

מס. ת"ח, מקור

2.90 - 5.95

משרדי הממשלה

9.6.14

מחלקת הלשכה
(...)

מספר 21.12.1

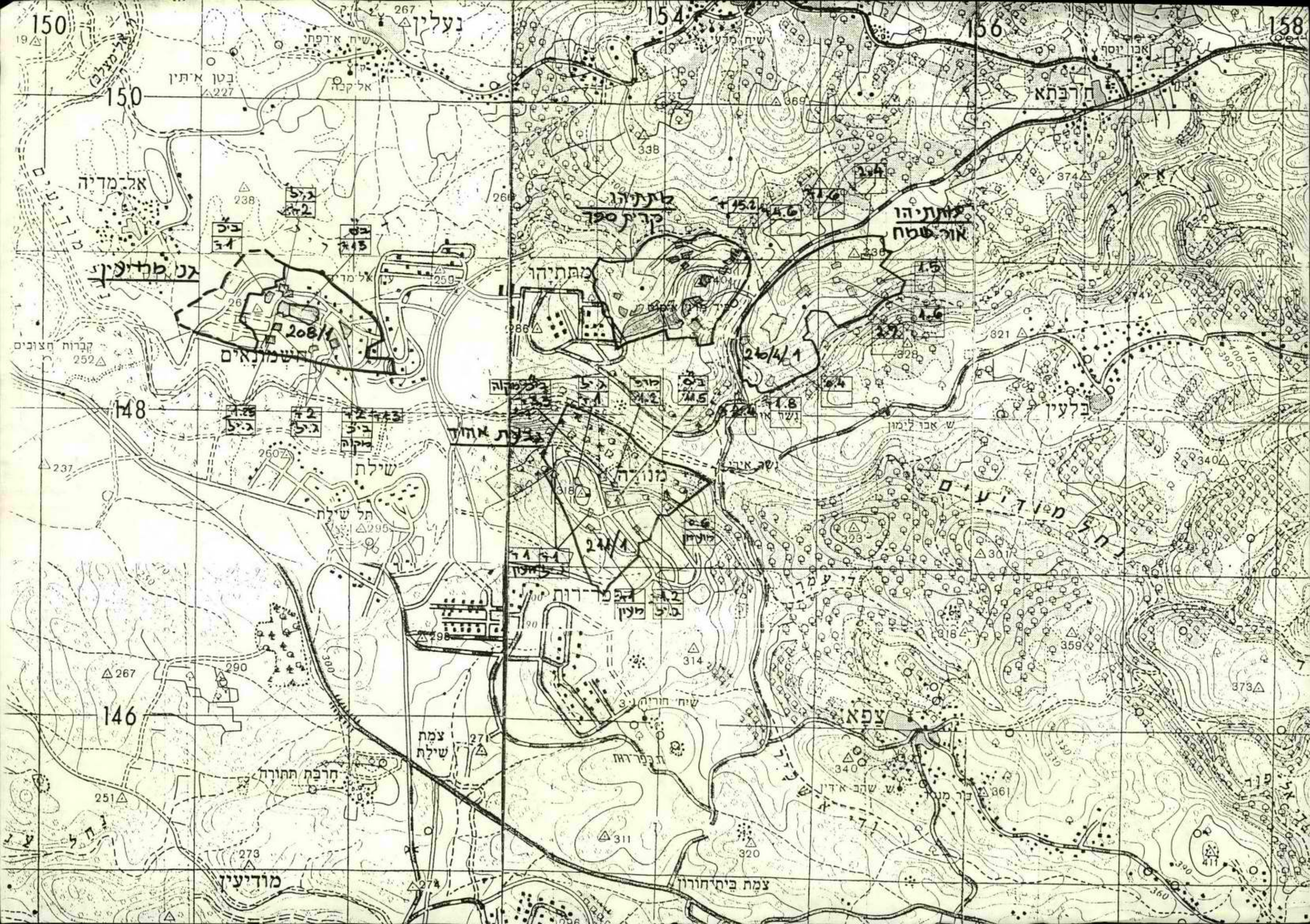
30-1

200, 400

לוח 12

התפלגות הישובים לפי אזורי ביקוש
בגוש מודיעין

אזור ביקוש מוגבר			
שם הישוב	צורת הישוב	מס' יח"ד	קיבולת נומינלית
אור שמח	קהילתי		✓ 400
כפר רות	מושב	62	✓ 80
מודיעין	עירוני		1,000
מכבים	עירוני	120	600
מנורה (מתתיהו ג')	עירוני		1,500
שילת	מושב	44	120
מתתיהו	מושב	40	100
רמת מודיעין	עירוני	25	500
		291	4,300
אזור ביקוש בינוני			
גבעת אהוד (יהודית)	עירוני	10	✓ 350
חשמונאים (גני מודיעין)	עירוני	94	350 200
נילי	קהילתי		200 500
נעלה	עירוני		500
		104	1,850 1,050
סה"כ בגוש		395	5,350



אתתיהו
קרית ספר

דגדג
ד' 2.6
דגדג
ד' 1.5
דגדג
ד' 3.8

ישיבה ב"כ
ד' 5.8

גן ילדים
ד' 2.5
דגדג
ד' 2.2
דגדג
ד' 2.2
דגדג
ד' 2.2

דגדג
ד' 3.9

210/5

אתתיהו

209

שטח לחורבן
צמוד ד' 14.4

דגדג
ד' 2.2

בתי - ספר
ד' 29.6

מתנס
ד' 9.4

ד"כ
ד' 1.5

דגדג אודיעין

אודיעין
ד' 2

אודיעין
ד' 2.4

אודיעין
ד' 1.7

אודיעין
ד' 0.6

אודיעין
ד' 2.4

מעון ילדים
ד' 3.3

אודיעין
ד' 3.5

גני אודיעין

בית כנסת
ד' 1.6

208/1

גן ילדים
ד' 3.3

בית ספר
ד' 12.3

בית כנסת
ד' 8.0

אודיעין
ד' 2.4

232/1

אודיעין
ד' 25.2

בית כנסת ומקוה
ד' 3.6

211/1

מרחצאה
ד' 1.1

גן ילדים
ד' 1.2

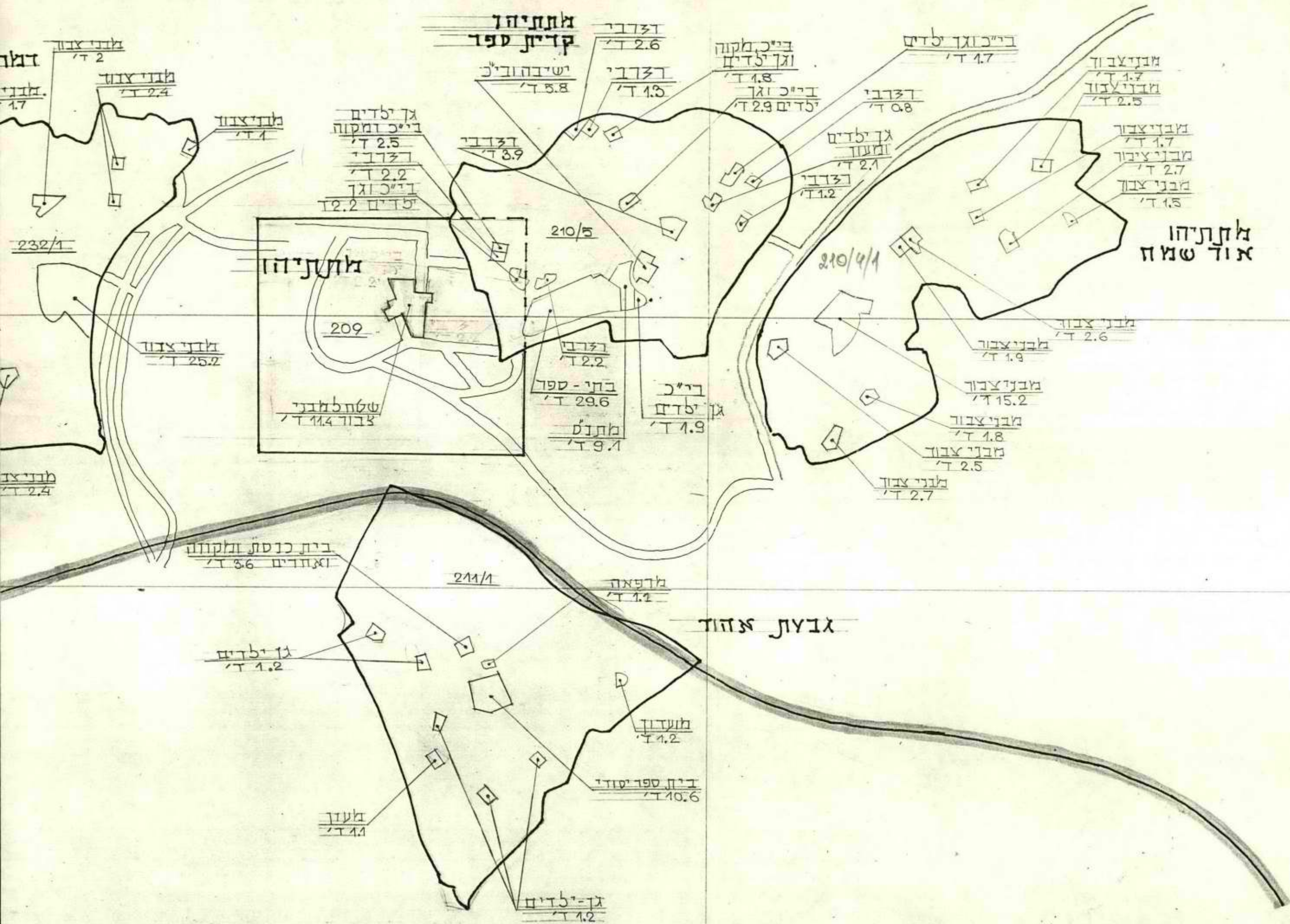
מועדון
ד' 1.2

בית ספר יסודי
ד' 10.6

מעון
ד' 1.1

גן ילדים
ד' 1.2

אודיעין



אתתיהו
קדית ספר

בית כנסת ילדים
ד' 1.7

מבני צבון
ד' 1.7
מבני צבון
ד' 2.5

מבני צבון
ד' 1.7
מבני צבון
ד' 2.7
מבני צבון
ד' 1.5

אתתיהו
אול שחח

מבני צבון
ד' 2.6

מבני צבון
ד' 1.9

מבני צבון
ד' 15.2

מבני צבון
ד' 1.8

מבני צבון
ד' 2.5

מבני צבון
ד' 2.7

בית כנסת
ד' 1.8
בית כנסת
ד' 2.9

ד' 0.8

גן ילדים
ד' 2.1

ד' 1.2

ד' 2.6

ד' 1.3

ישיבה
ד' 5.8

ד' 3.9

גן ילדים
ד' 2.5
ד' 2.2
בית כנסת
ד' 2.2

אתתיהו
209
שטח חלונות
ד' 11.4

210/5

ד' 12.2

בית - ספר
ד' 29.6

מתנס
ד' 9.1

גן ילדים
ד' 1.9

גבעת אהוד

ד' 1.2

211/1

בית כנסת ולקוחות
ד' 3.6

גן ילדים
ד' 1.2

ד' 1.2

בית ספר יסודי
ד' 10.6

ד' 1.1

גן ילדים
ד' 1.2

ר	שם השכונה	מספר תכנית	חצב תכנית	קצולת יחידית דיוור שטח התכנית	מתוכב בגנייה יחידית מכנים	שטח התכנית בדונמים
1.	אני חודיעין א. גבעה חדרנית ב. גבעה חדרנית	208/2 208/1	חוצע בתוקף	500 452	90	202 350
2.	רמת חודיעין	232/1	בתוקף	600 כולל רוויה	255	441
3.	חתתיהו	209/1	בהפקדה	250	120 /140	800
4.	קרית ספר א. גבעה צפונית ב. גבעה דרומית ג. שטח 7	210/5	בתוקף חוצע חוצע	1580 2200 800	1800	1450
5.	חתתיהו - צפון א. חער ב. חדרו	210/6/1 210/6/2/3	בהפקדה חוצע	1286 1714		541 500
6.	אור-שחר	210/4/1	בתוקף	900		543
8.	בלעין	210/8	חוצע	1400		800
	סך-הכל;			11702	415	5627

לתי אכנס

- 1 -

המינהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
קצין מטה
לשכת התכנון המרכזית
בית - אל ת.ד. 16
טל: 958518 - 958234 (02)
מס' FAX 958233 (02)

תאריך: כו' ניסן תשנ"ד
07: אפריל 1994
סימוכין: מתע (3) 00449

**מועצת תכנון עליונה
ועדת משנה להתיישבות**

מושקוביץ: תרשומת שיחות טלפוניות בנושא הקטנת ערבות בנקאית לביצוע מחקן הביוב בקרית ספר.

