

מס' תיק 8363/10
מס' מידע רשמי 8364

משרד המשפטים

מדינת ישראל

משרד המשפטים

מס' רשמי 8363/10
1977
(השק נתיק 11)



שם תיק: לשכת מנכ"ל וינשל-תכנית רב-שנתית

מזהה פיוז: גל-8363/10

מזהה פריט: 000iuon

כתובת 2-106-2-11-1

תאריך הדפסה 18/10/2017

מס' רשמי 8363/10

מחלקת המשפטים

הנחות יסוד ושיטת עבודה לתכנית החומש

תכנית החומש הוגדרה כתכנית הבאה להצביע על כוונת פעולה רצויה בשלוש
רמות עיקריות:

I מערך ארצי - מחוזי

II מערך הישובים במחוז

III המערך הפנים ישובי

I מערך ארצי-מחוזי

בשלב ראשון נבחנה המדיניות המחוזית, כאשר המטרה חיתה להגדיר אילו
מחוזות נמצאים בסדר עדיפות ראשון לגבי היקף הפיתוח הרצוי בהם. סוג זה
נעשה על בסיס מספר תכניות קיימות ומוצעות:

(1) תכנית תפישת האוכלוסיה ל-5 מיליון (משרד הפנים).

תכנית זו קבעה לה למטרה להגדיל את האוכלוסיה היהודית במחוז הגליל והנגב
ע"ח האטת הגידול ביחיד המחוזות.

(2) תכנית פיתוח עירוני מואץ בגליל (משרד השיכון - אגף הפרוגרמות
- היח' לבינוי ערים).

במסגרת תכנית זו אותרו הבעיות העיקריות המאפיינות את הגליל
שהם: קצב גידול מועט של האוכלוסיה היהודית בהשוואה לגידול מהיר
של אוכלוסיות המעוטים; "בריחה" של אוכלוסיה יהודית מהאזור
והשארות של אוכלוסיה חלשה מבחינה סוציולוגית.
הנדגה איפוא הצורך הדחוף בפתרון לבעיה ע"י פיתוח עירוני מואץ
והתמקדות הפתרון בעיקר ב-3 מוקדים עירוניים בגליל.

(3) אזור המרכז - הצעה לתפישת האוכלוסיה (משרד השיכון - אגף הפרוגרמות
- היח' לבינוי ערים).

הוכר הצורך בהאטת קצב גידולו של המחוז ובהפניית לחצי האוכלוסיה על
אזור המטרופולין לשולי המחוז - (רמלה-לוד ואשדוד) ו/או מחוץ למחוז
וזאת כדי להביא ליתר פיזור אוכלוסיה בארץ.

על בסיס 3 תכניות אלו ומתוך בדיקת הרקע המחוזי הוחלט במסגרת תכנית החומש למקד
את המעילות לפיתוח ב-3 מחוזות עיקריים מחוז הגליל, מחוז הנגב ומחוז ירושלים
וזאת במטרה להגדילם ואלו במחוז המרכז וחיתום לפעול בעיקר לשם פתרון בעיות דיור
קריטיות במחוז ולא לשם קליטת תוספות אוכלוסיה (דיור פגום וצפוף זו"צ) אם כי
יתכן ודווקא פתרונות אלו ידרשו היקף בנייה גדול.

אולם היות ומדובר בתכנית לטווח קצר ברור היה כי השינוי יהיה איטי ולא ניתן יהיה בהמש שנים לשנות את המערך האזורי אלא להתחיל בפיתוח בכוון הרצוי ואשר השלכותיו תהיינה לטווח רחוק יותר.

מסר היישובים במחוז 11

עם קביעת סדר העדיפות בין המחוזות מבחינת הצורך בפיתוחם היה צורך לקבוע אף בחוק כל מחוז אילו ישובים רצוי לפתח יותר.

הקריטריונים העיקריים בקביעת היררכיה מנים מחוזית זו היו:

(1) מדיניות הפיתוח לגבי המחוז. מהם כיווני ההתפתחות הרצויים בתוך כל מחוז ובאיזו מידה מיקומו הגיאוגרפית של היישוב הספציפי במחוז משתלב בכוונות הפיתוח/הללו.

לדוגמא; פיתוחו של מחוז חיפה יועד בחלקו לתמוך בפיתוח הגליל ולהקל על לחצי הביקוש במישור החוף (הקריצה). לכן כל היישובים שמצפון מזרח לחיפה המונים לגליל הוגדרו כמועדפים לפיתוח אן במחוז המרכז הוגדר כוון פיתוח הרצוי על הציר חל-אביב ירושלים ועל כן הועדפו יישובים על ציר זה (לוד, רמלה).

(2) מיקומו הגיאוגרפי של היישוב במחוז, ריחוקו ממוקדים עירוניים אחרים במחוז ותחום השפעתו על יישובים אחרים, לדוגמא במחוז הגליל נבחרה צפת לשמש מוקד עירוני גדול בין היתר היות ותחום השפעתה על יישובים אחרים בגליל גדול יחסית לערים אחרות בגליל וזאת במידה מסוימת גם בגלל ריחוקה מתחום השפעתה של חיפה ויכולתה לתפקד כיישוב עצמאי.

(3) גודל היישוב קצב התפתחותו ומידת האטרקטיביות שלו.

נקבעה התייחסות דיפרנציאלית ליישובים אטרקטיביים בעלי קצב התפתחות מהיר במחוזות השונים.

במחוזות שנועדו לפיתוח (מחוז הגליל, הנגב וירושלים) הועדף להמשיך ולפתח יישובים שנחננו בכושר גידול רב יותר כבר כיום בהנחה שהמשך פיתוחם המהיר ישפיע לטווח רחוק יותר על כל המחוז, לעומת זאת במחוזות שבהם הועדף להאט את הפיתוח (מחוז המרכז ומחוז חיפה) ביישובים אטרקטיביים מתפתחים, בהם פעיל שוק בניה פרטי הוחלט לצמצם עד כמה שניתן את היקף הבניה הציבורית מתוך כוונה להאט בכך את התפתחותם הם והתפתחות המחוז כולו.

(4) מלאי קרקע -

מגבלות קרקעיות שונות הכתיבו אף הם את היקף הבניה המיועד ליישוב כגון: העדר קרקע צבורית לבנייה, קרקע שבינויה מותנה בפינויים, מחסור בקרקע

מתוכננת שניתן לפתחה בחקוקה החומש.

המסדר הפנים ישובי

III

בעקבות ההחלטה על המדיניות הכללית לגבי כל יישוב בכל מחוז גובשה מערכת

נתונים ומדיניות מוצעת לכל יישוב ויישוב בנפרד אשר ספקה מידע על היישוב

ב-3 קטגוריות שונות:

1. מלאי התכנון הקיים ביישוב ברמות שונות.
2. מצב קיים. תאור היישוב מבחינה גודלו, קצב התפתחותו המבנה הסוציולכלי שלו, מערכת השרותים, מלאי הדיור ומלאי הקרקע.
3. מגמות ומדיניות - התפתחות חזויה של היישוב בהתאם למדיניות שלנו בתחומי האוכלוסיה, ותעסוקה מהם צרכי הדיור העולים כתוצאה מהתפתחות זו. אילו בעיות עיקריות יש לפתור ביישוב בתחומים השונים והיכן יש למקד את הבניה הדרושה.

מתוך מערכת נתונים זו עולה כי התכנית לא הסתפקה באיתור צרכי בניה ואחזון פתרון לצרכים אלו בלבד אלא הצביעה על בעיות ומאפיינים גם תחומים אחרים שאינם דווקא בתחום השפעתו של משרד השיכון.

וזאת מתוך הנחת היסוד כי לא ניתן להפריד בין הגורמים הללו ופתרון בתחום אחד בלבד כגון דיור אינו מספק. יש לפיכך להתייחס לגורמים נוספים גם אם אין הם בשליטתו של משרד השיכון ולהעיר בכך את השומת לבם של משרדים האחרים הנוגעים בדבר.

1. מלאי התכנון הקיים

בסעיף זה נאספו כל הנתונים לגבי מצב התכנון ברמות השונות החל בתכנון אזורי, תכנון כללי, כלה בתכניות בינוי מפורטות לבצוע.

2. מצב קיים ומלאי דיור

הנתונים מתייחסים לגודל היישוב, קצב התפתחותו מקורות תעסוקה מערכת שרותים ומלאי דיור וקרקע.

