלמידים בלבד, ועקב כך החישוב הוא לפי 0.33 דונם לכיתה) ידרשו 3 בתי ספר.

2 בתי-ספר כ"א 24 כיתות + 3 כיתות גני ילדים גילאי 5, על מגרש של 8.4 דונם כ"א.

1 בית ספר 16 כיתות + 2 כיתות גני-ילדים על מגרש של 7.0 דונם.

ז. **ישיבה קטנה לבנים - גילאי 17 - 14** **16 דונם**

ל- 4 שנתונים, כ- 960 תלמידים, 32 כיתות, נדרשים 2 מוסדות לימוד ב- 2 מגרשים, 16 כיתות בכל מוסד, 4 כיתות בכל שכבת גיל, 8 ד' על כל מגרש מינימום.

ח. **ישיבה גדולה לבנים - גילאי 17 - 14** **8 דונם**

יש להבטיח עבור ישיבה גדולה מגרש בן 8 דונם עבור ישיבה גדולה.

י. **מוסדות דת** **11 דונם**

סוכם על 3 בתי"כ מרכזיים - רובעיים כ"א 1 דונם + 20 בתי"כ קטנים מקומיים כ"א 0.4 ד', שלפחות ½ מהם יהיו במגרשים משולבים של גני"ל.

י"א. **מקוואות** **3 דונם**

לכל רובע מקווה אחד, סה"כ 3 מקוואות - כ"א 1 דונם

י"ב. **מוסדות בריאות** **4 דונם**

2 מרפאות + תחנה לאם ולילד על מגרש של 2 דונם כ"א.

י"ג. **גינה ומגרשי משחקים** **60 דונם**
לפי 0.4 מ"ר לנפש, סוכם על 3 גינות גדולות של 12 דונם כ"א, 1- 6 גינות קטנות של 4 דונם כ"א בפיזור מתאים בין ריכוזי המגורים.

י"ד. **מסחר + ועד מקומי** **2 דונם**
יש לאתר מרכזון שכונתי שיכלול 6 חנויות ומשרדים לועד המקומי על שטח של 2 דונם + 6-8 חנויות מפוזרות בין ריכוזי המגורים למצרכים יומיומיים בלבד.

ט"ו. **תרבות נוער וספורט** **20 דונם**

נדרשים כ- 15 - דונם למרכז ספורט (שיכלול בריכת שחיה מקורה, 6-8 מגרשי טניס, מגרש כדורגל ועוד) וכן יש להקצות 5 - 3 דונמים להקמת מתנ"ס ליד ביה"ס לבנות ועוד כ- 5 דונמים להקמת שלוחת מתנ"ס בצמוד לשטח של ביה"ס לבנים.

ט"ז. **מגרשים רזרביים** **5 דונם**
כדי לענות בעתיד על צרכים בלתי צפויים כיום במגרשים ספציפיים למוסדות ציבור יש לאתר:
1 מגרש של 2.5 דונם כ"א.
1 מגרש של 1.5 דונם כ"א.
1 מגרש של 1.0 דונם כ"א.

20 דונם

ט"ח. מר דוד דויטש - מנהל מחלקת התכנון מוא"ז מטה בנימין, מבקש להקצות מגרש של כ- 25 דונם לצרכים אזוריים (כלל עירוניים שונים) היות ולא נותרו קרקעות למועצה האזורית למטרה זו.

סה"כ - 250 דונם

בברכה

חיים צימר
ממונה מחוזי למוסדות ציבור
ופיתוח משלים

העתקים:
מר נ.ערב - מ"מ מנהל מח' פרוגרמות
מר י.פתאל - מנהל אגף פרוגרמות - משב"ש י-ם
מר ד.לוי - ראש מנהל תכנון והנדסה - משב"ש י-ם
גב' ס.אלדור - מנהלת אגף בינוי ערים
מר י.אורן - מנהל רשות הספורט
מר ש.כנעני - מנהל אף מיפוי - משרד החינוך
מר ל.זיוון - מנהל החטביה הטכנית
מר ש.מגורי כהן - יועץ תכנון מחוזי
גב' ר.בלידשטיין - אדריכלית ראשית - משב"ש מחוז המרכז
גב' מ.אלטרץ - ע/ראשית למוסדות ציבור - י-ם
למשתתפים

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

מח' פרוגרמות
תאריך: 11.9.91

אל: מר יהודה מאירי - מנהל המחוז
מאת: חיים צימר

הנדון: הצעת פרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור בישוב מתיתיהו ג'
דיר קדיס - מתיתיהו ג' - 3,000 יח"ד, 15,000 נפש