הוסבר כי הקו והמתקן בוצעו.
עפ"י שיחות עם מר י. מאיר מאיגוד ערים לאיכות הסביבה, הקו תקין והמתקן פועל.
יחד עם זאת איכות השפכים טרם הגיעה לרמה של 15/15 מאחר ורמת האיכולס ביישוב לא
עברה עדיין את הסף המינימלי שעבורו תוכנן המתקן, לאור זאת מוצע לא להחזיר את
כל הערבות אלא להחזיק עדיין ערבות על סכום של 200,000 ש"ח במקום מליון ש"ח.

קמ"ט פנים - מסכים
מנהל לשכת התכנון - מסכים
קמ"ט איכות הסביבה - מסכים
צביקה קדמן - מסכים
אהרון משניות - מסכים
נחום גבאי - מסכים
מ.מני - נציג מו"א מטה בנימין - מסכים

החלטה: לצמצם את הערבות הבנקאית לסכום של 200,000 ש"ח עד לעמידה בדרישות של איכות הסביבה.

רשם
אדרי' שלמה מושקוביץ
מנהל לשכת התכנון

תכנון:

חברי ו.משנה להתיישבות

קריטריון

מודיעין עלית

מס' תוכנית	מס'	ישוב	יח"ד	תושבים	בתי ספר	ישיבות	דת	בריאות	גינה + ספורט	מסחר + ועד מקומי	תרבות + מעדון	מגרשים רזרביים	סה"כ
1	פרוג.	קרית ספר (דונם) מג'הו"ג	1,100 700	5,500	2,211 42.6 49.5%	8.4 9.8%	6.5 7.6%	2.0 2.3%	22.0 25.6%	2.0 2.3%		2.5 2.9%	86.0 100.0%
2	פרוג.	גני מודיעין (חשמונים) חק' חק' 500-600	438	2,628	1,440 28.7 49.2%		12.15 20.8%	8.25 14.1%		9.25 15.9%			58.4 100.0%
3	פרוג.	מתיתיהו ג' חק'	3,000	15,000	7,240 101.8 65.0%	24.0 15.3%	14.0 8.9%	1.0 0.6%	13.4 8.6%			2.5 1.6%	156.7 100.0%
4	פרוג.	גבעת אהוד (מנוחה) חק' חק' 750	600 750	3,000	26.5 46.9%		6.3 11.1%	1.2 2.1%	13.0 23.0%	4.8 8.4%	4.8 8.4%		56.5 100.0%
5	פרוג.	רמת מודיעין חק' חק' 750	550	2,750	20.5 48.0%		4.5 10.5%	2.5 5.8%	8.0 18.7%	3.3 7.6%	4.0 9.4%		42.8 100.0%
6	פרוג.	אור שמח חק' חק' 750	750										
7	פרוג.	הצלע חק' חק' 2750	2750										
		סה"כ	5,688	28,878	220 55.0%	32 8.1%	43 10.8%	15 3.7%	56 14.1%	19 4.8%	9 2.2%	5 1.2%	400.3 100.0%

קרית 700 + אור שמח + מתיתיהו 3000 = 6000 יח"ד

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף תכנון ובינוי ערים

6 במאי 1993

2-6593

פרוטוקול ישיבה בנושא:

מודיעין ומודיעין עלית

מיום 3.5.93

נכחו:

ציון דוד, מנהל פרויקט קרית הספר

עמי קביליו, לשכת התכנון איו"ש

בנימין ריקרדו, ממונה על הישובים הישראליים ביהודה ושומרון

שלמה מושקוביץ, מנהל לשכת התכנון יו"ש

אורי שיטרית, פרידריך רבנט, מירון כהן, משרד ספדיה - אדריכלים

אנדה רוזנברג, תה"ל מהנדסים ויועצים

דן סתיו - אדריכל

אהוד תייר, החברה לפיתוח ירושלים

יהודה זילברברג, מינהל מקרקעי ישראל

ישראל אדלר, יועץ תחבורה, משב"ש

רבקה בלידשטיין, מחוז המרכז משב"ש

נינה הלפרין, אגף תכנון והנדסה משב"ש

עליזה הבר פיש, ממונה על מוסדות ציבור משב"ש

סופיה אלדור, אורי וקסלר, רבקה אבולסון, מתי אבנס, אילנה פרסמן - אגף

תכנון ערים משהב"ש.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף תכנון ובינוי ערים

ס. אלדור: הנושא: תאום מערכות בין מודיעין לבין הישובים שמצפון לה. לפי ההבטחה למשרד לאיכות הסביבה תערך בדיקת אפשרויות לפתרונות אזוריים לנושא הביוב. משהב"ש אינו מתנגד לפתרון איזורי, אך לשלב אי מודיעין (60,000 נפש) ינתן פתרון נקודתי. הנושא השני יהיה מרכז העיר מודיעין.

ביוב - מודיעין וסביבתה

נ. הלפרין: כרגע מדברים על 12,000 יח"ד בפועל, 50,000 נפש תוך 5 שנים. קיבולת העיר כולה שונתה מסי פעמים. תכנית הביוב צריכה לכלול את מלוא הקיבולת ואת כל ישובי האזור.

א. רוזנברג: תכנית אב אזורית עופרים ומודיעין עלית משנת 1990 הציעה איסוף שפכים בגרביטציה טיפול בדרום מזרח העיר וסילוק החוצה. במשך הזמן גודל האוכלוסיה הצפוי לצפון ירד והצורך לפתרון אזורי היה לפחות דחוף. היתה החלטה שמשהב"ש אינו נותן פתרונות אזוריים. לעיר מודיעין בינתיים מתוכנן פתרון מקומי לשלב אי.

א. שמרית: במקביל ובשיתוף שו"פ הוחל בחיפוש פתרון קבע.

א. רוזנברג: המשרד לאיכות הסביבה רוצה לראות פתרון אזורי לאזור איילון נשר שהם מודיעין עד לוד רמלה ומשהב"ש מתיחס ליישובי צפון מודיעין. הבדיקה צריכה להתייחס גם ללוח זמנים של העיר מודיעין. יש לבחון פתרון מקומי מול פתרון של הולכת השפכים למכון, שכן לאוכלוסיה קטנה ההולכה לא תהיה כדאית.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

א. שטרית: יש לעשות הפרדה ברורה בין הפתרונות הזמניים של העיר מודיעין לבין פתרונות האזוריים.

ש. מושקוביץ: יש תכנית עם קיבולת מכסימלית ל-600,000 נפש כולל חלק מאושר וחלק שאינו מאושר. בנושא הביוב יש להביא בחשבון ביקושים גבוהים לדיור.

צ. קדמן: לעופרים פתרון ל-1,200 יח"ד. לאור שמח התחייבות כספית, אך לא תכניות מסודרות, לחשמונאים אין פתרון ביוב, הביוב זורם חופשי. לרמת מודיעין אין פתרון ואין טיפול.
קרית ספר - התפיסה היא שהמערכת תוכל להשתלב עם איזה שהוא מאסף אזורי.

ס. אלדור: בשלב זה מבקשים מאנדה בדיקת אפשרויות שתתיחס גם למודיעין עלית (לא רק אוכלוסיה יהודית) וגם לעיר מודיעין. בדיקה אשר תציע פתרונות אזוריים אפשריים. עם אלמנטים של שלביות, צורת התארגנות ועלויות, הבדיקה תערך בשיתוף עם המשרד לאיכות הסביבה.

ד. וולקוב: בשנת 1992 במסגרת תכנון ישע נבדק גם נושא הביוב לקיבולות מכסימליות, עם אפשרויות לפתרונות מקומיים, הבדיקה נעשתה ע"י מריאנסקי, השרות ההידרולוגי ומשרד הבריאות. חומר זה יוכל לעמוד לרשות עורכי הבדיקה.

פונקציות מרכזיות

מע"ר העיר מודיעין נמצא לאורך כביש עירוני שבהמשכו כביש אזורי 446 המוביל לגוש צפון מודיעין והלאה.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף תכנון ובינוי ערים

ממ"י מתחיל בהכנת פרוגרמה לאזור, ובעקבותיה תכנית פיסית. ציר המע"ר משרת גם את ישובי מודיעין עילית שמצפון לכביש 446. לאזור מודיעין עילית הוכנה פרוג' ע"י ע. הבר פיש. יש לתאם את תכנון הרצועה שמצפון עם זו של העיר עצמה, וזאת למעשה מטרת הישיבה. תוצאות הברור אמורות לסייע לצוות המינהל העוסק בפרוגרמה.

ש. מושקוביץ: במודיעין עילית פוטנציאל של 9000 יח"ד מעל 50,000 תושבים. קיבולת שתביא בסופו של דבר לישוב עירוני רצוף. כל אחת מהשכונות של מודיעין עילית תוכננה בנפרד ולכן פתרונות דוגמת מוסדות חינוך ניתנו רק ברמה שכונתית וללא הסתכלות כלל ישובית. לפי הפרוגרמה יש חסר של כ-300 דונם. בשכונות קיימות בעיות של טופוגרפיה קשה שלא מאפשרת מיקומן של פונקציות כלל עירוניות. האזור מאוד מפוזר - מרחקים גדולים בין השכונות.

המחשבה היא שלפני כל המשך תכנון יש להשלים ולהתייחס למודיעין עילית כאל ישוב אחד שמבחינה משפטית הינו ישות אחת. מבחינת מאפייני האוכלוסיה הם שונים מאוכלוסית מודיעין. ישנם פונקצות שיכולות להיות משותפות גם למודיעין. למשהב"ש נסיון במבנה מורכב כזה.