הנתונים על מלאי הדיור הצבורי מתייחסים לשנת 1976 וכוללים:

- (א) גמר דיור בבניה צבורית
- (ב) לצרכי קבלת מאזן על מלאי דיור ריק ביישוב בסקטור הצבורי (בעיקר ביישובים בהם יש שוק בניה פרטי).

(1) הונח כי מתוך מלאי הדיור הריק ביישוב אחוז הדירות שבידי הסקטור הצבורי דומה לאחוז הדירות בשכירות צבורית בכלל מסוק יחד באותו יישוב.

כמו כן הונח כי לא כל יח"ד במלאי הריק אכן זמינות. היו יישובים בהם היו לנו נתונים מדויקים על כך אולם לגבי יישובים אחרים נלקח בחשבון אחוז הדירות הראויות לאכלוס כנע בין 50-70% חלוי בסוג היישוב, בהיקף הבניה החדשה ביישוב בשנים האחרונות, וכו'.

(2) דירות מתפנות - נתקבלה החזית על דירות מתפנות ביישוב בשנת 1976,

כתוצאה מפטירת קשישים, חגירה מהיישוב וכד'. הנחנו כי רק 50% מדירות אלו ראויות לאכלוס חוזר.

(3) דיור צפוף בבניה קשיחה - מחוץ כלל הדירות בבניה קשיחה בהם גרים

בצפיפות כ-50% ניתן לאכלס שנית בתקופת החומש זאת היות וחלק מהפחרונות ינחנו ע"י איחוד דירות, חלק מהדירות הן ברמת תחזוקה נמוכה כך שאינן ראויות לאכלוס חוזר וכן חלק מהדירות מצויות באזורים ישנים שאינם אטרקטיביים. לפיכך במידה והוגדרה משרה לפתח יישוב, למשוך אליו אוכלוסיה.

כן הוקטן אחוז הדירות בקטגוריה זו שנכללו מחדש במלאי הדיור. סכום כל הקטגוריות שסנינו כאן הגדיר את סה"כ מלאי הדיור המצוי ביישוב ב-1976. יש לציין עם זאת כי מרבית אומדני מלאי הדיור הריק ביישוב הם בחזקת אומדנים ולא נתונים מדויקים.

הנתונים על מצאי הקרקע ביישוב מצביעים על היקף הקרקעות לבנייה בכל יישוב ובאיזו רמת תכנון ומיתוח קרקע זו מצויה, ומתם האילוצים לפיתוחה כגון; פינויים, הגדלת שטחי שיפוט שינוי יעוד וכד'.

3. מגמות התפתחות ומדיניות לעתיד.

נושא זה נותח לגבי מספר תחומים עיקריים:

(א) מדיניות לגבי היקף גידול האוכלוסיה ביישוב עד ל-1984

מדיניות זו הוגדרה על יסוד תהיות אוכלוסיה מחד ומגמות רצויות מאידך. הגדרת יעד אוכלוסיה ל-1984 נובעת מההנחה כי השגת יעד אוכלוסיה ל-1984 משמעותה צורך בבנייה בחקופת החומש כאשר התחלות בנייה ב-1982 תענינה על צרכי אוכלוסיה ב-1984 בעוד בנייה המתבצעת ב-1976 נכללה במלאי הדיור הקומד לרשותנו.

(ב) מגמות לגבי היקף מיתוח מקורות התעסוקה ומערכת חשירות בכל יישוב.

למרות שאין זה תחום בטיפולו של משה"ש ראינו לנכון לאזכר נתונים מתחומים אלו ולהאיר על בעיות שיש לפתור ע"מ להשיג יעדי אוכלוסיה.

(ג) צרכי דיור -

צרכי הדיור בכל יישוב הוגדרו על בסיס יעדי האוכלוסיה ומדיניות הפיתוח. צרכים אלו נחלקו למספר קטגוריות עיקריות שבסיס חישובן שונה במחוז למחוז ומישוב לישוב. והן התייחסו רק לצרכים שבתחום אחריותו לבניה של משה"ש.

(1) דיור פגום ו/או צפוף - בקטגוריה זו נכללו צרכי הדיור לפתרון בעיות הדיור הפגום ו/או הצפוף. הונח כי פתרונות דיור אלו יכולים להעשות בעיקר באמצעות הסקטור הצבורי וע"כ הן חלות על משרד השיכון. אחרון סה"כ הפתרונות הדרושים בכל יישוב ובשלב ראשון הונח כי מרבית הפתרונות יינתנו בתקופת החומש. אולם התברר כי סה"כ הפתרונות הדרושים הוא כה גדול שמן הנמנע לענות עליהם בתקופת החומש ועומדת איפוא עדיין לדיון הסוגיה כמה פתרונות ינתנו ובאילו ישובים.

(2) דיור לזו"צ -

בקטגוריה זו טווח הפתרונות שינתנו הוא רחב למדי, הוא נע מ-10% מכלל הזו"צ בישובים עירוניים הגדולים במישור החוף ועד ל-100% זו"צ בישובי הפיתוח הקטנים במחוזות הנגב והגליל, כאשר המגמה הכוללת היא לתת מקסימום פתרונות דיור. לזו"צ בישובים שנועדו לפיתוח ואשר השוק הפרטי אינו פעיל בהם ולעומת זאת בערים הגדולות בהם השוק הפרטי בבניה פעיל ואין צורך לתמוך בפיתוח ישובים אלו, לתת פתרונות דיור צבורי רק לזו"צ בני השכבות הנמוכות אשר השוק הפרטי לא בונה עבורם. בעיקר אמורים הדברים לגבי דיור בשכירות והמהווים עד 10% מכלל הזו"צ.

(3) צרכי דיור אחרים.

בקטגוריה זו נכללים צרכי דיור לעולים, הגירה פנימית וכן מלאי חוככי כמו לגבי הזו"צ גם כאן המגמה המכוונת היתה כי ככל שהיישוב מתפתח עומאי אטרקטיבי ואינו זקוק לחמיכה צבורית דחבה בבניה כן יש מקום לתת לסקטור הפרטי לענות על צרכים אלו. במידה והיישוב נחשל זקוק לחמיכה צבורית ומועד לפיתוח על הסקטור הצבורי בבניה להתערב ולתת פתרונות בכל הקטגוריות שהוזכרו לעיל. אין להסיק מסה"כ הצרכים כפי שהוגדרו במסגרת תכנית החומש על סה"כ צרכי הדיור בכל יישוב. בישובים העירוניים המפותחים צרכים אלו הם רק חלק מכלל צרכי הדיור ואילו מרבית הפתרונות ינתנו באמצעות השוק הפרטי, לעומת זאת בישובי פיתוח במחוזות מריפריילייט צרכים אלו שמשרד השיכון בונה עבורם הם למעשה מרבית הצרכים ביישוב.

(ד) מדיניות פיתוח

הגדרת סה"כ צרכי הדיור של משרד השיכון לפתור בניכוי הדיור הצבורי הקיים ביישוב צריכה היתה לקבל ביטוי בשטח. לשם כך נקבעו האחרים לבנייה בכל יישוב מבחינת סדר עדיפותם וכן הומלץ על פעולות נוספות שיש לבצע

בישובים על מנת להשיג את היעדים שהוגדרו. סדר עדיפות האחרים לבנייה
נקבע ע"י הקריטריונים הבאים:
א. זמינות הקרקע - הווה אומר מצב התכנון, הבעלות והאילוצים הקיימים לגבי
כל אחד.

ב. מיקומו של האתר במערך העירוני האם פיתוחו יביא לגיבוש העיר
גיבוש המרכז וכד'.

ג. האורך בשיקום עירוני. לגבי נושא השיקום נחשבלה הנחת יסוד שלווה את
התכנית בכל המחוזות והיא כי בכל תהליך שיקום יש למנוע ריכוז מחדש
של אוכלוסיות השיקום וליצור שכונות הטרוגניות עד כמה שניתן ובכל מקרה
לא להגיע ליותר מ-25-30% אוכלוסיית שיקום באחד נחון.

ד. חשתית. אחד השיקולים להעדיפת אתרים לבניה היתה האפשרות לנצול מירבי
חשתית קיימת ולמנוע בכך הוצאות מיותרות בגין פתוח חשתית חדשה.