השתתפו:
חיים צימר - ממונה מחוזי למוסדות ציבור
פרח חביב - מנהל האגף לפיתוח - חב' המתנס"ים
אדר' זלמן עינב - מתכנן האתר
אדר' אמנון שורץ - צוות תכנון האתר
דוד דויטש - יו"ר מח' תכנון - מועצה אזורית מטה בנימין
רפאל ירון - סגן מנהל בכיר - האגף לפיתוח - משרד החינוך
רותי פרלמן - מנהלת בגף תכנון - משרד החינוך בי-ם
שמעון תשובה - מנהל המחלקה למתקני ספורט - רשות הספורט
תמר קורן - מתכננת בכירה - רשות הספורט
צדיק אליקים - ראש צוות תכנון - מח' תכנון - כאן
חנה קאופמן - אדר' - מח' תכנון - מח' תכנון
ירדנה פלאוט - רפרנטית - אגף תכנון והנדסה - משב"ש י-ם
שלי אגוז - רפרנטית נוף - אגף תכנון והנדסה - משב"ש י-ם
דיאנה וולקוב - אדר' - מח' תכנה לבינוי ערים - משב"ש י-ם
רות פרלמן - אדר' - מח' תכנון

עירונית 3000 משפחות

כללי
מדובר באוכלוסיה חרדית, כ- 15,000 נפש. המבקשת להקים ישוב עירוני ברמת צפיפות גבוהה כדוגמת הישוב "בני-ברק".
היוזם: הקרן לגאולת הקרקע. מדובר בשטח של 1022 ד' המיועד לתכנון.
מתוכם כ- 400 ד' מתוכנן לבנייה. מבנה השטח - שיפועים קשים. לפי מלצות מינהל מקרקעי הוסכם להשתית הפרוגרמה על ממוצע משפחתי של 5 נפשות. 3.2% בשנתון.
~~פרוגרמה~~ גיל אחד - 480 בשנתון. ~~לפי 15,000 נפשות~~.

א. מעונות יום (גילאי 0 - 2) 4.5 דונם
לפי המכסה המקובלת (1 מעון תינוקות - 3 - 5 כיתות ל- 1200/800 משפחות) יש לאתר 3 מגרשים עבור 3 מעונות (כ"א 1.5 דונם) במקומות שקטים ומרכזיים, בין ריכוזי המגורים (כך שכל מעון ישרת כשליש מהאוכלוסיה) רחוק ממוקדי רעש, מסחר וזיהום, מקומות שיש אליהם גישה נוחה לאמהות ועגלות תינוקות.

ב. גני ילדים (גילאי 3 - 4) ~~45~~ 18 דונם
~~לפי החישוב של 480 לגיל אחד = 960 ילדים לשני הגילאים, לפי 32~~
לפי 6.4% מהאוכלוסיה (32% בשנתון) יהיו בגילאים אלה 960 ילדים. לפי 32 ילדים בממוצע ב-1 כיתה, מבנים 30 כיתות ב- 15 מבנים (כ"א 1.2 דונם) לפי 15 גני ילדים בו-כיתתיים, המלצה מבוקש אין כבר כל המבנים.

ט"ו. **מגרשים רזרביים**

מר ד. דויטש - מנהל מח' התכנון מוא"ז מטה בנימין מבקש להשאיר למטרה זו 20 - 25 דונם לצרכים אזוריים שונים. סוכם להביא לדיון בקשה זו בפני מנהל המחוז.

ט"ז. **תרבות נוער וספורט** **20 דונם**

נדרשים כ- 15 - דונם למרכז ספורט (שיכלול בריכה מקורה, 6-8 מגרשי טניס, מגרש כדורגל ועוד) וכן יש להקצות 5 - 3 דונמים להקמת ~~[illegible]~~ ליד ביה"ס לבנות ועוד כ- 5 דונמים להקמת מתנ"ס בצמוד לשטח של ביה"ס לבנים.

אלומת מתנ"ס

אלומת

סה"כ ~~238~~ דונם

הערה: סכום זה לא כולל 25 - 20 דונם נוספים כרזהבה עבור מוסדות אזוריים הטעונים אישור מנהל המחוז.

5 דונם

ט"ו. מגרשים רזרביים

כפי לעיני העמוד על דברים בלתי בשוים כוים במגרשים ספורטים למוסדות אזור יש לאמר:

1 מגרש של 2,5 דונם כוא

1 מגרש של 1,5 דונם כוא

1 מגרש של 1,0 דונם כוא.