ד. סתיו: עיר מודיעין תהיה העיר הראשית ובנוסף לה מערכת של שכונות היוצרות רצף. בדומה לקריות בחיפה, השכונות בעלות אוכלוסיה שונה מזו של העיר מודיעין עם צרכים מוסדיים שונים, ולפיכך יש לראות מה מבחינה פרוגרמטית ומבחינה תכנונית צריך להיות במרכז העירוני ולשרת את השכונות הצפוניות ומה צריך להיות ממוקם בשכונות הצפוניות עצמן.

לכשתוכן הפרוגרמה של מודיעין יש להוסיף את הנתונים של מודיעין עילית ולבדוק איפה יש למקום כל פונקציה.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף תכנון ובינוי ערים

ס. אלדור: לפונקציות הכלליות יש גם היבטים מרחביים. מיקומן של הפונקציות על גבי הציר מאוד משמעותית.

ד. סתיו: הגישה היתה לנסות ולמקם את הפונקציות המרכזיות של השכונות הצפוניות על גבי הציר המרכזי ולנסות ולמצוא את המקום שהוא גם נכון וגם זמין. על מנת לאתר את הקרקע יש לתרגם את הפרוגרמה להיבטים פיסיים מחייבים.

ע. הבר-פיש: הפרוגרמה שנעשתה, נעשתה בהתייחסות כאל ישוב עירוני אחד. ישנם מוסדות שהמסד ממקם וישנם תהליכים סטיכיים, כמו התיישבות המסחר שעליהם יש פחות שליטה. מבדיקה שנעשתה עולה שמרבית השרותים, (חינוך מסחר ותרבות) צריכים להנתן לאוכלוסיה החרדית בנפרד. לשרותים כלל עירוניים מכבי אש, משטרה וכו' אין צורך בכפילויות.

ש. מושקוביץ: מצפה למסמך שיצביע על איתורים לפונקציות על קרקע זמינה אותה יש לשריין. מסמך שיהווה מנחה לוועדות התכנון.

י. אדלר: ישנה זיקה תחבורתית מדרום לצפון - לכביש 446 השילוב של כביש אזורי מצופף בפונקציות איננה צרוף נוח.

א. שמרית: תכנית המתאר של מודיעין לקחה בחשבון עורף של 12,000 יח"ד לצורך חינוך על תיכוני, משרדי ממשלה, שרותי בריאות וכד' ולפיכך ישובי מודיעין עלית כעורף מצפון אינו חידוש אלא כבר נלקח בחשבון. המע"ר של מודיעין בנוי מ 3 חטיבות - חלק מערי, חלק מוסדי אזורי והחלק הצפוני, שהצטרף, שעניינו להגדיל את מספר מקומות התעסוקה

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף תכנון ובינוי ערים

שמודיעין יכולה לייצר. מתכנני התכנית לא ראו את ציר 446 ככביש
עירוני, אלא ציר תנועה מהיר למרכז העיר ומאפשר פיתוח מרכזי תעסוקה
דוגמאת אלה המתפתחים סביב כבישים מהירים בכניסה לערים.
למתכננים יש בעיה - שכן קיים קונפליקט בנושא העתוי, שכן כל פתיחה של
שימושים מעריים מצפון ל-45 ייצור תחרות קשה לעיר מודיעין. לדעת
המתכנן יהיה לא נכון לאפשר פונקציות עירוניות במודיעין עילית לפני
שהמע"ר עצמו יגיע לחוסן כל שהוא.

ס. אלדור: בשלב זה עומדים לשכור צוות פרוגרמטי ופיסי, הצוות
יצטרך לקחת בחשבון את מכלול הצרכים של מודיעין עלית, את כלל
האלמנטים של הפרוגרמה כולל ההיבט המרחבי, וזאת אחרי ניתוח ההיצע של
הקרקע ואופי המחויבויות לחוכרים. נראה שכדאי להמשיך את הבדיקה
צפונה. מעבר לקו הירוק. בהתייחסות למע"ר, לשתי האוכלוסיות ולהיבטים
הקרקעיים.

ד. וולקוב: לשכת התכנון במודיעין עילית מעוניינת במסמך אשר יפרט
את השטחים שצריך לשריין לצורך פונקציות מרכזיות.

ד. סתיו: מועצת תכנון עליונה מתקשה למקם את הפונקציות העירוניות.

ס. אלדור: הפתרון הנכון הוא הסתכלות אזורית למודיעין ומודיעין
עלית. אי אפשר להביא פתרון חפוז לבעיתם הספציפית.

י. זילברברג: שואל האם כלל האוכלוסיה חרדית, נילי ונעלה
חילונית.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף תכנון ובינוי ערים

ד. סתיו: כל האוכלוסיה היא מזרמים שונים של חרדים, למעט חלק קטן של אוכלוסיה מסורתית. נילי ונעלה אכן אינן חרדיות והעתיד יקבע היכן יצרכו את השרותים.

י. זילברברג: אפשר לצרף את ה-12,000 של מודיעין עילית לפרוגרמה לבדיקה.

ס. אלדור: הבדיקה הכוללת תעשה בתאום עם כל הגורמים הנוגעים בדבר. האגף לתכנון ערים לא עוסק בתכנון מפורט, האגף גם לא רואה את תחום אחריותו ככולל תכנון מפורט של הישובים שמצפון והסדרת בעיות תפקוד ליזמים פרטיים. כן יבדק איך הקונגלומרט של מודיעין ומודיעין עלית מתפקד יחד.

להכנת הפרוגרמה כדאי להזמין ולתאם בנוסף למשהב"ש גם את משרד הפנים וגם את מושקוביץ.

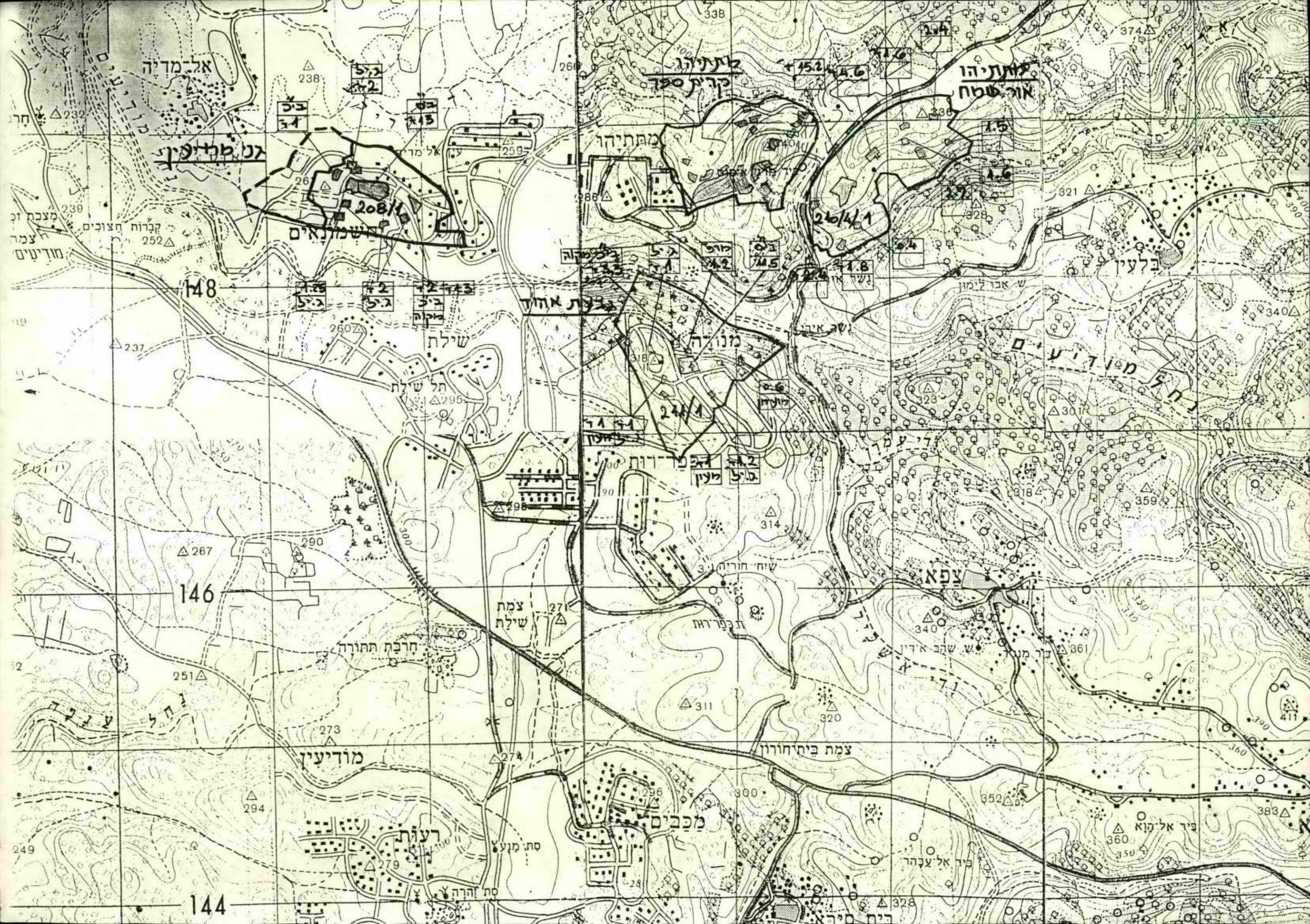
רשמה: א. פרסמן

העתק: לנוכחים

בת שבע קופנטש, משרד לאיכות הסביבה

מדיעין עלית

תושבים		יח"ד			ישוב
צפרים	נוכחים	מתכנות	בבנייה	קיימות	
					אור שמח
	0				גבעת אהוד (מנורה)
					הצלע (מתיתיהו צפון)
	1158				חשמונים (גן מדיעין)
	183				מתיתיהו
1215		1215			קרית ספר
					שילת
					בפר רות
	347				ניל"י
	126				נעלה
					סה"כ



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 עלית

סכום דיון מיום 4.6.92

משתתפים:

- | | |
|---|-------------------|
| - ממונה ארצית למוס"צ משב"ש 847652-יו"ר. | עליזה הבר-פיש |
| - מנהל מחלקה למתקני ספורט, רשויות הספורט, החשמונאים 99 ת"א, 03-5610215. | שמעון תשובה |
| - מנהלת מח' פרוגרמות מחוז מרכז - משהב"ש | אדר' דיאנה וולקוב |
| - מנהל ענף התכנון, גף מיפוי ותכנון, משרד החינוך - ירושלים | הרשל כץ |
| - ממונה מחוזי למוסדות ציבור ופיתוח - משב"ש החשמונאים 13 ת"א 03-5633114 | חיים צימר |
| - קבוצת תכנון - מתכנני מתיתיהו צפון ("הצלע") | אמנון שוורץ |
| - קבוצת תכנון - מתכנני מתיתיהו צפון ("הצלע") | זלמן ענב |
| - לשכת התכנון בית אל 02/958518/28. | יצחק שילה |
| - מתכנן תכנית איזורית "מערב בנימין" 03/5461955. | דן סתיו |
| - אחראית מוס"צ מנהל תכנון מ | ענת טייטלבוים |
| - אגף תכנון ובינוי ערים - משהב"ש | שהב"ש י-ם |
| - ראש ענף תכנון רשות הספורט, חשמונאים 99 ת"א 03-5610215. | מתי אבנס ✓ |
| - מנהל פרויקט קרית קרית ספר 03-5614355 | תמר קורן |
| | ציון דוד |

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. היישובים נפרשים ממזרח לכביש ומצפון לקו הירוק. הטופוגרפיה בישובים אלה בעלת שיפועים קשים, אופי הכינוי - 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 התייחסות בחלק מהשרותים למקבץ המצומצם של שלושת יישובי הפרוגרמה ובחלק אחר של השרותים למסגרת האזורית הרחבה הכוללת את יתר היישובים החרדים והם: המושב מתתיהו רמת מודיעין, גבעת אהוד, בלעין.