סיווג ערים - קריטריונים

- א. ישובים שאנו פועלים בהם באחריות כוללת ובאופן מסיבי .
- ב. ישובים שאנו פועלים בהם באחריות - ולתת אך באופן כחול או איטי .
- ג. ישובים שאנו פועלים בהם באחריות חלקית אך באחרים הנחוצים לשליטתנו אנו פועלים באופן מסיבי .
- ד. ישובים שאנו פועלים בהם באחריות חלקית ובאחרים הנחוצים לשליטתנו אנו פועלים באופן כחול או איטי .
- ה. ישובים שאיננו פעילים בהם (או כמעט שאיננו פעילים בהם) בצד הפיזי של התכנון והבנייה , אולם אנו מגייסים בהם סיוע כספי למשתכנים זכאים, הלוואות מסוימות לפיחות וכיו"ב .

במחוז זה ראוי להבדיל בין ישובים הנמצאים בתחום ההשפעה של עיר הכירה לבין אלה שדבר אין להם עם החום זה .

מבשרת ציון (מחברת כישוב אחד ממבשרת ירושלים ומעוז ציון לשעבר)

מטקמת ק"מ אחדים ממערב לירושלים ונכללת בתחום ההשפעה המירי . חלוח של ישוב זה בעיר הגדולה במה שנוגע לתעסוקה ולטיפול חלק מן השרוים

הוא מובהק , בעוד שהזיקה בין בית-שמש לבין ירושלים קיימת אך חלשה יותר . כמו כן מקיימת בית שמש קשרי זיקה , במקביל עם בירת המדינה , גם עם ערי המ

המלה ולוד ואף עם ח"א . ערי המלה , קריית מלאכי , קריית גת ואשקלון חורגות כליל מתחום ההשפעה של ירושלים . אך הטיפול בחמישה ישובים

אלה נובע רק במידה מסויימת מן האזור . היות ומבשרת ציון נסמכת על ירושלים וחשוב לשפר את המערך החברתי

שלה , ראוי לשים את דגש מיוחד על בנייה ברמה גבוהה יחסית (כמו "בנה ביתך") . יחד עם זאת צריך הקצב להיות מתון משום שקיור הפעילות

היקשה בעיר הגדולה . במסגרת זו ניתן להפנות גם חלק מן הזוגות הצעירים של הישוב אל ירושלים .

בשנה האחרונה חלה תפנית במגמות ההתפתחות של בית שמש . השכ" של גבעת שרת זכתה להצלחה ודירוהיה נמצאות בשלבי איכלוס . יש להמשיך

בפעילות הפיתוח של עיירה זו כדי לנצל את פוטנציאל ההצלחה לאחר שנות קמאון . במקביל עם פעולה זו חשוב לטפל ביצירה מקורות תעסוקה נוספים

בהעשייה . השתיה מסויימת לכך כבר קיימת . שילוב הטיפול בנושאי המגורים והתעסוקה בעיר זו הוא בעל חשיבות מירבית .

לגבי קריית מלאכי צריך הטיפול בפיתוח בעיירה להיות מתון בחומש הקרוב . אולם נדרשת פעולה שתחלץ אותה ממגבלותיה המיסיות (תחום השיפוט)

לקראת החומש הבא . מלאי הדיור הריק וזה שבבניה בישוב הוא רב ביותר , בהשוואה לצרכים המידיים . נתון זה משפיע רבות על קצב העשייה הנדרש

במקום . דומה המצב בקריית גת , אם כי נתונה הבטיסיות עדיפים על אלה של קריית מלאכי . הפוטנציאל שלה במרכז אזורי וגודלה בעת , מאפשרים לה

"קו התחלה" מבוסס יותר לגבי החומש הקרוב . גם כאן יש לעשות , לקראת החומש הבא , פעולה שתשפר ותרחיב את תחום הטיפול של הישוב .

דגש מסוים צריך להנתן בקריית גת ובקריית מלאכי לפעולות הקשורות - שיקום על כל המשמע מכך .

המלאי (קיים ובבניה) של דיור צבורי באשקלון גם הוא נייר , אך בניגוד לשני הישובים הקודמים הוא רחוק מלענות על הצרכים שיידרשו

בתקופת החומש .

מצד שני נמצאת אשקלון במצב בו רצוי שיוזמת פעילות הפיתוח לא תהיה
ממלכתית בלבד. בעיר זו צריך לשים דגש מיוחד על פעולות פיתוח
הנובעות מהרחבות, פיננסיים, שיפור ושיקום, כאשר יש בה אזורי
גרחבים יחסית הדורשים זאת. בניגוד לכל שאר העיירות, עונה כאן המלאי
התכנוני הקיים רק על חלק מן הביקוש הצפוי.

לא נכנסנו בסקירה זו לבעיות של העיר ירושלים, והיא עניין
לעצמו, וכן לא ליושבים (קיימים ואשר עשויים לקום) מעבר לקו הירוק
של שנת 1967.

מחוז ירושלים, ריכוז צרכי בנייה, 1977-1982

[illegible]

מבשרת ציון

מצב חכנון

א.

1. תכנית תפוסת האוכלוסיה ל-5 מליון (משרד הפנים)

יעד האוכלוסיה ל-1992 12,000.

2. תכנית מתאר

תכנית מתאר ל-12,000 נפש הוכנה על ידי חברת ערים והופקדה

לעדה המחוזית.

3. תכניות מפורטות

חכנון אדריכלות (טפוסים) ל-24 יח"ד, נמסר לאדריכל ספקטור.

כל יתר התכנון נעשה על ידי חברת ערים ולא דרך משרד השיכון.

מצב קיים

ב.

1. אוכלוסיה וקצב גידול

מבשרת ציון מונה כ-5200 נפש. קצב גידולה איטי, אמנם בשנים

1972, 1973 הוא קצב הגידול אולם לאחר מכן חלה האטה רבה.

מבשרת ציון הינה הישוב העירוני הקרוב ביותר לירושלים

ולתפתחות ירושלים השפעה מכרעת על המתרחש בישוב מבחינת

אפשרויות פיתוחו.

3. תעשייה ותעסוקה

נושא התעסוקה אינו מהווה כלם להתפתחותו של הישוב היות והוא

נשען במידה רבה על סרבת התעסוקה של העיר ירושלים.

4. מוסדות צבור ושירותים

5. קרקע

א. קרקע מתוכננת ומפותחת

שכ"א. (אחר 03) 67 יח"ד

ב. קרקע בתכנון (חב' ערים)

שכ"א' (חד קומתי 350

שכ"ג' (322

שכ"ט' (28

ג. קרקע בשלבי תכנון ראשוניים

מעוז ציון שכ"י"א 350 מ"ב י"ג

כל הטיפול התכנוני באחרים שהוזכרו לעיל נעשה על ידי חב' ערים.

ג. מגמות התפתחות ומדיניות לעתיד

1. אוכלוסיה

אוכלוסיה חזויה ל-1985 7000 - 6500 נפש.

משמעות גידול זה היא כי הישוב יגדל בקצב הרבוי הטבעי שלו ומאזן

הגירה חגיירה פנימי קרוב ל-0 אם כי יש לציין שאין משמעות הדבר העדר

הגירה ליישוב.

2. תעסיה ותעסוקה

מקורות תעסוקה בתעשייה ובשירותים יסומקו בחלקם בירושלים עצמה.

3. ד י ו ר

לאור קצב הגידול החזויהזה יהיה צורך בין 600 ל-700 יח"ד
בתקופת החומש, מחוכם קיימים במלאי כ-170. נוהרו לבניה
כ-500. מספר זה קובע בעיקר מהביקוש לדיוור של זו"צ אחד
ולדיוור פגום מאידך. ¹⁷⁰ 31

4. מוסדות צבור ושירותים

5. מדיניות פיתוח

הישוב מחווה פרבר מגורים של ירושלים. הוא נסמך על ירושלים
כמקור תעסוקה וכנותן שירותים.
ניתן לשפר את המערך החברתי על ידי עידוד המגמה של בניית
"בנה ביחך" לחושבים מירושלים וסביבתה. כיום אין לאומדנים
מדויקים על היקף הביקוש. אולם נראה כי השטח שנמסר לחברת
ערים נועד לבניה נמוכה ועשוי לענות בעת הצורך על ביקוש זה.

תכנית תפוסת האוכלוסיה ל-5 מליון

יעד אוכלוסיה ל-1992 30,000 נפש.