ט"ז. תרבות נוער וספורט

20 דונם

סה"כ הערה: מר דוד דויטש - מנהל מחלקת התכנון מוא"ז מטה בנימין מבקש להקצות מגרש של כ- 25 דונם לדברים אזוריים (כלל עיכוניים שונים). הוא ואין למועצה אזורית יותר קרקעות למטרה זו.

ס"ה - 250 דונם

העתקים:

מר ניסים ערב - מנהל

מר ד. [illegible] -

מר דוד [illegible] - כאש מנהל תכנון והנדסה

גב' ס. אלדור - מנהל אגף מינוי ערים

מר ד. אוכן - מנהל רשות הספורט (ראה מעבר לצל)

בברכה

ח"ם דומר

ממונה מחוז למוסדות דוד ו

והיתוח מגלים

מר שיכנני - מנהל אל מלאי מיהמינים
מר אלוי זיוון - מנהל הטיפה טבנים
מר שלמה מלכי - כהן וועל מבנון אל מנהל המגיד
גם' כמהה אלשפטיין - אפיכלים כאשים מגיד המכבי
הלכי מלכה אלטרקל - ע/כאשים אלמוספים בלוד ירושלים
למשמעפים

סעיף ב

31,5 צינק

בתי ספר יסודיים לבנות (גילאי 6-13)

לפי 25,6% מהאוכלוסיה (3,2% × 8 שנתונים) יהיו בגילאים
אלה 1920 תלמידות ולפי 34 תלמידות בכיתה אחת יהיה צורך
ב- 56 כיתות בתי - ספר יסודיים - ולפי 7 כיתות גני ילדים
גיל 5 ב- 3 מחוזים:

2- מחוזים עבור 16 כיתות בית ספר + 2 כיתות גן ילדים
כיא 9,0 צינק. סה"ה 32 כיתות בית ספר.

1- מחוזים עבור 24 כיתות בית ספר + 3 כיתות גן
ילדים של 13,5 צינק.

ה' בית ספר תיכון לבנות (גילאי 14-17)

24 צינק

לפי 12,8% מהאוכלוסיה (3,2% × 4 שנתונים) יהיו בגילאים אלה
960 תלמידות ולפי 34 תלמידות בכיתה אחת תדרשנה
ב- 28 כיתות המחוזים אחת שאצלו לא יהיה קטן מ- 24 צינק

ו' בית ספר יסודי לבנים (גילאי 6-13)

23,8 צינק

לפי 25,6% מהאוכלוסיה (3,2% × 8 שנתונים) יהיו
בגילאים אלה 1920 תלמידים לפי 30 תלמידים בכיתה (כיתות מיית-
תלמיד תיכון מינית ⇐ 30 תלמידים בלבד ועקב כך ההישוב
הוא לפי 0,33 צינק לכיתה) תדרשנה 3 בתי ספר:
2 בתי ספר כיא 24 כיתות + 3 כיתות גני ילדים גילאי 5
על מחוזים של 8,4 צינק כיא.
1- בית ספר 16 כיתות + 2 כיתות גני ילדים על מחוזים
של 7,0 צינק.

שלד לכיתה תדרשנה 30 כיתות ב- 15 מגרשים (כ"א 1 דונם)

ג. גני ילדים - גילאי 5
לפי 3.2% מהאוכלוסיה, שהם 480 תלמידים תדרשנה 15 כיתות, יבנה בצמוד ~~לחטיבות~~ לבתי"ס היסודי"ם כך שאין צורך לאתר למטרה זו מגרשים נפרדים אלא להוסיף 0.5 דונם לכל 1 כיתת גן-ילדים.

אם יש שיעבוטים ילדים קבלת מגרש תלמידים

ד. בתי-ספר יסודי לבנות - גילאי 13 - 6 תלמידים 45.5 דונם
מדובר ב- 240 בנות בשנתון, לפי 35 בנות בכיתה תדרשנה בסה"כ 56 כיתות לביה"ס לבנות.
נדרשים 2 בתי"ס לפי 16 כיתות + 2 כיתות גן חובה בכל ביי"ס, ו- 1 ביי"ס של 24 כיתות + 3 כיתות גן חובה (0.5 ד' לכל כיתת גן). לפי 0.75 דונם לכיתה + 0.5 ד' לכל כיתת גן ילדים תדרשנה 3 מגרשים, שניים בני 13 ד' כ"א, ואחד בן 19.5 ד'.

ה. בית ספר תיכון לבנות - גילאי 17 - 14 + שנתיים סמינר 24 דונם
4 שנתונים, כ- 1500 תלמידות, לפי 35 בנות בכיתה ידרש מוסד אחד על יסודי של 28 כיתות, שגודלו לא יהיה קטן מ- 24 ד'.