מודיעין עילית כולה כוללת את היישובים 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 הישובים שעליהם דיברנו, בתחילה.

המאפיינים הדמוגרפים:

מס' כיתות לימוד בשנתון (35-32 ת' בכיתה)	מס' תלמידים בשנתון	מס' נפשות = 5 X	משפחות - יחידות דיור	
12	400	12,500	2,500	קרית ספר
14	440	13,750	2,750	מתתיהו צפון
4	120	3,750	750	אור שמח
30	960	30,000	6,000	סה"כ

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
סה"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
סה"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. גני ילדים גילאי 5

לפי 3.2% מהאוכלוסיה יהיו במודיעין עילית כסה"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'
סה"כ	30 כיתות	15 דונם

לגן ילדי חובה, אין צורך לשריין מגרש נפרד, אלא השטח כולו, לנושא זה, יכלל בתוך בתי הספר היסודיים.

ד. בתי ספר יסודיים גילאי 5 - 13 = 270 כיתות = 135 דונם

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 (X 18 כ') + (X 27 כ')	63
אור שמח	1,080	36	2 (X 18 כ')	18
סה"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 15 - 18, ולגבי שני שליש מגילאי 19 - 20 הממשיכות בסמינר.

לפי החלוקה הבאה:

מס' דונמים נדרש	מס' ביה"ס נדרשים	מס' כיתות צפוי	מס' תלמידות צפוי	גילאי סמינר	גילאי תיכון	יישובים
32	= 2 (X 16 כ' כ"א)	32	1,065	265	800	קרית ספר
39	= 2 (X 20 כ' כ"א)	40	1,180	300	880	מתתיהו צפון
10	= 1 10 כיתות	10	320	80	240	אור שמח
81 ד'	5 בי"ס	80	2,565	645	1,920	סה"כ

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
סה"כ	1,920	60	3 בי"ס	56 ד'

חישוב השטח נעשה כמו בתיכון בנות.

ז. ישיבה גדולה לגברים

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

56.75 דונם.

ח. מוסדות דת - אחרים

במוסדות דת אחרים אנו מתכוונים לבתי כנסת ומקוואות.

53 דונם.

ח.1. בתי - כנסת

האוכלוסיה חרדית. בגלל הקף המשתתפים והצורך במרחקי הליכה קצרים ממקום המגורים אל בתי הכנסת, ישנה התייחסות 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 הממוצע: 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

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
סה"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' = 2 ד' 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

2.ח. מקוואות ובתי מרחץ

3.75 דונם.

מקוה הלכה הוא חובה לנשים לפי ההלכה לעומת זאת השימוש בבית מרחץ הוא מסורתי.
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

בבריאות אנו מתייחסים 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.

בקריית 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 וילד - מס' המוסדות והשטח

קריית ספר	$2 \times 0.5 =$	1 דונם
מתתיהו צפון	$2 \times 0.5 =$	1 דונם
אור שמח	$1 \times 0.5 =$	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.

125 דונם.

י. גינה מגרשי משחקים

המכסה המקובלת לגבי גן שכוני מרכזי היא 2 מ' לנפש.
בתנאי שהגן המרכזי לא יהיה קטן מ-12 דונם.

המכסה המקובלת לגן משחקים שכוני היא 2 מ"ר לנפש וגודלו כ - 2.5 דונם.

השטחים נדרשים לגנים שונים הם:

הישוב	אוכלוסיה	שטח נדרש בדונמים		מס' גנים מרכזיים	מס' גנים שכוניים	סה"כ השטח הנדרש בדונמים
		גינה מרכזית	גינה משחקים			
קרית ספר	12.500	25	25	2 (2.5X12.5 ד')	10 (2.5X5 ד')	50
מתתיהו צפון	13.750	28	27.5	2 (2.5X14 ד')	11 (2.5X5 ד')	55.5
אור שמח	3.750	12	7.5	1 (2.5X12 ד')	3 (2.5X3 ד')	19.5
סה"כ	30.000	65	60			125

23 דונם.

יא. מסחר + משרדים לועדים מקומיים

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 מסוימת 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% בתפוזות.

מספר חנויות נדרשות:

היישובים	שטח כללי נדרש	מס' חנויות במרכז:		מספר חנויות בשכונות	מס' חנו' *
		מס' חנויות *	במרכז מ"ר		
קרית ספר	1,250 מ"ר	19	750	500	12
מתתיהו צפון	1,375 מ"ר	21	825	550	13
אור שמח	375 מ"ר	6	225	150	4
סה"כ	3,000 מ"ר	46	1,800	1,200	29

* לפי 40 מ"ר בממוצע לחנות.

השטח בדונמים

היישובים	מס' חנויות במרכז	השטח בדונם במגרש 1	חנויות מפוזרות בשכונות		שטח כל המסחר
			החנויות בשכונות	השטח בדונם מספר המגרשים	
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'
סה"כ	46	10 דונם	29	12 מגר' = 13 ד'	23 ד'

אין אנו נכנסים לאופי המסחר ואף שחשבו 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.

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 יחולקו 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		מתנ"ס בנות		מועדון של אירגונים וולוטרים		מועדון נוער תנועתי		סה"כ בדונמים
	שטח בד'	מס' דות	שטח בדו'	מס' דות	שטח	מס' דות	שטח בדונ	מס' דות	שטח	מס' דות	
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
סה"כ	60	3	15	3	15	3	9	6	12	6	111 ד'

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

תחנת דלק אחת בקרית ספר, ועוד אחת במתתיהו צפון	= 6 דונם
מרכז טלפונים בכל ישוב בשטח בן 3 דונם	= 9 דונם
מחסני עיריה 6 דונם בכל ישוב	= 18 דונם
סה"כ:	31 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 שלוש 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 להתייחס למיקום הכלל עירוני כמשרת את מודיעין עילית הרחבה שתהיה בת 9,000 משפחות שהן כ-45,000 נפש; ולכך התייחסנו. 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. כשמתחילים לגודל המקבץ שאליו מתיחסת הפרוגרמה בלבד, יש להוסיף ליד מרכז העיר שטח בן 90 דונם מינימום לאוכלוסיה הקרובה בת 30,000-ה 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 עירוניים - אזוריים 27 דונם.

3 דונם	מגרש 1	תחנת משטרה
3 דונם	מגרש 1	מגן דוד אדום
3 דונם	מגרש 1	מכבי אש
2 דונם	מגרש 1	מרכז בקרה של הגא
2 דונם	מגרש 1	לשכת עבודה
1 דונם	מגרש 1	לשכת סעד
7 דונם	מגרש 1	תחנת אוטובוסים
2 דונם	מגרש 1 (2* ד')	* תחנת דלק
23 דונם		סה"כ
4	2*2 ד'	מגרשים רזרביים
27 דונם		

* ראה שרותים כלל ישובים.

יח. שרותים כלל אזוריים

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. ליישובים 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 כ ר כ ה,
עליזה הכר-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

3" D' 12,000
22J 50,000

1531N
1531N

ק"ל 137

אורגניס'ה 450 נשפחה = 2000 גב 300 תלמיד'ק

450 סה"כ יח"ד

450 מוכסיון

200 ע"דנ גג'ק

20 ג'אק

220

151, חכנון הודוין

ל- יואב	סללים החכנון	חכ' לבי החכנון
חשונות בני חנוניקים	18/1 בוסיה לשרן חורף 19.9.91	345 יא' 3
רמת חנוניין	18/3 בזק הקרב סוף החנוניין	650 יא' 3
זמיר סני	18/5 חשניה לשרן חורף	1452 יא' 3 ✓
חלל חסר	האקרה 18/5/92	911 יא' 3
דגל אהוד חלילה	11/1 חשניה לשרן חורף 24.7.91	600 יא' 3
סה"כ		

3958 ← חכ' אהוד

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 עלית

סכום דיון מיום 4.6.92

משתתפים:

ממונה ארצית למוס"צ משב"ש 847652-יו"ר.	עליזה הבר-פיש
מנהל מחלקה למתקני ספורט, רשויות הספורט, החשמונאים 99 ת"א, 03-5610215.	שמעון תשובה
מנהלת מח' פרוגרמות מחוז מרכז - משהב"ש	אדר' דיאנה וולקוב
מנהל ענף התכנון, גף מיפוי ותכנון, משרד החינוך - ירושלים	הרשל כץ
ממונה מחוזי למוסדות ציבור ופיתוח - משב"ש החשמונאים 13 ת"א 03-5633114	חיים צימר
קבוצת תכנון - מתכנני מתיתיהו צפון ("הצלע")	אמנון שוורץ
קבוצת תכנון - מתכנני מתיתיהו צפון ("הצלע")	זלמן ענב
לשכת התכנון בית אל 02/958518/28.	יצחק שילה
מתכנן תכנית איזורית "מערב בנימין" 03/5461955.	דן סתיו
אחראית מוס"צ מנהל תכנון מ	ענת טייטלבוים
	שהב"ש י-ם
אגף תכנון ובינוי ערים - משהב"ש	מתי אבנס ✓
ראש ענף תכנון רשות הספורט, חשמונאים 99 ת"א 03-5610215.	תמר קורן
מנהל פרויקט קרית ספר 03-5614355	ציון דוד

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. היישובים 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 התייחסות בחלק מהשרותים למקבץ המצומצם של שלושת יישובי הפרוגרמה ובחלק אחר של השרותים למסגרת האזורית הרחבה הכוללת את יתר היישובים החרדים והם: המושב מתתיהו רמת מודיעין, גבעת אהוד, בלעין.

מודיעין עילית כולה כוללת את היישובים 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 הישובים שעליהם דיברנו, בתחילה.

המאפיינים הדמוגרפים:

מס' כיתות לימוד בשנתון (32-35 ת' בכיתה)	מס' תלמידים בשנתון	מס' נפשות = 5 x	משפחות - יחידות דיור	
12	400	12,500	2,500	קרית ספר
14	440	13,750	2,750	מתתיהו צפון
4	120	3,750	750	אור שמח
30	960	30,000	6,000	סה"כ

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

השטח בדונמים	המעונות	היישובים
4.5	3 מעונות	קרית ספר
4.5	3 מעונות	מתתיהו צפון
1.5	1 מעון	אור שמח
10.5	7 מעונות	סה"כ

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
סה"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. גני ילדים גילאי 5

לפי 3.2% מהאוכלוסיה יהיו במודיעין עילית כסה"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'
סה"כ	30 כיתות	15 דונם

לגן ילדי חובה, אין צורך לשריין מגרש נפרד, אלא השטח כולו, לנושא זה, יכלל בתוך בתי הספר היסודיים.

ד. בתי ספר יסודיים גילאי 5 - 13 = 270 כיתות = 135 דונם

1. אין חטיבת ביניים
2. ביה"ס בן 8 כיתות
3. הפרדה בין בנות ובנים -

לכן הקפדנו על מספר זוגי של בתי-ספר.