מצב תכנון

א.

תכנית מתאר - ליעד של 30,000 נמצאת בהכנה על ידי אד"ר ש. מרגולין,

בשלב סופי של הכנה חריט ותקנון. במסגרת תכנית המתאר

הוכנה אף תכנית אב ל-40,000 נפש.

תכניות כלליות רעיוניות

1. הוחלט להכין תכנית פיתוח לבית שמש שהעשה ע"י סלייפר-סטופ.

2. שטח המרכז - תכנית רעיונית (אתר 11) ל-500 יח"ד.

תכנית מפורטת (ח.ב.ע - מוגשות ובתכנון).

א. שכ' השמשוני - הוכנה תכנית בינוי כללית וח.ב.ע. ל-1050

יח"ד. לגבי חלק מהשטח מוצע שינוי תכנית.

ב. מתוך שכ' השמשוני הושלם תכנון מפורט לביצוע לגבי מס. אחרי

משנה, טה"כ היח"ד בהם לא ברור עדיין.

ג. אתר 11 גבעה מזרחית - הוזמנה תב"ע, אצל לופנפלד גמרמן לשטח

של 1200 דונם אולם התכנון מתרכז כיום רק בשטח המרכז ל-500

יח"ד.

ד. אתר 04 - רחוב עליה - הוכנה על ידי י. לויט תכניה
בינוי כללית ותבע ל-200 יח"ד. נרכש תכנון אדריכלות
(תכנון מוקדם) ל-22 יח"ד שנעשה על ידי י. לויט.
יש אפשרות לרכוש עוד תכנון מוכן ל-182 יח"ד שנעשה
גם הוא על ידי י. לויט.

ב. מצב קיים

(1) אוכלוסיה וקצב גידול

בית שמש מונה כיום כ-12000 חושבים. קצב גידולה איטי אולם
מסתמנת מגמה של גידול מהיר יותר בחקופה האחרונה. קשריה הם
בעיקר עם ירושלים ועם ערי מישור החוף. העורף החקלאי מצומצם
בהיקפו וכן מצומצמים קשריו עם בית שמש. אוכלוסיות בית שמש
מאופיינת במשפחות גדולות יחסית (4.7 נפשות למשפחה).

(2) תעשייה ותעסוקה

אחוז המועסקים מכלל אוכלוסיה בית שמש נמוך במעט מהממוצע
הארצי. הסיבה לכך נעוצה ב: (1) שיעור גבוה של גילאי 0-14
(2) מעוט נשים עובדות
(3) רמה מקצועית נמוכה של תושבי העיירה
אחוז המועסקים בתעשייה גבוה יחסית.

(3) ד י ו ר

מלאי דיור ריק ובבניה כ-600 יח"ד אמנם מרבית הדירות החדשות
נמסרו (ולא אוכלסו עדיין) אולם הם בבחינת פתרון לביקוש של
שנת 76/77.

4. מוסדות ציבור

5. קרקע

א. קרקע מחוכננת ומפוחחת

200 יח"ד רחוב העלייה (אתר 04)
300 יח"ד שכ' השמשוני (חלק-אתר 15)

ב. קרקע מחוכננת (כולל בינוי

לביצוע (בשלבי מיתוח) שכ'
850 יח"ד השמשוני (חלק - אתר 15)

ג. קרקע בשלבי תכנון רעיוניים

500 יח"ד במרכז (אתר 11)

2. מבנות התפתחות ומדיניות לעתיד

1. אוכלוסיה

אוכלוסיה חזויה לבית שמש ל-1985 היא כ-15,000-16.

2. תעשייה ותעסוקה

שטחי התעשייה הצמודים ליישוב עונים על הביקוש הצפוי לתחילת
החומש וזאת מתוך ההנחה כי שיעור המועסקים^{בה} במכלל האוכלוסיה יגיע
לממוצע הארצי כיום.

3. ד י ו ר

בהתאם לגודל האוכלוסיה החזוי צפוי ביקוש לכ-1500 יח"ד
בתקופת החומש.
במלאי הקיים כ-600 יח"ד מתוכם ניתן להפחית חלק מהדירות
העונות על ביקוש 1976.
תידרשנה איפוא כ-1200-1300 יח"ד נוספות.

4. מוסדות צבור ושירותים

5. מדיניות פיתוח

א. אח הביקוש לדיור ניתן למלא בשכונת השמשוני ובבניה ברח' העליה.

ב. מומלץ כבר בחומש הזה להשלים את תכנון המרכז ^{הצ}אף להתחיל
בפיתוח החומש בביצוע מס. יח"ד ברובע המרכז.

זאת כדי לחזק את הקשר בין שני חלקי העיר וכן לגבש את
המרכז על חפקידיו השונים.

ג. היות ובשלב זה כבר נמכרו כל המגרשים שיועדו ל"בנה ביתך"
יש להניח כי הבקוש לסוג בניה זה ימשיך ואולי יאבד ועל
כן יש כבר להתחיל בתכנון השטח המיועד למטרה זו כך שכבר
בשנת 1978 ניוון יהיה להעמיד למכירה מגרשים ל"בנה ביתך".

קריית מלאכי

1. מצב תכנון

1. תכנית מפורשת אוכלוסיה ל-5 מליון - משרד הפנים
ועד אוכלוסיה ל-1992 12,000

2. תכנית מתאר - הוכנה על ידי משרד השיכון (גרינר) אושרה
ב-1972 ל-12,000 נפש.

3. תכניות רעיוניות

הוחלט להכין תכנית פיתוח לעיר שמעשה על ידי סלייפר - סטופ.

4. תכניות מפורטות (ת.ב.ע. מוגשות ובתכנון).

א. אתר 06 (שטח יגר) - בינוי כללי וח.ב.ע.

(א) ל-800 יח"ד נעשה על ידי אדר. יגר.

(ב) ל-100 יח"ד מתוכנן קיים תכנון מפורט אדר' וקונסטרוקציה.

(ג) תכנון מפורט מוקדם ל-30 יח"ד.

(ד) בינוי מפורט לביצוע ל-100 יח"ד.

ההבדלים בנחונים על מצב תכנון וקרקעות מקרם בעובדה כי חלק מהקרקעות
נמסרו ישירות לחברות הן לתכנון והן לביצוע.

2. מצב קיים

1. אוכלוסיה וקצב גידול

אוכלוסיית קריית מלאכי מונה כ-10,000 נפש. קצב גידול איטי.

2. תעשייה ותעסוקה

במקום מצויים כ-96 מפעלים (נכון ליום 31.12.75) שהעסיקו כ-1938 עובדים ועד לסוף 1977 צפוי גידול נוסף עד ל-2400 עובדים.

מבנה התעשייה מגוון יחסית אם כי אין מפעלים מתוחכמים.

3. ד י ו ר

מלאי ריק כ-1000 יח"ד כ-500 מתוכן בבניה.

4. מוסדות צבור ושירותים

5. קרקע

א. מחכנת ומפותחת

96 יח"ד

אחר 04 רחוב הרצל

140 "

ליד האינדוסטרי

ב. קרקע בתכנון עם פינויים - צפון כ-800 יח"ד.

3. מגמות התפתחות ומדיניות לעתיד

1. אוכלוסיה

אוכלוסיה חזונית כ-12,000 .

2. תעשייה ותעסוקה

נושא התעסוקה אינו מהווה בלם לחיטוי התפתחות העיר.

3. ד י ו ר

ביקוש ל-1250 יח"ד, כ-1000 יח"ד נמצאות במלאי ריק ובבניה.

יש לבנות כ-300 יח"ד.

4. מוסדות צבור ושירותים.

5. מדיניות פיתוח

א. שטח יגר עונה על הביקוש לתקופת החומש אולם אין להתעלם מבעית הפינויים.

ב. רצוי לאפשר בתחומי העיר בניה ביזמה פרטית בגלל מיקומה במרכז הארץ ובגלל לחצים מקומיים.

ג. בגלל מחסור בקרקע לגידול העיר מעבר ליעד המצויין יש כבר בשנים הקרובות לערוך ברור אפשרויות ולגבש החלטות ביחס לאופציות של התרחבות (שטחי גיבשטיין, שטח המחנה הצבאי).

מצב חכנון

א.

1. חכנית תפוסת אוכלוסיה ל-5 מליון (משרד הפנים).

יעד האוכלוסיה ל-1992 הוא 30,000.