ו. בית ספר יסודי לבנים גילאי 13 - 6 25 דונם
8 שנתונים, לפי 240 ילד בשנתון, ולפי 30 ילד בכיתה (כיתות ת"ת - תלמוד תורה מונות כ- 30 תלמידים בלבד ועקב כך החישוב הוא 0.33 ד' לכיתה), תדרשנה 3 בתי"ס, מאחד 24 כיתות, השני 24 כיתות ובי"ס נוסף - 16 כיתות לימוד, יש להחשבון 7 דונם לכל מגרש
לחצרות בתי הספר (כ"א 5.0 ד') + 8 כיתות גני ילדים שיבנו בצמוד. בסה"כ נדרשים 25 ד' ב- 3 מגרשים.

ז. ישיבה קטנה לבנים - גילאי 17 - 14 16 דונם
ל- 4 שנתונים, כ- 960 תלמידים, 32 כיתות, נדרשים 2 מוסדות לימוד ב- 2 מגרשים, 16 כיתות בכל מוסד, 4 כיתות בכל שכבת גיל, 8 ד' על כל מגרש מינימום.

ח. ישיבה גדולה לבנים - גילאי 17 - 14 8 דונם
יש להבטיח עבור ישיבה גדולה מגרש בן 8 דונם עבור ישיבה גדולה.

י. מוסדות דת 11 דונם
סוכם על 3 בתי"כ מרכזיים רובעיים כ"א 1 דונם + 20 בתי"כ קטנים מקומיים כ"א 0.4 ד', שלפחות ½ מהם יהיו במגרשים משולבים של גני"ל.

י"א. מקוואות 3 דונם
לכל רובע מקווה אחד, סה"כ 3 מקוואות - כ"א 1 דונם

י"ב. מוסדות בריאות 4 דונם
2 מרפאות + תחנה לאם ולילד על מגרש של 2 דונם כ"א.

י"ג. גינה ומגרשי משחקים 60 דונם
לפי 0.4 מ"ר לנפש, סוכם על 3 גינות גדולות של 12 דונם כ"א, ו- 6 גינות קטנות של 4 דונם כ"א בפיזור מתאים בין ~~השכונות~~ כלל המגרשים.

י"ד. מסחר + ועדים מקומיים 2 דונם
~~מגרש אחד של 2 דונם עבור מטרה זו.~~

יש לאתר מרכזין שכונתי שכולל 6 חנויות ומשרדים מקומי על גבי שכונה. + 6 + 8 חנויות מאוכלסים אין כבר המבוקש לאחרים ומאוחרים בקלות.

מה' פרוגרמות

=1=

[illegible]

7.7.91.

פרוגרמה: נתונה רקע לשטחים צבוריים ומוסדות צבור בישוב מתחיפו (צור קדוס) - 3000 משפחות (15000 תושבים)

א. סה"כ שטח 1000 דונם.
ב. הרשאה לתכנון נתנה לקרן גאולת הקרקע
ג. עיי"ד סוכים עם שר הפנים מיום 29.5.91 משבוע ותכנון את הישוב ויקבע את הפיתוח, כמו כן הישוב ואוכלס ע"ד עמותה מרוצות קרית שאול מיום.
ד. ותכנון כ- 3000 יח"ד ממוצע משפחתי של 5 נפשות.
ה. לגבי מוסדות חינוך מדובר ב- 3.2% בשנתון גול אחד (480 תלמידים בגיל אחד).
ו. שיטת המינוך תתבסס על הפרדה בין בנים לבנות ובכל מוסד ילמדו מגיל גן חובה (5) עד כיתה ח (14).

פרוגרמה למוסדות צבור ושטחים צבוריים בישוב מתחיפו (צור קדוס) 3000 משפחות (15000 תושבים)

א. מעונות תינוקות גילאי 0-2 — 4,5 דונם

לפי המכסה המקובלת (1 מעון תינוקות בין 3-5 כיתות ל- 800/1200 משפחות). יש לאתר 3 מגרשים (כ"א 1,5 דונם) במקומות שקטים ומכבדים, בין כוכוזי המגורים, כמוך ממוקדי רעש, מסחר וזיהום, מקומות שיש אלוהם גישה נוחה לאומהות ועגלות תינוקות.

ב. גנ-ילדים (גילאי 3-4) 16,8 דונם

לפי 6,4% מהאוכלוסיה (3,2% × 2 שנתונים) יהיו בגילאים אלה 960 ילדים.
לפי 35 ילדים ממוצע ב-1 כיתה, מדבשנה 28 כיתות ב-14 מגרשים
(כייא 1.2 דונם) ב-14 גני ילדים בו כיתתיים בפיזור מתאים בין כרוזי מגלכים.