מס' תל' צפוי שנתון X 9 שנים (כולל גן חובה)	מס' כיתות צפוי	מס' ביה"ס נדרשים	מס' דונמים נדרש	היישובים
3,600	108	6 (X 18 כ')	54	קרית ספר
3,960	126	6 (X 18 כ') + (X 27 כ')	63	מתתיהו צפון
1,080	36	2 (X 18 כ')	18	אור שמח
8,640	270		135	סה"כ

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 15 - 18, ולגבי שני שליש מגילאי 19 - 20 הממשיכות בסמינר.

לפי החלוקה הבאה:

מס' דונמים נדרש	מס' ביה"ס נדרשים	מס' כיתות צפוי	מס' תלמידות צפוי	גילאי סמינר	גילאי תיכון	יישובים
32	= 2 (X 16 כ' כ"א)	32	1,065	265	800	קרית ספר
39	= 2 (X 20 כ' כ"א)	40	1,180	300	880	מתתיהו צפון
10	= 1 כיתות 10	10	320	80	240	אור שמח
81 ד'	5 בי"ס	80	2,565	645	1,920	סה"כ

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
סה"כ	1,920	60	3 בי"ס	56 ד'

חישוב השטח נעשה כמו בתיכון בנות.

ז. ישיבה גדולה לגברים

15 דונם.

הצורך הוא:

בקרית ספר	2 מגרשים כל אחד 3 דונם	=	6 דונם
במתיהו צפון	2 מגרשים כל אחד 3 דונם	=	6 דונם
באור שמח	1 מגרש בין 3 דונם	=	3 דונם
סה"כ			15 דונם

ח. מוסדות דת - אחרים

56.75 דונם.

במוסדות דת אחרים אנו מתכוונים לבתי כנסת ומקוואות.

ח.1. בתי - כנסת

53 דונם.

האוכלוסיה חרדית. בגלל הקף המשתתפים והצורך במרחקי הליכה קצרים ממקום המגורים אל בתי הכנסת, ישנה התייחסות 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 הממוצע: 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

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
סה"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' = 2' ד' 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

3.75 דונם.

ח.2. מקוואות ובתי מרחץ

מקוה הלכה הוא חובה לנשים לפי ההלכה לעומת זאת השימוש בבית מרחץ הוא מסורתי.
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

בבריות 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.

בקריית 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	0.5×2	=	1 דונם
מתתיהו צפון	0.5×2	=	1 דונם
אור שמח	0.5×1	=	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.

125 דונם.

י. גינה מגרשי משחקים

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.

השטחים נדרשים לגנים שונים הם:

סה"כ השטח הנדרש בדונמים	מס' גנים שכונתיים	מס' גנים מרכזיים	שטח נדרש בדונמים		אוכלוסיה	הישוב
			גינה משחקים	גינה מרכזית		
50	10 (2.5x ד')	2 (12.5x ד')	25	25	12.500	קרית ספר
55.5	11 (2.5x ד')	2 (14x ד')	27.5	28	13.750	מתתיהו צפון
19.5	3 (2.5x ד')	1 (12x ד')	7.5	12	3.750	אור שמח
125			60	65	30.000	ס ה " כ

23 דונם.

יא. מסחר + משרדים לועדים מקומיים

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 מסוימת 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% בתפוזרת.

מספר חנויות נדרשות:

היישובים	שטח כללי נדרש	מס' חנויות במרכז:		מספר חנויות בשכונות	מטריז = מס' חנ' *
		מס' חנויות *	במרכז מ"ר		
קרית ספר	1,250 מ"ר	19	750	500	12
מתתיהו צפון	1,375 מ"ר	21	825	550	13
אור שמח	375 מ"ר	6	225	150	4
סה"כ	3,000 מ"ר	46	1,800	1,200	29

* לפי 40 מ"ר במוצע לחנות.

השטח בדונמים

היישובים	מס' חנויות במרכז	השטח בדונם במגרש 1	חנויות מפוזרות בשכונות		
			השטח בדונם	מספר המגרשים	שטח כל המסחר
קרית ספר	19	4	5 מגרשים = 6 דונם	10 ד'	
מתתיהו צפון	21	4	5 מגרשים = 6 דונם	10 ד'	
אור שמח	6	2	2 מגרשים = 1 דונם	3 ד'	
סה"כ	46	10 דונם	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 הכללי 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.

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 יחולקו 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		מתנ"ס בנות		מועדון של אירגונים וולוטרם		מועדון נוער תנועתי		סה"כ בדונמים
	שטח בד'	מוסדות	שטח בד'	מוסדות	שטח בד'	מוסדות	שטח בדונ	מוסדות	שטח	מוסדות	
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
סה"כ	60	3	15	3	15	3	9	6	12	6	111 ד'

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	

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

כפי שראינו כל אחד מהישובים כשלעצמו הוא בגודל שכונה עירונית "רגילה" ו/או ישוב קטן החסר סף לצרכים עירוניים עצמאיים שיוכל לתחזק בעצמו. לכן התייחסנו למקבץ שלוש 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 ולפיקד, להערכתנו אפשר להתייחס למיקום הכלל עירוני כמשרת את מודיעין עילית הרחבה שתייה בת 9,000 משפחות שהן כ-45,000 נפש; ולכך התייחסנו. 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. כשמתחילים 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 עירוניים - 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
סה"כ		23 דונם
מגרשים רזרביים	2*2 ד'	4
		27 דונם

* ראה שרותים כלל ישובים.

יח. שרותים כלל אזוריים

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
סה"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

העתיקים:

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

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

אגף הפרוגרמות
תאריך: 26 פברואר 1990
מס' 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. פרט, מנהל אגף הפיתוח, החברה למרכזי תרבות (מתנסי"ם), בנין הגוי'נס, י-ם
ש. תשובה, מנהל מחלקת המיתקנים, רשות הספורט, חשמונאים 99, ת"א
דחל 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. רוז, מ. תכנון, מועצה אזורית בנימין, פסגות, ד.נ. מזרח בנימין
ע. יצחק, יו"ר ועד הישוב חשמונאים, מועצה אזורית בנימין, ד.נ. מזרח בנימין
מ. אפל, יזם רמת מודיעין, מודיעין ד.נ. 71917
א. גירון אדריכל רמת מודיעין, רח' יהואש 5, ת"א 52575

כללי

- א. רמת מודיעין הינו אתר מגורים (במסגרת הישוב חשמונאים) המיועד ל-550 משפחות בשלב הסופי. סדר-גודל זה הינו קטן מסדר-גודל של שכונת עירונת מינימלית.
- ב. לכן, מבחינת גתן הפתרון לשירותים הנדרשים לאוכלוסייה - לא ניתן ירא לספק לתושבי רמת מודיעין, בגבולות ישובם, אף לא את מינימום השירותים הניתנים לתושב שכונת עירונת מינימלית (1900 משפחות) בישוב עירונת מינימלי (5700 משפחות).
- ג. חלק מהשירותים יהא על תושבי רמת מודיעין לקבל מחוץ למסגרת ישובם - במסגרת אזורית כלשהי, שתקבע בעתיד ע"י הגורמים הארציים/ממשלתיים והגורמים האזוריים המופקדים על כך.
- ד. 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 האוכלוסייה. דהיינו: 52 ילדים בשנתון (גיל אחד).
- ה. אין הפרוגרמה להלן באה במקום הפרוגרמות המפורטות יותר, שיידונו ויאושרו בועדות הבין-משרדיות, בשלבים מתקדמים יותר.
- ו. לאחר שתגובש הצעת הפריסה והאיתורים של המגרשים הציבוריים ע"י המתכננים תזומן שוב ישיבה בהשתתפות הנוגעים בדבר, לשם בדיקת הצעת הישוב הפרוגרמה.

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 אישה נוחה לאמאות ועגלות תנוקות.

ב. גני ילדים (גילאי 3-5) 3,6 דונם

לפי 7.5% מהאוכלוסיה (3 שנתונים $\times$ 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, מיושבים סמוכים. אולם תלמידים מרמת מודיעין שיבחרו ללמוד בזרם של המיעוט - יאלצו ללמוד בבית ספר של אותו זרם מחוץ לשובם (באחד הישובים הסמוכים, בו יופעל בית ספר נאות לזרם המיעוט). לפיכך, לפי 15% מהאוכלוסיה (6 שנתונים $\times$ 2,5%) יהיו בגילים אלה 312 תלמידים. לפי 30 תלמידים בממוצע ב-1 כיתה תדרשנה (לתלמידי זרם הרוב בישוב ותלמידים נוספים מיושבים בסביבה) 12 כיתות בית-ספר (לפי 0.5 דונם ל-1 כיתה)

ד. בית ספר על יסודי (כיתות ז'-י"ב, גילאי 12-17) 19 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 מיושבים 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 למתנסי"ם והועדה הבין-משרדית לספורט. בכל מקרה, יש לאתר בצמידות לבית-הספר היסודי (מצפון, במרכז) שטח בן 3 דונם לבנין קהילתי מרכזי, לשלוח 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 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).

חוק'ע'ן / ע'ל'א
- 333'ק

- אקט אוטו גוס (דכט)