2. חכנית מתאר

חכנית מתאר שהוכנה על ידי אדר. ש. מרגולין אוסרה ליעד אוכלוסיה

של 40,000 במסגרת חכנית אב ל - 89,000 גשמי.

3. חכניות מפורטות ת.ב.ע מוגשות ובחכנון

א) האיזור המערבי ו"אצבע עוז"ה - הוזמן ברור אפשרויות

ות.ב.ע. לכל השטח המערבי כולל "אצבע עוז"ה לכ-2000 יח"ד.

ב) שכ"גליקסון - בינוי כללי ות.ב.ע ל-308 יח"ד בחכנה ע"י מולצ"ק.

ל-200 יח"ד מחוכם יש כבר תקציב לחכנון מפורט (אדר' וקונסטרוקציה).

האתר עשוי להכיל יותר, מותנה בפינויים.

4. חכנון מפורט לביצוע

א. שכ"בן-גוריון - אתר 01

חכנון מפורט ל- 600 יח"ד - שו"פ

200 יח"ד - רסקו

150 יח"ד - שכונ עובדים

סה"כ 950

האתר עשוי להכיל 2000 יח"ד, רק ל-950 מהם יש חכנון מפורט. חלק בבניה.

ב. שכ' בן-גוריון "בנה ביתך" 275 מגרשים.

מצב קיים

ב.

1. אוכלוסיה וקצב גידול

קריית-גת שבחבל לכיש מונה כיום כ-23,000 תושבים. קצב ההתחזות מהיר יחסית בחשואה לערי פיתוח אחרות. ההאטה נובעת יותר מהאטה בגידול האוכלוסיה בארץ כולה עקב הקטנת העליה.

2. תעשייה ותעסוקה

קריית גת מאופיינת על ידי שיעור גבוה של מועסקים בתעשייה אחד והוצע מגוון של מקומות תעסוקה בתעשייה בעיר עצמה מאידך. תשלובת טקסטיל של קריית גת מהווה ציון דרך לצורת פיתוח תעשיית בעיירות פיתוח אחרות בעתיד.

3. ד י ו ר

מלאי ^{ר/ר} ~~דירה~~ ריק (כולל כ-800-900 יח"ד שבבניה).
כ-2000 יח"ד - מתוך 2000 יח"ד אלו כ-1400 דירות חדשות יחסית שחן במורות או בשלבי גמר סופיים. מתוך 600 יח"ד ישנות יש להנפה שרק כ-60% ראויים לשימוש חוזר. מיד. על כן מלאי הדירות הריק בישוב הוא כ-1750 יח"ד.

5. קרקע

א. קרקע מתוכננת ומפותחת

- שכ' בן גוריון ע"י חברות
950 יח"ד
שכ' בן גוריון "בנה ביתך"
275 יח"ד

ב. קרקע מתוכננת עם מינויים

- שכ' גליקסון
400 יח"ד

ג. קרקע בשלבי תכנון רעיוניים

- אצבע עוזת והשטח המערבי
2000 יח"ד

2. מגמות התפתחות ומדיניות לעתיד

1. אוכלוסייה

יעד אוכלוסייה ל-1985 לפי מגמות קיימות הוא כ-28,500 - 29,000
נמש וזאת עקב האטה בקצב העלייה.

2. תעשייה ותעסוקה

שטח התעשייה הקיים והאומציות שלו עונים על ביקוש לחומרים.

3. דיור

תדרשנה כ-2000-2500 יח"ד. במלואי קיימים כ-1750 יח"ד. נותר לבנייה
כ-750-200, אלא אם יוחלט להאיץ את קצב הגידול מעבר למוזכר
לעיל.

4. מוסדות צבור ושירותים

5. מדיניות פיתוח

א. להשלים בניית "בנה ביתך" 275 יח"ד (לא יכלול בחשבון הביקוש הכולל אלא כביקוש מיוחד).

ב. במקביל להשלמת 950 יח"ד בשכ' בן-גוריון שחלקן כבר בבניה יש להתחיל בשיקום בשכ' גליקסון וכן להרחיב את הבניה באתר שכ' בן גוריון אל מעבר ל-450 יח"ד המתוכננות כבר.

ג. עוד בתקומת החומש יש להתחיל בתכנון מפורט של השטח המערבי ואצבע עוז.

ד. רכבת ישראל עומדת לקשור את קריית גת לאשקלון ולכלל/ המערכת החדומית של רכבת ישראל, לכך תהיה השמעה על קריית גת. על משה"ש לאטול חלק בהחלטות אלו ולבחון את משמעותן לגבי מיקום המרכז התבורתי בעיר והמשך פרישת איזורי המגורים.

ה. לגבש את התכנית הרעיונית להשלמת רצועת המרכז.

ו. עקב הקטנת הצורך בבניה חדשה יש מקוט דווקא בתקומת הקרובת לשים דגש על שיפור הדיור הקיים, כולל שיקום איזורי מגורים.

א ש ק ל ו ן

א. מצב תכנון

1. תכנית תפרושת האוכלוסיה ל-5 מליון (משרד הפנים)

יעד אוכלוסיה ל-1992 70,000

2. תכנית מתאר

הוכנה על ידי צ. השמשוני ואושרה ב-1973.

3. תכנון רעיוני

א. הוחל בהכנת תכנית פיתוח על ידי המכון למידע וליעוץ.

ב. אתר 01-מגדל בשלבי תכנון רעיוניים. משטח הוא בן 1800 ד' ומיועד ל-6000 יח"ד.

אתר 05, 06 (לוטן)

א) תכנית בינוי כללית ותכנית בינוי לביצוע ל-300 יח"ד נעשה על ידי אדריכל לוטן.

ב) אתר 06 - ת.ב.ע תכנית בינוי ל-200 יח"ד הוכנה ע"י מגידו ואושרה.

ג) אתר 03,02,01 (גבעה ציון) הוזמן ת.ב.ע ותכנית בינוי ל-2500 יח"ד אצל א. אייל.

החבדלים בנתונים של מצב התכנון והקרקעות מקורם בעובדה שחלק מהקרקעות נמסרו ישירות לחברות לתכנון ובצוע.

ב. מצב קיים

1. אוכלוסיה וקצב גידול ומאפייני העיר

אשקלון הינה עיר נפה המספקת שירותים ציבוריים ושירותי מסחר לתושבי האזור. היא מהווה אף עיר תיירות ונופש לתושבי הארץ. מונה כיום כ-48,000 נפש.

אחד ממאפייניה הפיזיים הבולטים הוא פיצולה לשכונות גדולות שעדיין אינן יוצרות יחד מבנה עירוני מגובש ומציאותה של קרקע חקלאית בין השכונות מגדל אפרידד שמקשות על התחברותם.

2. תעשייה ותעסוקה

אשקלון מאופיינת על ידי מגוון תעסוקתי הן בשירותים והן בתעשייה וזאת עקב היותה עיר נמל ונמל גמט וכן יש בה אזור תעשייה.

3. ד י ו ר

מלגת דיור ריק ובבניה כ-1700.

4. מוסדות ציבור ושירותים

5. ק ר ק ע

א. קרקע מתוכננת ומפותחת

שכ' שמשון (אחר 05) 300 יח"ד

ב. קרקע מתוכננת ומפותחת מוטלצת לחברות

לסוכנות שכ' שמשון (איזור 01) 100 יח"ד

לש"מ " " (אחר 05) 240 יח"ד

ג. קרקע מתוכננת עם פינויים

רמח אשכול 290 יח"ד

ד. קרקע מתוכננת עם פיתוח חלקי

שכ' שמשון - אחר 06 400 יח"ד

ה. קרקע מתוכננת ללא פיתוח

שכ' שמשון אחר 06 290 יח"ד

ו. בשילובי חכנון רעיוניים

גבעות ציון 2500 יח"ד

שכ' מגדל 1800 ד' 6000 יח"ד

2. מגמות התפתחות ומדיניות לעתיד

1. אוכלוסייה

אוכלוסייה חזויה ל-1985 57000-

2. תעשייה ותעסוקה

שאלת התעסוקה מבחינת היקף ומיגזרן מקומות תעסוקה אינה מהווה בעיה.

3. ד י ו ר

דרושות כ-500 יח"ד בחומש הקרוב מתוכם כ-2000 רץ למטרות עוני ודיוור פגום.