ג. גנ-ילדים (גילאי 2)

לפי 3,2% מהאוכלוסיה יהיו בגיל זה-480 ילדים והדרך הוא
ב-14 כיתות, אולם אין דרך לאחר למטרה זו מגרש ישרד,
אלה השטח לנשא זה ויכלל במסגרת חלכות של בתי-ספר
יסודיים (לפי 0,5 דונם נוסף ל-1 כיתה גן-ילדים).

ד. בתי ספר יסודיים (גילאי 6-14) 64 דונם

לפי 28,8% מהאוכלוסיה (3,2% × 9 שנתונים) יהיו בגילאים אלה
4320 תלמידים ולפי 30 תלמידים בכיתה אחת יהיה דרך
ב-144 כיתות בשמונה בתי ספר יסודיים כייא 18 כיתות
כולל 14 כיתות גני ילדים (גילאי 2) לפי 0,4 דונם ל-1 כיתה
כל מגרש כ- 8 דונם.

36 צונק

ז. בית ספר מרכזי בנות וסמינר (גילאי 15-20) כיתות ט'-י"ב

לפי 19,2% (3,2% × 6 שנתונים) יהיו בגיל זה - 1440 תלמידות,
הצורך הוא בבית ספר בן 48 כיתות, מהם 36 כיתות
עבור מרכזי 1-12 כיתות עבור סמינר. שטח המגרש יחושב
לפי 0,75 צונק ל-1 כיתה בסה"כ 36 צונק.

18 צונק

ו. ישובה קטנה בנים (כיתות ט'-י"א גילאי 17-25)

לפי 9,6% יהיו בגיל זה 720 תלמידים, לפי 30 תלמידים
בכיתה יהיה צורך ב-24 כיתות (לפי 0.4 צונק ל-1 כיתה).

9,0 צונק

ז. ישובה גדולה לגבנים

הצורך הוא אחד מגרש 9 צונק.

9,0 צונק

ח. מוסדות דת

לפי המבסה המוסכמת, יש לאחר:
4 מגרש לבית כנסת מרכזי 3,0 צונק
4 מגרשים ל-4 ב"ר עדתיים גדולים כ"א 1 צונק

2 מגרשים למקווה (כ"א) 1 צונם

ד" מוסצות בריאות

2,0 צונם

יש לאמר 1 מגרש בן 2 צונם (1,5 צונם
למרפאה שכונתית + 0,5 צונם למרכז לטיפול בעלים
ובילדים). על המגרש להיות בשטח שהגישה אליו
נוחה ובטוחה מכל השכונה - בריחוק ממסחר וממוקדו רעש
וזיהום, תוך הבטחת גישה לאמבולנסים ורכב רפואיים.

ד" גינה ומגרשים משחקים (לגיל הרך) - 60 צונם

לפי המכסה המקובלת של 2 מ"ר לנפש בגן-שכונתי מרכזי - יש
לאמר 2 מגרשים בני 15 צונם לגנים מרכזיים לפי 2 מ"ר
לנפש למגרשים משחקים לגיל הרך. יש לאמר 6 מגרשים
של 5,0 צונם כ"א.
ניתן לשנות את החלוקה בתנאי שמישור המיכסה הכוללת של 4 מ"ר
לנפש. בתנאי שהגן המרכזי לא יהיה קטן מ-12 צונם, ובתנאי שכ"א
מגרשי המשחקים לא יהיה קטן מ- 2,5 צונם.

כ' מסחר + ועד מקומי — 2,0 צ'ונם

שקמי המסחר אינם כלולים ב-40% ההפקדה לצרכי
ציבור, מישיב המסחר השכונתי ומבסס על המכסה
המקומלת של 0,1 מ"ר מסחרי בנוי לנפש ויסתכם ב-1500 מ"ר
מסחר בנוי (שהם שווי ערך ל-37 מנויות).
יש לאמר ~~[illegible]~~ מגרש עבור משרדים לועד מקומי
על שקמ של 2 צ'ונם.

מגרשים רצרבוים: — 6,5 צ'ונם

גדי לעונות הערמיד על צרכים בלתי ספורים כוים במגרשים
ספרדיים למוסדות ציבור יש לאמר 3 מגרשים 1,5 — 2,0 צ'ונם
מגרשים רצרבוים ואומרו המפיצר, משטחי פרוסרים ולא
הרכיזים משיתפים המקומות הרכיזים.
אין מעיין יה בא המקום פרוג' ...
של ישיר בנשירות שקם בשיד.

סיכום: — 227,5 ס"ה צ'ונם

מכל ועדה —

ס.צ'מר