- ג'ת'י ע'ל'א'ן

- מרשק

- מסחך

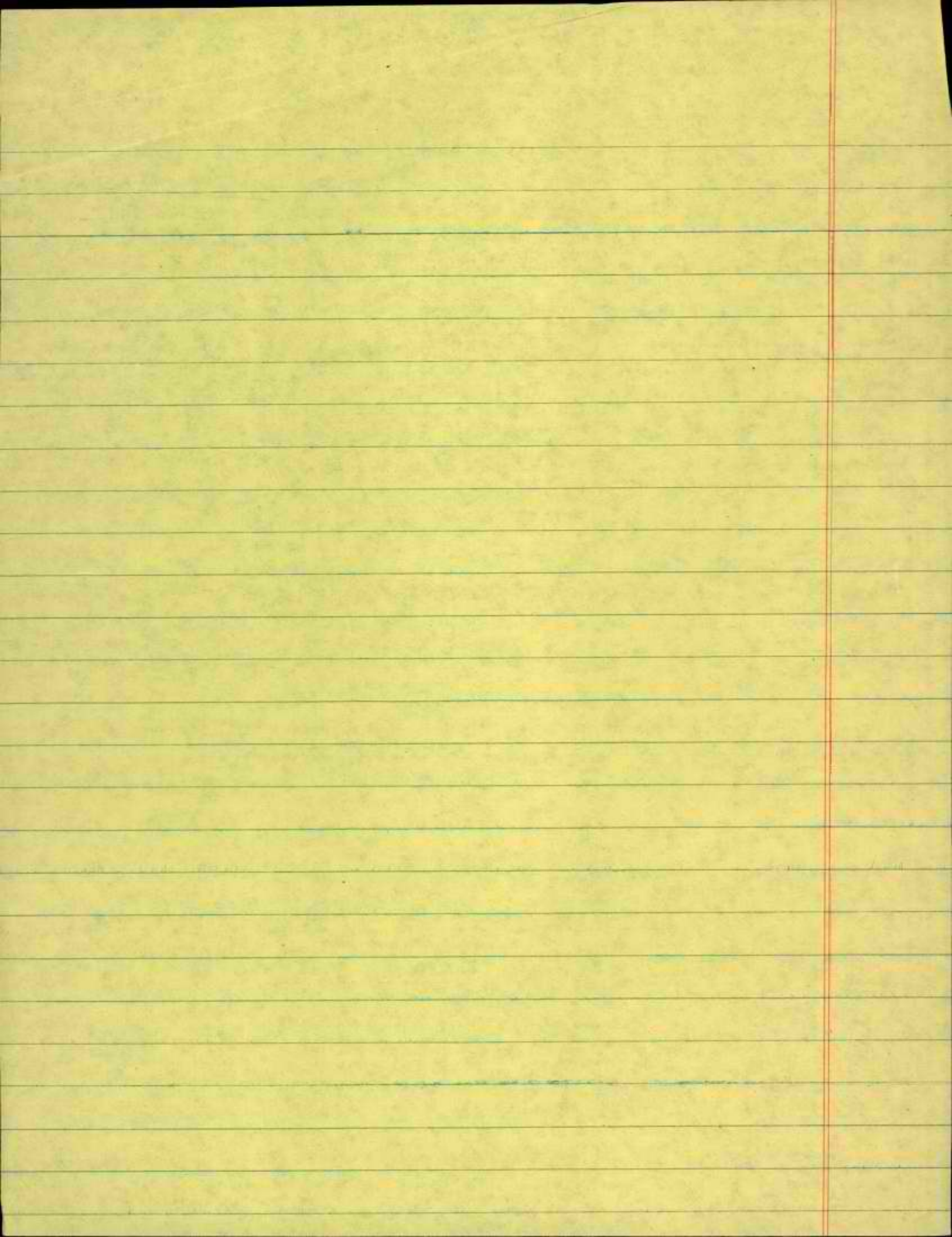
- שפורט

- אקט ד'ק

- כ'ו'אש

- ד'ו'אך

- ג'ת'א'ל'ון / א'ו'ק ש'ח'ו'ל



אדר'אל

- צד'כ'ס צ'ב'ר'ס

- מזון יל'צ'ס

- ג"ס (הת'כון - סס'ס'כ'ה)

- מכ'ל'ה (אונ'כ'רס'ט'ה)

- מ'כ'צ'ג'ד'ב'ג

- שטק ספורט

- כד'אוג (כ'ת'חול'ע)

- דג

- מ'ע"ר - מדכל מסחר'

- ג'ח'ב'ו'כ'ה

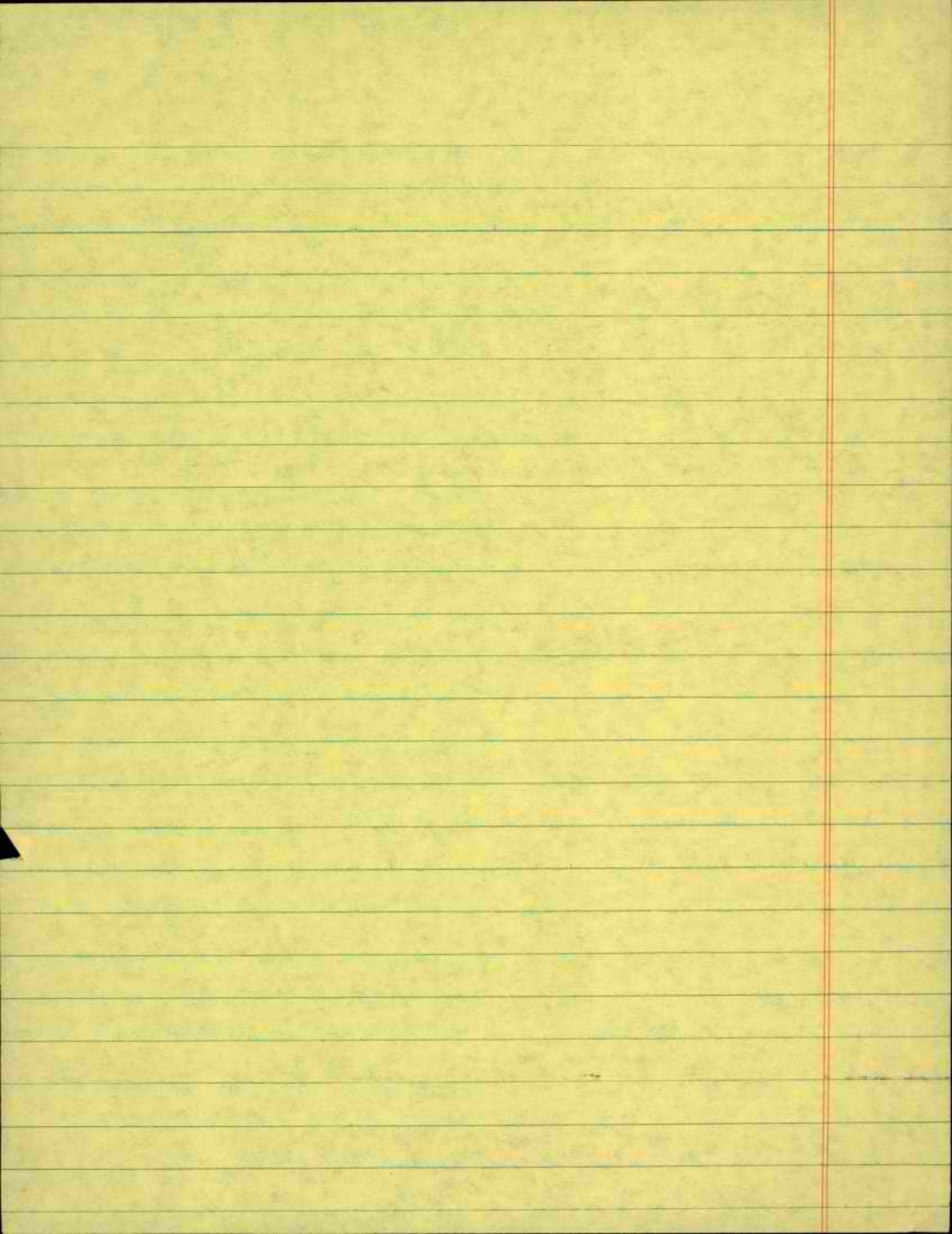
- מחסן בע'ר'יה

- מש'ר'ה

- מ'כ'י'א'ש

- ג'ח'ד'ל'ק

- כ'י'ג'ח'ש'ג



2,990 - 210'710

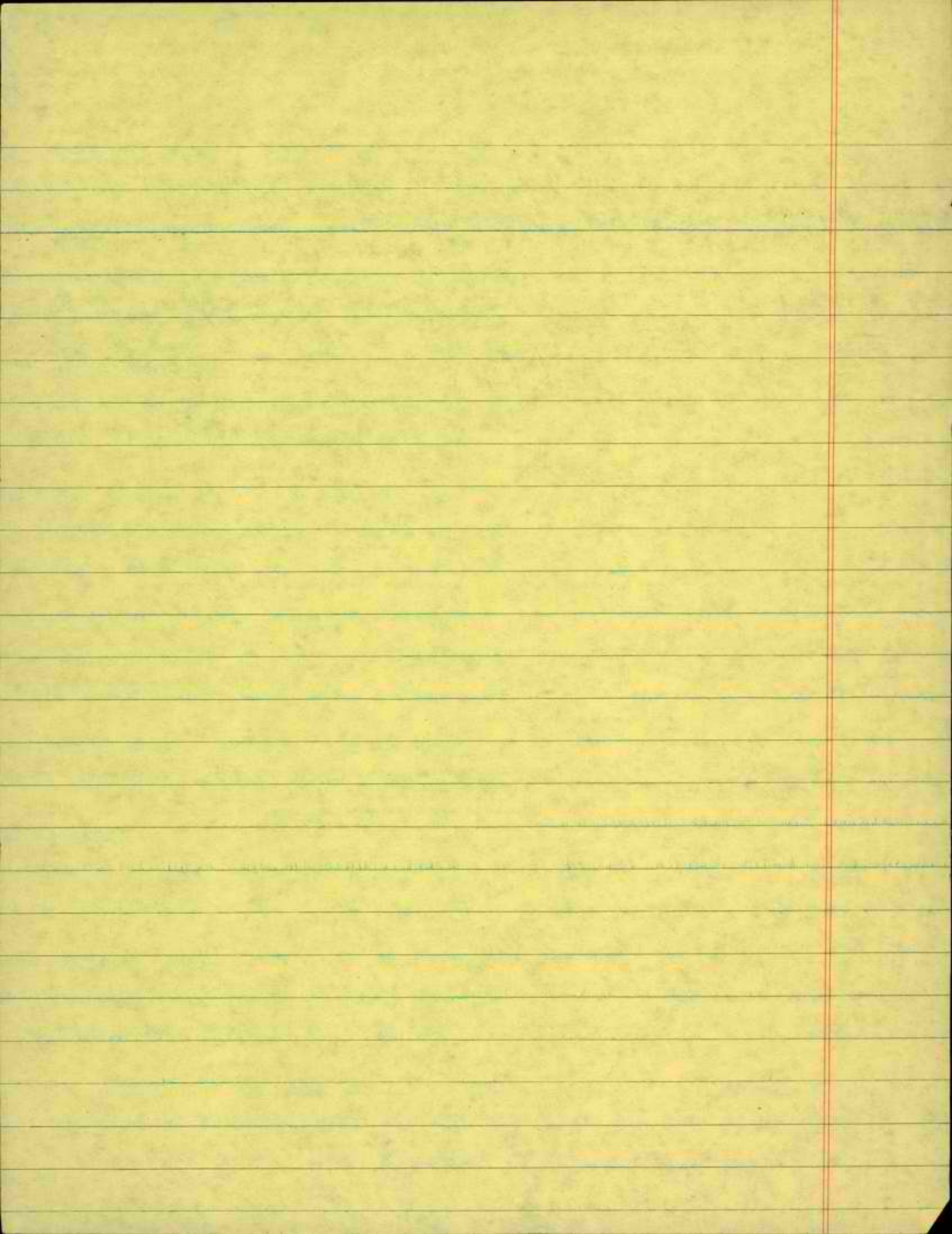
11,000

2,???