4. מוסדות צבור ושירותים

5. מדיניות פיתוח

א) הביקוש לדיוור בעיקר בגלל הצורך במינויים בהרחבות יתטלא ברובו על ידי ההיצוץ התכנוני הקיים אם כי יש לזרז את השלמת התכנון לגבעות ציון ושכ' מגדל כל שניהן יהיה כבר בחומש זה לצאת לבנייה בשטח.

ב) נוסף על כך יש כבר בחומש זה לברר אפשרויות לבניה בשטחים חדשים או צימוץ שטחים ישנים שלא שטלו בהם קודם היות והמלאי התכנוני הקיים עונה בקושי על הביקוש ל-5 השנים הקרובות.

ג. צריך לגבש קונצפט מוסכם לגבי מיקום המרכז והמגורים
שיתלוו אליו.

ד. צריך להביא בחשבון נתיחן לבנות בחומש הזה בניה ביזמה
פרטית באיזור שטחון לאפרידר /שכ' ברנע) ובהתאם
להיקף הצפוי של בניה פרטית תכנע היתרה לבניה הצבורית,
אם כי ברור שבניה לעוני וחלק גדול מבניה לזו"צ תהיה
בניה צבורית.

כיום הבניה הפרטית היא בהיקף של כ-200 יח"ר מדי שנה.

מדיניות פיהוח כללית - מחוז הנגב

א. באר שבע כמוקד המחוז

לבאר שבע, כעיר הראשית של דרום הארץ, יש השפעה מכרעה על ההתפתחות המחוז. באר שבע מהווה מוקד עירוני לערים באזור הנשענות עליה, וההתפתחות מושפעת ישירות מגידולה. יש לעודד את האטרקטיביות של ב"ש ע"י פיתוח העיר עצמה - מגורים, מקורות העסקה ושרותים. חשיבות מרובה יש לפיתוח אזורי העשיה בינעירוניים באזור באר שבע: רמת-חובב, אזור התעשיה במשולש החחום על ידי הכביש 6, דימונה וירוחם, מוקדי העשיה על כביש דימונה וירוחם, ואזורי נוספים בין ערד לדימונה. גורמים נוספים שיתרמו לפיתוח ב"ש והאזור שבחחום השפעתה הם שדה התעופה החדש, והמשך בנייתו של קו הרכבת באר שבע-אילת.

ב. ישובים בחחום השפעתה של באר שבע

את הערים בחחום השפעתה של ב"ש ניתן לסווג לפי קצב ההתפתחותן עד היום:

1. דימונה וערד - ערים המתוות מוקדי הצלחה ובעלות כוח משיכה לאוכלוסיה משובים אחרים בארץ. יש להמריץ נטיה זו על ידי פיהוח מואץ. לחזק את ערד כעיר העשיתית מחד, נושם וקיס מאידך, ואח דימונה כעיר בעלת השתית כלכלית העשיתית מבוונת.

אפקים - גם היא בעלת דימוי חיובי אולם מתפתחת בקצב איטי יותר עם סלילת הכביש אפקים-חצרים-באר שבע יש לצפות להתפתחות מהירה יותר של הישוב כמעין עיר פרברית לב"ש.

2. נתניה וירוחם - אלו ערים בעלות קצב גידול איטי מאד, ומאזן הגירה שלילי. בשלב הראשון בחקופת חכנית החומש 82-1977, המטרה היא להוציאן ממצב של טטגנציה מוחלטת ולבלום את "ברית האוכלוסיה". זאת על ידי הבטחת איכות חיים גבוהה במגורים דהיינו, שוקם האחרים הקיימים, ובניית יח"ד בצפיפות נמוכה ברמה גבוהה, ופיתוח רמת שרותים נאווה. פיתוח אזורי התעשיה הבינעירוניים יתרום להגדלת מקורות העסקה מבווניים.

ג. ישובים שאינם בחחום השפעתה של באר שבע

1. שרות - נמצאת בחחום השפעתה של אשקלון. גם שדרות הינה, ישוב בעל מאזן הגירה שלילי. בדומה לנתיבות וירוחם יש לבלום ביישוב זה את ההגירה החוצה על ידי שיפור איכות החיים.

2. אילת - אילת הינה נמל ופתח למזרח הרחוק ולאפריקה, לכן קימת חשיבות מירבית לפיתוחה ^{המאץ}. אילת הינה ישוב חריג בעל בעיות ויתרונות ספציפיים, ויש לתת לו סיפול ודגש מיוחדים זהו ישוב מנותק בגין המרחק הפיזי. בעל הנאים אקלימיים קשים, וחוסר הינסרלנד. מקורות העסקה בתעשייה מוגבלים.

יחד עם זאת, צביונה המיוחד של אילת מקנה לה דימוי חיובי: היא כהווה מוקד משיכה לאוכלוסיה מסוימת בעיקר צעירה, ומרכז לאזור נופש עממי לנופשים מחו"ל ומהארץ. כדי לזרז את גידולה והתפתחותה של אילת יש להתייחס למספר נושאים הדורשים פתרון: מיקום חדש לשדה התעופה, ניצול יותר טוב של חוף הים ע"י בדיקת העתקת הנמל, השלמת קו הרכבת ב"ש-אילת.

הידוק הקשר הפיזי בין אזורי המגורים של העיר וחופי הרחצה, פיתוח תעשייה ביהוד כזו הקשורה בנמלים, ועידוד התיירות. פתרון בעיות אלו יכול להעשיות רק על ידי שיתוף מספר משרדי ממשלה מלבד משה"ש, משרד החחבור מסחר תעשיה ותיירות, ובסחון.

3. מצפה רמון - הישוב קטן, ומנותק למעשה מכל מרכז עירוני, (המרחק מב"ש - 87 ק"מ, ומן הישוב הקרוב ביותר שדה בוקר, המרחק הוא כ-35 ק"מ).
 ובכך סמונה בעיה פיתוח, בשנהיים האחרונות חלה מגמה חיובית בקצב הגידול ויש להמשיך ולעודדה. בישוב קיימת בעיה של חוסר העסקה עקב בידודו. ויש צורך למצוא לה פתרון.
 יתכן ואפשר להטנות חלק מהעובדים במתקנים הצבאיים באזור, למגורים שישוב.
 בשווח הארוך יותר (מעבר לתכנית החומש) יש לבדוק הקמת ישובים נוספים בקרבת מצפה רמון, במסגרת תכנית פיתוח כללית לאזור הנגב.
 רצוי לספק בישוב זה רמת שרותים מספקת מעבר למכסה המקובלת כדי להבטיח איכות חיים נאותה.

תכנית פיתוח כללית לאזור הנגב נמצאה בשלבים הראשונים של הכנה ביחידה לתכנון ערים, אגף מרוגמות. מסקנות וקוי פעולה אשר יחקבלו מתכנית זו יהיו אינפורמציה נוספת אשר תצורף לתכנית החומש.

4116

א. מצב תכנון

1. תכנית תפוצת האוכלוסיה ל-5 מליון (משרד הפנים)

יער האוכלוסיה ל-1992 34,000 .

2. תכנית מתאר

תכנית מתאר ל-50,000 נפש שהוכנה על ידי אדר. ר. רייפר
נמצאת בהפקדה.

3. תכנון רעיוני - צופיה (דרום) התכנון בבדיקה 100-200 יח"ד.

4. תכניות מפורטות (ת.ב.ע מוגשות ומוצעות).

- | | |
|-----------|---|
| א. אתר 24 | - בתכנון סולל כונה - 500-600 יח"ד. |
| ב. אתר 42 | - (מערב 2) קבולת 1180 יח"ד נותרו לחפעלה כ-500. |
| ג. אתר 43 | - (מערב 1) קבולת 1308 יח"ד נותרו לחפעלה כ-1100. |
| ד. אתר 31 | - (צופיה עילית) 700 יח"ד נותרו לחפעלה כ-130. |

ב. מצב קיים

1. אוכלוסייה וקצב גידול

לאילת הסוכנות לחוף מפרץ אילת הנאיט אקלימיים קשים. ריחוקה ממרכזי ערים גדולות וישובים אחרים בארץ מקשה אף הוא על התפתחותה. אולם בתוך ייחודה והיותה מוקד משיכה לאוכלוסייה מסוימת ומגדירה למדי בעיקר בגיליט אעיריט ולאן דוקא עוליס.