17,000

(RR)

213 710
710 213



בינוי ערים תכנון איזורי וסביבתי

ס' סתו אדריכל

פרגמאריאל 106

- 1 -

נושא	אוכ' משורתת באלפים	שטח שכונתי	עירוני	איזורי	מ"ר בנוי	מיקום אפשרי אריאל איזור
משטרה	300		5	3	3500	*
מג"ב	300			5	2000	*
משמר אזרחי	100	2.5	3			*
בזק	300					
מרכזיות משרדים		20			1200	*
מ' מסחר ותעשייה	650				800	*
מ' תחבורה	450				400	*
משרד רישוי כתות הדרכה				5	500	*
מ' קליטה	400				500	*
מ' פנים	400				600	
מ' דתות	200					*
בי"ד רבני משרדי רישום					1000 200	
מ' בינוי ושכון	450				500	*
ממ"י	450				500	*
מ' המשפטים	350					*
רשום מקרקעין					500	
בימ"ש שלום					500	
הוצאה לפועל					300	
מח' אזרחית					400	
מח' פלילית					400	
בי"ד עבודה					300	
בי"ד בטוח לאומי					300	
בי"ד לנוער					500	
מ' אוצר	250					*
פקיד שומה מכס ומע"מ					1000 1000	
מ' איכות הסביבה	650				500	*

נושא	אוכ' משורתת באלפים	שטח שכונתי	בדונמים עירוני	איזורי	מ"ר בנוי	מיקום אפשרי אריאל איזור
מ'עבודה	300					*
שרות תעסוקה					500	
מרכז יעוץ ומידע					200	
לשכת שרות לנוער					200	
ל'שרות תעס'איזורי					300	
מדור תשלומים					200	
לשכת סעד					400	
שרות מבחן מבוגרים					200	
שרות מבחן נוער					200	
ביטוח לאומי					1500	
המשקם					500	
מפת"ן					500	
מ'חקלאות						* *
שרות וטרינרי				2		
רשות שמ'טבע				2		
סה"כ משרדי ממשלה ורשויות - 16 600 מ"ר -				30		
תח'אוטובוס מרכז	400		20	20		*
תח' רכבת	400			20		*
תחנות דלק	120	6	8			*
מחס'עיריה-רכב	100		18			*
מחס'עיריה-מע"ץ	120		18			*
מד"א	150		4			*
כיבוי אש	150		4	2		*
בית עלמין	200		100	100		*
מגרשים עתודה	100	25	50			*

נושא	אוכ' משורתת באלפים	שטח שכונתי	בדונמים עירוני	איזורי	מ"ר בנוי	מיקום אפשרי אריאל איזור
בית חולים	400			150	*	*
לשכת בריאות	350			6		
בריאות משפחה	100	7.5				
בריאות הנפש	350					
אבח' ושקום הילד	350					
מרפאה מקצועית	150		10			
מרפאה שכונתית	100					
תחנה לאם ולילד	100					
מיח"א	150		2			
אקי"ם	250		2	2		
אולם מופעים ומרכז תרבות	300		6		4000	
בית קולנוע	300		3		1500	
בתי קולנוע	150		4.5		1800	
אולמי שמחות	250		5		3500	
מלון מסחרי	250		2		1500	
מועצת פועלים	150		5		2500	
עיריה	100		12		7500	
משרדים	200		20		10000	
מועדונים	200				2000	
סניפי דאר	100					
דאר מרכזי	150					
בנקים	150					
סופרמרקט	100					
בתי קפה ומסעדות	150					

P.

- 4 -

נושא	אוכ' משורתת באלפים	שטח שכונתי	עירוני	איזורי	מ"ר בנוי	מיקום אפשרי אריאל איזור
בתי "מרקחת"	100					
חנויות שכונתי	100	52				
חנויות עירוני	400		40			
ביכ"ס מרכזי	100					
ביכ"ס שכונתי	100					
ביכ"ס עדתי גדול	100					
ביכ"ס עדתי קטן	100					
מקווה	100					
אצטדיון	250		50	30		
מרכז ספורט	150		50	15		
ספורט אגודתי	150	100	40	40		
ספורט שכונתי	100	120				
פארק מים	250		30			
גן עירוני	130		50			
גינות	100	100				
מגרשי משחקים	100	75				
מגרשי משחקים	100	40				
גן חיות	650		120		*	*
חוות רכיבה	250		15		*	*

נושא	אוכ' משורת באלפים	שטח שכונתי	עירוני	איזורי	מ"ר בנוי	מיקום אפשרי אריאל איזור
מעון יום	100	60				
גן ילדים	100	90				
גן ילדים חובה	100	45				
בי"ס יסודי	100	270				
חטיבות בנייים ועליונה	120	200	140			
חינוך מיוחד	120	21				
מפת"ן			6			
בתי ספר מיוחדים	150		20			
מרכז נוער עירוני						
מרכזי נוער שכונתי						
מועדוני נוער						
ספריה שכונתית						
חינוך מוזיקלי						
אוניברסיטה						
מיכללות						
קרית מדע						
בי"ס טכנולוגי						
מרכז קונגרסים						
מוזיאון						

סעיף	נושא / מוסד	אוכלוסית משתמשים (גודל שנתון)	מכסה	מספר מוסדות שטח מוסדות מוסד דונם	סך שטח לכל המוסדות דונם	הערות
מערכת החינוך						
א-1	מעונות יום לגילאי 0-2	1875 (2.25%)	מעון לכל 2500 ת'	12	1.5	3 כתות במעון
א-2	גן ילדים	1500 (2.5%)	כתה לכל 875 ת'	17	1.5	2 כתות בגן
א-3	גן חובה גילאי 5	750 (2.5%)	כתה לכל 1400 ת'	11	1.5	2 כתות בגן, או צרוף לבי"ס יסוד
א-4	בי"ס יסודי גילאי 6-11	4500 (2.5%)	132 כתות כתה לכל 233 ת'	6 (18) 2 (12) 7	10 (18) 7	60 14
א-5	חטיבת ביניים גילאי 12-14	2250 (2.5%)	66 כתות כתה לכל 466 ת'	3 (18) 1 (12) 8	12 (18) 8	36 8 ניתן לצרף לחטיבה עליונה
א-6	חטיבה עליונה		66 כתות כתה לכל	3 (18) 1 (12) 9	14 (18) 9	42 9 בצרוף חטיביניים 22 דונם לשתייהן
א-7	חינוך מיוחד	135 (3% מבני הגיל)	כתה לכל 2220 ת'	1 (14) 6	6 (14) 6	6
סה"כ מוסדות חינוך:						
					235	בצרוף חטיביניים לחטי עליונה ניתן לחסוך 15 ד'

סעיף	נושא/ מוסד	אוכלוסית משתמשים	מכסה	מספר מוסדות מוסד	שטח שטח לכל המוסדות דונם	הערות
------	---------------	---------------------	------	---------------------	--------------------------------------	-------

מערכת הבריאות

1-ב	תחנה לאם ולילד			4	0.5	2
2-ב	מרפאה שכונתית (איזורית)			3	1.5	4.5
3-ב	מרפאה מרכזית (מו8מחים)			1	2.5	2.5
4-ב	תחנה לבריאות המשפחה +בריאות הנפש	4000 (35%)		3	1.0	3
5-ב	מרכז ומועדון קשישים	225 (5%)		1	2.75 0.75	3.5
6-ב	תחנת מגן-דוד אדום			1	2	2

תחנה איזורית
בגודל בינוני

15.5

סה"כ למערכת הבריאות

מערכת שירותי דת

1-ג	בית כנסת עירוני ראשי	600		1	4	4	ל-600 מתפללים
2-ג	ביכ"נ שכונתי ראשי	800		2	1	2	ל-400 מתפללים בכל ביכ"נ
3-ג	ביכ"נ עדתי גדול	1800		6	1	6	ל-300 מתפללים בכל ביכ"נ
4-ג	ביכ"נ עדתי קטן	1500		10	1	10	ל-150 מתפללים בכל ביכ"נ
5-ג	מקווה	1200		1	0.8	0.8	4 תאי טבילה

22.8

סה"כ מערכת שירותי דת

תרבות נוער וספורט

סעיף	נושא/ מוסד	אוכלוסית משתמשים	מכסה	מספר מוסדות שטח מוסדות מוסד	סך שטח לכל המוסדות דונם	הערות
ד-1	מרכז קהילתי	6000		2	4	8
ד-2	מועדון שכונתי למבוגרים	1500		3	2	6
ד-3	בית נוער מרכזי	1000		2	5	10
ד-4	ב' נוער שכונתי	500		2	3	6
ד-5	תנועות נוער	6000		6	2	12
ד-6	קונסרבטוריון	450		1	3	3
ד-7	אולם מופעים	950		1	3	3
ד-8	ספריה ציבורית	25000		5	2	10
	סה"כ תרבות ונוער				58	
ד-9	מגרש ספורט אגודתי			3	18	54
ד-10	מרכז ספורט עירוני:					
	A כדורגל	5070	2000-מגרש	1	9.2	מגרש תקני
			2	2	7	מגרש אימונים
	B כדורסל	9960	2000-מגרש	5	4.5	
	C כדורעף	11100	5000-מגרש	2	0.9	
	D טניס	14500	1600-מגרש	9	0.55	
	E כדוריד	8500	6400-מגרש	1	0.7	
	F בריכת שחייה	30000	10000-ברכה	3	1.5	
	G אולם ספורט	30000		3	3	
	H איצטדיון			1	1	
	סה"כ ספורט				25	25
					120	
	סה"כ תרבות נוער וספורט				178	

סעיף	נושא/ מוסד	אוכלוסית משתמשים	מכסה	מספר מוסדות	שטח מוסדות	סך שטח לכל המוסדות דונם	הערות
שטח ציבורי פתוח							
ה-1	פארק עירוני	30000 (בפועל-10%)	20 מ"ר למשתמש	1	60	60	
ה-2	גינה שכונתית	7500	20 מ"ר	4	15	60	
ה-3	מגרש משחקים לילדים משולב בגינה						
A	גילאי 0-5	4500	5 מ"ר	45	1	45	100 ילד לגינה
B	גילאי 6-12	5250	2 מ"ר	11	2	22	500 ילד לגינה
	סה"כ שטח ציבורי פתוח					187	
שרותים כלל עירוניים							
ח-1	תחנת משטרה			1	3	3	
ח-2	מגן דוד אדום						ראה פרק בריאות
ח-3	מכבי אש			1	2	2	
ח-4	מרכז בקרה הג"א ומחסנים לשעת חרום			1	2	2	
ח-5	תחנת אוטובוס			1	7	7	
ח-6	תחנת דלק			3	2	6	
ח-7	מחסני עיריה			1	12	12	
ח-8	מרכזת בזק			2	3	6	
ח-9	בית עלמין			1	30	30	
	סה"כ					71	
ח-10	מגרשים בעתודה			3	10000-ל	15 1.5-2	9 ת' 10000-ל

סעיף	נושא/ מוסד	אוכלוסית משתמשים	מכסה	מספר מוסדות	שטח מוסדות	סך שטח לכל המוסדות	הערות
מסחר							
1-ו	חנויות שכונתיות			50	0.24	12	
2-ו	חנויות במרכזים שכונתיים			6	0.5	3	
3-ו	חנויות במרכז העיר						ראה פרק ז
	סה"כ מסחר בשכונות					15	
מרכז עירוני							
1-ז	בנין עיריה		2250 מ"ר			7	מוגזם
2-ז	בית משפט		25 מ"ר ל-1000 ת' 750 מ"ר			2	בימ"ש שלום + נוער + עירוני +עבודה וכו'
3-ז	שרות תעסוקה			1	1	1	
4-ז	לשכת רווחה			1	1	1	
5-ז	מרכז תרבות		2500 מ"ר			6	
6-ז	בית קולנוע						
	A עם במה להצגות B בית קולנוע קטן					3	
7-ז	משרדים		750 מ"ר				משולב בבנין מסחרי
8-ז	מועדוני מבוגרים		600 מ"ר				" " "
9-ז	אולמי שמחות		750 מ"ר				" " "
10-ז	מלון מסחרי		500 מ"ר				" " "
11-ז	מסחר					24	
	A דואר B בנקים C סופרמרקט D בתי קפה ומסעדות E בית מרקחת		150 מ"ר 600 מ"ר 1500 מ"ר 275 מ"ר 75 מ"ר				
12-ז	חנויות		3400 מ"ר				50 של 50 מ"ר + 20 של 35 מ"ר + 10 של 20 מ"ר

מעון יום
 גן ילדים
 גן ילדים גיל 5
 בית ספר יסודי
 חט' עליונה
 קרית חינוך/פנימיה
 בית כנסת+מקווה
 מרפאה-אם וילד
 מסחר משרדים מלאכה
 מתנס"ים
 גנות שכונתיות
 גן עירוני מרכזי
 שטח ציבורי פתוח
 שטח ליועור
 מרכיבי בטחון
 מתקנים הנדסיים
 מקומות חניה

שם הישוב: _____
 מס' התכנית: _____
 שטח: _____
 מס' יחידות דיור: _____
 גודל משפחה: _____
 שנתון ב % : _____
 גודל שנתון: _____

*

1.

2.

3.

דרוש סה"כ: _____ מ"ר

4. נתון: שטח שהוקצה בפועל ע"פ התכנית המוצעת:

מגרש מס': _____	שטח: _____	מ"ר _____
מגרש מס': _____	שטח: _____	מ"ר _____
מגרש מס': _____	שטח: _____	מ"ר _____
מגרש מס': _____	שטח: _____	מ"ר _____

בפועל סה"כ: _____ מ"ר

5. הערות לגבי מיקום בשטח: (מרחקי הליכה, טופוגרפיה, סביבה)

6. סיכום:

מ ש ר ד ה ב י נ ו י ו ה ש י כ ו ן
מ ח ו ז ה מ ר כ ז

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 קדים - 3,000 יח"ד, 15,000 נפש

השתתפו:

חיים צימר - ממונה מחוזי למוסדות ציבור- היו"ר
פרח חביב - מנהל האגף לפיתוח - חב' המתנס"ים
אדרי זלמן עינב - מתכנן האתר - רח' אבן גבירול 52 תל-אביב 64364
אדרי 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 ב-ם
שמעון תשובה - מנהל המחלקה למתקני ספורט - רשות הספורט
תמר קורן - מתכנתת בכירה - רשות הספורט
צדיק אליקים - ראש צוות תכנון - מח' תכנון - כאן
חנה קאופמן - אדרי - מח' תכנון - מח' תכנון
ירדנה פלאוט - רפרנטית - אגף תכנון והנדסה - משב"ש י-ם
שלי אגוז - רפרנטית נופ - אגף תכנון והנדסה - משב"ש י-ם
דיאנה וולקוב - אדרי - היחידה לבינוי ערים - משב"ש י-ם
רותי קלמן - אדרי 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.

4.5 דונם

א. מעונות יום (גילאי 0 - 2)

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 כיתה גן ילדים).
- ד. בתי ספר יסודיים לבנות (גילאי 6 - 13) 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 14 - 17) 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 6 - 13) 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 14 - 17 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 14 - 17 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 ¼ 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.

60 דונם

י"ג. גינה ומגרשי משחקים

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.

2 דונם

י"ד. מסחר + ועד מקומי

יש לאתר מרכזון שכונתי שיכלול 6 חנויות ומשרדים לוועד המקומי על שטח של 2 דונם + 6-8 חנויות מפוזרות בין ריכוזי המגורים למצרכים יומיומיים בלבד.

20 דונם

ט"ו. תרבות נוער וספורט

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.

5 דונם

ט"ז. מגרשים רזרביים

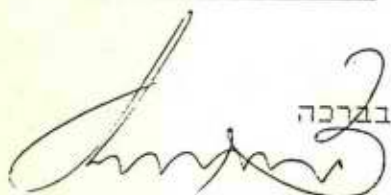
כדי לענות בעתיד על צרכים בלתי צפויים כיום במגרשים ספציפיים למוסדות ציבור יש לאתר:
1 מגרש של 2.5 דונם כ"א.
1 מגרש של 1.5 דונם כ"א.
1 מגרש של 1.0 דונם כ"א.

20 דונם

ט"ח. הערה

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



במרכה

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

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

מח' פרוגרמות

תאריך: 3.1.91

פאנק וילק

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

הנדון: הצעת פרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור ביישוב קרית-ספר
1,100 משפחות (5,500 תושבים).

כ"ב יט"ב נתיב כ"ב, 19.91

מר דוד בן-אלול - ממנה ארצי למוסדות ציבור - משב"ש י-ב
חיים צימר - ממנה מחוזי למוסדות ציבור - משב"ש מחוז המרכז
שמעון תשובה - מנהל המחלקה למתקני ספורט - רשות הספורט
תמר קורן - ראש ענף תכנון - רשות הספורט
דוד ציון - קרית ספר - אהרונוביץ 31 בני ברק
מר משה אקשטיין - קרית ספר " " "
נפתלי ארנפרוינד - " " " "
יצחק מיקוצ'נסקי - " " " "
אביהם בן-צבי - קרית ספר " " "
יוסי זינדזכר - מנהל המח' לתכנון בקרה ומעקב - משרד החינוך י-ב
מלכה אלטרץ - ע"ר מוסדות ציבור - משב"ש י-ב
ענת מייסלבוביץ - מרכזת מועצה אזורית שומרון
גבי נוסבאום - ממנה בקרה מינהל תכנון והנדסה - משב"ש י-ב
מאיר בוכמן - אדריכל היישוב, מאז 33 תל-אביב
רות פרלמן - מנהלת ענף התכנון, אגף הפיתוח - משרד החינוך י-ב
דוד דויטש - מחלקת תכנון מוא"ז מטה בנימין
דיאנה וולקוב - מתכננת אגף בנין ערים - משב"ש י-ב

כללי

מדובר ביישוב דתי/חרדי ביוזמת שליחי הרב שך.
שלב א' - 1100 דירות ובשלב ב' - 1900 דירות סה"כ 3,000 דירות.
נמסר לתכנון לאדריכל מ.בוכמן
הבנייה תבצע ע"י העמותה והקרקע נרכשה ושייכת ליזמים של העמותה.
המיקום מכביש תל-אביב - ירושלים פונים למחלף בן-שמן מצפון למודיעין,
רעות, דמת מודיעין, ליד מתחיתו א' (הקיימת).
קיימת רשימה של 700 משפחות המונים - 4,000 נפש. האוכלוסיה כולה
הומוגנית ומדובר על זרם חינוך אחד.
שיטת החינוך תתבסס על הפרדה בין בנים לבנות ובכל מוסד ילמדו מגיל גן
חובה (5) עד כיתה ח (14).
הוסכם להשתית הפרוגרמה בשלב א' בלבד על מוצע משפחתי של 3 נפשות.
לאבי מוסדות חינוך מדובר ב- 3.2% בשנתון גיל אחד (176 תלמידים בגיל
אחד).

פרוגרמה למוסדות ציבור ושטחים ציבוריים ביישוב קרית ספר
1,100 משפחות (5,500 תושבים)

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

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

ב. גני ילדים (גילאי 3 - 4) 6.0 דונם

לפי 6.4% מהאוכלוסייה ($2 \times 3.2\%$ שנתונים) יהיו בגילאים אלה 352 ילדים. לפי 35 ילדים בממוצע ב-1 כיתה, תדרשנה 10 כיתות ב- 5 מגרשים (כ"א 1.2 דונם) ג-6 גני ילדים דו כיתתיים בפיזור מתאים בין ריכוזי המגורים.

ג. גני-ילדים (גילאי 5)

לפי 3.2% מהאוכלוסייה יהיו בגיל זה 176 ילדים והצורך הוא ב-5 כיתות, אולם אין צורך לאתר למטרה זו מגרש נפרד, אלא להשתמש לנושא זה ייכלל במסגרת תצורות של בתי-ספר יסודיים (לפי 0.5 דונם נוסף ל-1 כיתה גן-ילדים).

ד. בתי ספר יסודיים (גילאי 5 - 14) 21.6 דונם

לפי 28.2% מהאוכלוסייה ($9 \times 3.2\%$ שנתונים) יהיו בגילאים אלה 1550 תלמידים ולפי 30 תלמידים בכיתה אחת יהיה צורך ב-54 כיתות בשני בתי-ספר יסודיים כולל 5 כיתות גני-ילדים (מגיל 5 עד ה') בשני מגרשים (27 כיתות בכל אחד לפי 0.4 דונם ל-1 כיתה) כל מגרש כ-10.8 דונם.

ה. בית ספר תיכון בנות וסמינר (גילאי 15 - 20) 12.0 ד"ר
כיתות ט' - י"ד

לפי 19.2% ($6 \times 3.2\%$ שנתונים) יהיו בגיל זה 528 תלמידים, הצורך הוא בבית ספר בן 16 כיתות, מהם 12 כיתות עבור תיכון ו-4 כיתות עבור סמינר. שטח המגרש יחושב לפי 0.75 דונם ל-1 כיתה בסה"כ 12 דונם.

ו. ישיבה קטנה בנים (כיתות ט' - י"א גילאי 17 - 25) 5.4 דונם

לפי 9.6% יהיו בגיל זה 264 תלמידים, לפי 30 תלמידים בכיתה יהיה צורך ב-9 כיתות (לפי 0.4) דונם ל-1 כיתה.

3.0 דונם

ז. ישיבה גדולה לגברים

הצורך הוא אחר מגרש 3 דונם.

6.5 דונם

ח. מוסדות דת

לפי המכסה המוסכמת, יש לאתר:

1 מגרש לבית כנסת מרכזי	-	1.5 דונם
3 מגרשים ל- 3 ב"כ עדתיים גדולים (כ"א)	-	1 דונם
2 מגרשים למקווה (כ"א)	-	1-1 דונם

2.0 דונם

ט. מוסדות בריאות

יש לאתר מגרש בן 2.0 דונם (1.5 דונם למרפאה שכונתית 0.5 דונם למרכז לטיפול באם וילד). על המגרש להיות בשטח שהג'שה אליו נוחה ובטוחה מכל השכונה - בריחוק ממסחר וממוקדי רעש וזיהום, תוך הבטחת גישה לאמבולנסים ורכב רפואיים.

22.0 דונם

י. גינה ומגרשים משחקים (לגיל הרך)

לפי המכסה המקובלת של 2 מ"ר לנפש בגן-שכונתי מרכזי - יש לאתר 1 מגרש 12 דונם לגן מרכזי לפי 2 מ"ר לנפש למגרש משחקים לגיל הרך. יש לאתר 3 מגרשים של 3.3 דונם כ"א. ניתן לשנות את החלוקה בתנאי שתישמר המיכסה הכוללת של 4 מ"ר לנפש, בתנאי שהגן המרכזי לא יהיה קטן מ- 12 דונם, ובתנאי שכ"א ממגרשי המשחקים לא יהיה קטן מ- 2.5 דונם.

2.0 דונם

י"א. מסחר + ועד מקומי

יש לאתר מרכזון שכונתי שיכיל 6 חנויות ומשרדים לוועד מקומי על שטח של 2 דונם.

2.5 דונם

י"ב. מגרשים רזרביים

כדי לענות בעתיד על צרכים בלתי צפויים כיום במגרשים ספציפיים למוסדות ציבור יש לאתר:

1 מגרש - 1.5 דונם
1 מגרש - 1 דונם

מגרשים רזרביים יאוותרו במפוזר, בשטחי פריפריה ולא בריכוזים משותפים במקומות מרכזיים.

סה"כ = 86 דונם.

בברכה

חיים צימני
ממונה מחוזי למוסדות ציבור
ופיתוח משלים