אילת מונה כ-16,000 תושבי ואף כי קצב התפתחותה איטי למדי הרי שיש בה ייחודיות הסקנת לה יתרונות במיתוח בעמיד במס יומם דגש על כיווני מיתוח רצויים.

2. תעשייה ותעסוקה

אחוז המועסקים בתעשייה באילת אינו גבוה היות ומקורות התעסוקה בתעשייה מוגבלים עדיין. התעסוקה היא בעיקרה בענפי הירוחים והתיירות והתחבורה.

אם כי התיירות מהווה מוקד משיכה חשוב ליישוב ולמסגרת לדימוי שלו, הרי שמקלו במחן תעסוקה אינו גבוה ויש למיכך להתרכז יותר במיתוח ענף התחבורה והתעשייה. ענף הירוחים מהווה יחסית לגדלה של העיר וזאת בגלל ריחוקה ממרכזי הסיירות גדוליס אחרים.

פ

3. ד י ו ד

מלאי הדיור הקיים הריק כולל כ-400 יח"ד בבנייה וזא כ-800 יח"ד מתוך כ-350 יח"ד במלאי הריק שלא בבניה כ-300 יח"ד דירות שרגטמר כסוגים שונים ועל כן אינן מהוות היצע דיור באות

לחוסשות אוכלוסייה. י. לפיכך להגדיר כמלאי ריש זמין הנחתן
לאיכלוס רק כ-700 יח"ד.

4. פוסדות גבור ו ירוחיה

5. פ. ר. פ. פ.

א. קרקע פחוכננת ומפורחת

500 יח"ד	אחר 42 (מערב 2)
130 יח"ד	אחר 31 (צופיה)

ב. קרקע פחוכננת פיתוח בביצוע

1100 יח"ד	אחר 43 (מערב 1)
-----------	-----------------

ג. קרקע פחוכננת (ת.ב.ע. מאו דח) ללא פיתוח

550 יח"ד	אחר 24 דרום (בתכנון טולל בונה)
----------	--------------------------------

ד. קרקע בתכנון רעיוני

100-220 יח"ד	צופיה (דרום) לא הוחלט לגבי הצטיינות התכנון בהדפסה
--------------	--

ג. מבנות התפתחות ומדיניות לעתיד

1. אוכלוסייה

יעד אוכלוסייה ל- 1983/ הוא 21,000 - 20,000 נפש.
יעד זה מניח קצב גידול שנתי של כ-700 נפש לשנה. אטום
קצב הגידול של אילת היה במשך למדי אולם עם התפתחותה
של אילת במהר הייתה עמדה עם תחילת מיוסות השכר)
וכן פיתוח הנמלים (נמל הנפט ונמל סחרי) אשר ורצוי
גידול מהיר יותר.

2. תעשייה ותעסוקה

מבירה בפעלי המפעל מבנה בהתפתחות באילת לשנות קצר, היום
ומחיות שיטות השכר המבירה את המשיכה לאילת וזרזה
את פיתוחה באזור נוסף עממי לנושאים מה"ל והמחיר.
עם זאת אין להסתפק בענפי הדיירות והתיירות כמסים
תעסוקתי עיקרי אלא יש לנסות הענייה הקטרה בממלית והעד
החכן את אילת בפני העונתיות בענף התיירות וממירה
המיומנות הנמוכה הדרושה בתעסוקה בענף זה.

3. ד"ר ו"ר

דרושות כ-2400 יח"ד מתוכן כ-1200 לדו"צ. 150 למטרות
סוציאליות, 350 יח"ד במלואי חיוני וכ-700 יח"ד
לקבוצה פנימית. הביקוש לדיירות לרווקים סטודנטים וכד'
יכול להתמלא בחלקו, כל ידי דיירות טרנספר. דיירות
מחפשו עקב הטבת חב"י דיור וכו'.

במלואי יח"ד כ-700 יח"ד יש לבנות אימות כ-1000 יח"ד.

4. מוסדות צבור ומדיניות

5. מדיניות מיוחדת

א. יש למצוא פתרון לאיזור התע"י ומלאכה מכניסית לעיר.
ובדיקת העברתו למקום אחר. זה תוך ככל שאלת התעסוקה
אם הנטל יועתק צפונה יש להניח כי בעתה יסותת איזור
העשייה.

ב. יש להחליט אם בנית השכונות מערב א' ודערב ב' צונית
וטכ' ד' דרום.

ג. לגבי בעיה הסדרון התחבורתי נבדקת 2 אלטרנטיבות לפיקוט
שדה התעופה (1) להעתיקו במזרח

(2) להעתיקו למחלולי התעופה הנמצאים ברמת מעל אילת.

כמו כן נבדקת ההצעה להעתיק את הנמל אל מניח היישובים של ידי
כריית העלה (המדובר רק בנמל האזרחי לא כולל נמל נפט).

ד. לפתח מקורות תעסוקה בעשייה ובכך להרחיב את המגוון התעסוקתי
ולבנות זעזועים מתאומיים.

ה. לבקש את העיר באתר הסטודנטים הנוח עדי לקבולת 40,000
חוטבים.

מצב תכנון

א.

1. תכנית תפישת האוכלוסיה ל-5 מליון (משרד הפנים)

יעד האוכלוסיה (לשנת 1992) 12000 חושבים

2. תכנית מתאר

תכנית מתאר ל-45,000 - 40,000 נפש נמצאת בהכנה, בשלבי סיום

במשרד השיכון (היח' לבינוי ערים אגף הפרוגרמות).

3. תכניות כלליות רעיוניות

א. הצעת תכנית רעיונית לשכ' המערבית על ידי אדריכל פון שוורצ.

ב. הוחל בהכנת תכניות מוקדמות למרכז אופקים על ידי אדר' גבירצמן

ביוזמת שו"מ.

4. תכניות מפורטות (ת.ב.ע - מוגשות ובתכנון)

א. שכ' בן גוריון - תכנית לאחר הוכנה על ידי אדריכלים טמפ גרסלר.

מחוך כ-1600 יח"ד בוצע רק כ-40% מכלל יח"ד. לגבי היחור

מכין הצוות של אדר' רם כרטי בטשה"ש שינוי תכנית.

ב. השטח שבין איזור התעסיה, שכ' בן גוריון ורח' הרצל, שהיה מיועד

לבניית "בנה ביתך" ושונה במעט יעודו (האחר מיועד לבניית

"בנה ביתך" וכן בניה נמוכה אחרת).

תכנון השטח נמטר לאדר' זולוטוב. נחלת ב 500 יח"ד

ב. מצב קיים

1. אוכלוסיה וקצב גידול

אופקים כעיר מיתוח בנגב הצפוני הינה בעלת זיקה חזקה לבאר שבע.

קשריה עם הישובים החקלאיים סביבה רופפים למדי.

אופקים מונה כיום כ-11,000 נפש. אמנם קצב גידולה איטי

אך יחסית אוכלוסיתה יציבה.

2. תעשייה ותעסוקה

מבין כלל המועסקים כ-32% עוסקים בתעשייה וכ-44% במסחר

ושירותים. כן בולטת % גבוהה יחסית (כ-12%) של מועסקים

בחקלאות.

החטבר לכך הוא הן בקרבתה של אופקים למחנות צבאי מהוד ולישובים

חקלאיים מאידך.

3. דיוור

מלאי דיוור - ריק ובבניה כ-500.

4. מוסדות צבור ושירותים

2. מגמות התפתחות ומדיניות לעתיד

1. אוכלוסיה

יעד האוכלוסיה החזוי לאופקים ב-1985 הוא כ-15,000 תושבים. זהו יעד הגבוה מיעד אוכלוסיה שנקבע בתכנית חפרות האוכלוסיה. בגלל קצב גידולה של העיירה מחד וחזק קשריה עם באר שבע מאידך. סלילת כביש המקצר את הדרך בין אופקים לבאר שבע הופך את אופקים לבעין שכונת מגורים של באר שבע, שלה יתרונות במחיר וירות ובאיכות מגורים, ולכן חזויה התפתחותה מהירה יותר של היישוב.

2. העשייה והעסקוקה

שאלת העסקוקה אינה מהווה גורם מעכב בהתפתחותה של העיירה. מיקומה ליד מחנה חצרים, קרבתה לבאר שבע, וכן שטחי העשייה של העיירה עצמה מספיקים בכדי לענות על צרכיה בנושא העסקוקה.

3. דיוור

סה"כ חבניה הדרושה כ-1300 יח"ד. מתוכן 250 להטבת ימ"ד דיוור ו-750 יח"ד לזוגות צעירים. קיימות במלאי ובבניה 500.

נותר לבניה כ-800 יח"ד, הווה אומר כ-160 יח"ד מדי שנה. אתר שכ' בן גוריון עונה על ביקוש זה.

4. פרקע

א. פרקע מחוככנות ומפוחחת - שכ' כמז-גוריון

- א. שכונת בן גוריון (אתר 25) 63 יח"ד
- ב. "בנה ביתך" (אתר 23) 96 יח"ד

ב. קרקע עם פיתוח חלקי בבדיקה חכנונית

שכ' בן-גוריון הקיבולת שנותרה לפי התכנון המקורי כ-1000 יח"ד

ג. קרקע בבדיקה חכנונית

שכ' "בנה ביתך" (אחר 23) הקיבולת לפי התכנון המקורי 210 מגרשים
לפי התכנון החדש 500 יח"ד

ד. רעיונות תכנון התלתיים (אחר 31)
לא מומלץ להתחיל בתכנון 1500 יח"ד

4. מוסדות צבור ושירותים

5. מדיניות פיתוח

א. שכ' בן-גוריון (השלמתה) עונדק על הביקוש לדיוור. במקביל יש לפתח את שטח "בנה ביתך" והבניה הנמוכה כך שיחד יענו על הביקוש לתקופה הנ"ל מבחינה כמותית ואיכותית כאחד.

ב. יש להתחיל בתקופת החומש בתכנון ואולי אף בביצוע המרכז המסחרי העירוני החדש לקראת סוף תקופת החומש.

ג. יש להמשיך בפיתוח איזור הספורט והפארק וכן להתחיל בביצוע בניית בי"ס חיכון חדש.

ד. יש לסלול את הכביש הקצר בין אופקים לבאר-שבע כדי לחזק את הקשר ביניהן.

אומקים

- 5 -

ה. להתחיל בתכנון שיקום וציטוף איזורי המבורים הקיימים.

ו. אין צורך לתכנן מדרום לכביש אומקים- באר-שבע עד לשלב של

ב-20,000 תושבים .

ב א ר - ש כ ע

א. מצב הכנון

1. הכניה חסרונה האוכלוסיה ל-5 כיליון
 יעד אוכלוסיה לבאר-שבע ל-1992 הוא 162.000.

2. הכניה מתאר
 הכניה מתאר לעיר בה 250.000 נמצאה בחוקר בשנת 1966.

3. הכניות כלליות
 שכ' ~~הצריח~~ ט' - פלח ב' - 1400 יח"ד
 ש' 1 - מתר 22 - ב' 1400 יח"ד

4. הכניות כפורסות
 שכ' ט' - אחר 21 קבולה ל-1450 יח"ד. הופעלו ~~500~~ 450 נותרו לבניה
 שכ' יא' - שלב א' קבולה ל-2600 יח"ד נותרו לבניה.
 350 יח"ד
 170 יח"ד לבניה חפשיה.

סה"כ 520

אחר 22 בשכ' יא' הוזמן הכנון ל-3600 יח"ד.
 שכ' ה' -

כניה חד קומתיה (רסקו) נותרו לבניה 100 יח"ד.
 אחר 22 לא הופעלו עדיין 160 יח"ד.

שכ' ו' -

אחר 21 -

נותרו להפעלה $100 + 32 = 132$

100 יח"ד בנה ביתר.

אחר 24 -

מחור קבולה של 600 נותרו להפעלה ~~650~~ 650, עומדים להפעיל מתוכם
~~500 יח"ד~~.

שכ' ג'

מתר 2 - 128 יח"ד + 60 יח"ד מאתנת כפ"ט

1. גופי הישוב ואוכלוסייה

באר-שבע היא כוקד עירוני עצמאי ומפוזת היא כמפקה זרוחית לאזור, מרכז אדמינטטריבי למחוז, מרכז קניות, בריאות והובלה.

באר-שבע מצויה על הצטלבות של שש דרכים:

1. הדרך הצפונית, דרך הנשיאים המובילה לקריה גח ותל-אביב.

2. הדרך הצפונית-מערבית המובילה אל דרך החוף.

3. הדרך הצפונית-מזרחית המובילה אל ערד וירושלים.

4. הדרך המזרחית-דרומית המובילה אל דימונה סדום והערבה.

5. הדרך הדרומית המובילה אל אילת.

6. הדרך המערבית המובילה אל חצרים ובעתיד אל חבל הנשור ורפית.

מסילת הברזל עוברת מסורח לבאר-שבע ומשיקה לה.

מרכז העסקים של באר-שבע מפוזת, דינמי ועיל ונמצא בררוס העיר.

המרכז האזרחי מוביל כציר של מוסדות ציבור צעונה. מערכת

החנועה של העיר כורככת מכבישים רדאליים ומבעיים.

באר-שבע הינה עיר אטרקטיבית ועברה את נקודת ההטראה.

באר-שבע מונה כיום כ-100,000 חושבים.

2. העשיה והעסקה

החקירה בעיר מרכזית באזור אחד ואזורי העעשיה בה ואזור

מספקים מקורות העסקה מגוונים.

3. דיור

מלאי הדיור הצבורי בבאר-שבע מסתכ ב:

ב - 1340 יח"ד בכניה צבורית

ב - 780 יח"ד ריקות בידי עמידר הנהנות לאכלוס.

ב - 250 יח"ד מתפנות (שבעטירות צבורית).

סה"כ 2370

4. כוסות צביר ושרותים

5. קרקע

רובע ג'

קרקע מחוכננה ומפותחת (אחר 21) 120 יח"ד.
קרקע למנוי (אחר 22) 60 יח"ד.

רובע ה'

קרקע מחוכננה ומפותחת
אחר 22 160 יח"ד.
בניה חד קומתית 100 יח"ד.

רובע ו'

קרקע מחוכננה ומפותחת
אחר 21 100 מדרסים.
32 יח"ד.

קרקע מחוכננה (כולל בינוי לביצוע)

הפיתוח בביצוע

אחר 24	820 יח"ד.
אחר 22	400 יח"ד.

פ

קרקע בתהליכי תכנון התחלתיים

אחר 22	1000 יח"ד.
--------	------------

רובע ט'

קרקע מחוכננה פיתוח בביצוע

אחר 21 שלב א'	1126 יח"ד.
---------------	------------

קרקע בשלבי תכנון התחלתיים

שלבית נוספים	כ-4000 יח"ד.
--------------	--------------

רובע יא'	
<u>קרעק מהוכננה ומפותחה</u>	
אתר 21 - משרד השיכון	344 יח"ד
בניה חפשיה	168 יח"ד
<u>קרעק בשלב הכנון התחלתיים</u>	
אתר 22	3600 יח"ד

ג. מבנה התפתחות וכדיניות לעתיד

1. אוכלוסיה
 יעד אוכלוסיה ל-1984 130,000 - 120,000 נפש כאשר
 הגידול השנתי המסוצה הוא כ-43,000 נפש
 מחוכו כמחצית רבוי טבעי
 כ-1300 מאזן הגירה
 וכ-700 עולים.
2. העשיה והעסקה
 מקורות ההעסקה יהיו בבאר-שבע עצמה ובאזורי העשיה הסובבים
 יש בהוכנה לפחות אתר העשיה אזורי שיטרה גב את חופכי באר-שבע.
3. דיור
 צרכי הדיור במסוצה הם:
 מחוך כלל זו"צ בבאר-שבע משרד השיכון יענה רק על 70%
 מהצרכים כאשר יקבלו פחרון באמצעות השוק הפרטי.
 מה"כ יח"ד לזו"צ מהמשרד יתחור 4,500 יח"ד = 7×700

צרכים סוציאליים	1,500 יח"ד
הגירה פנימית לישוב	כ-1400
עולים (חלק יקבלו פחרון באמצעות השוק הפרטי)	כ-1200
מה"כ כ- 9400 יח"ד	

 השוק הפרטי אף יענה על דרישות כגון גרם כלכלי, מלאי חכוכי וכו'.
 מחוך הדיור הציפוי כבניה קשיחה ניתן 50 מהדירות לאכלס
 שניה כך שיש להוסיף למלאי כ-900 יח"ד.
 מה"כ המלאי הציבורי הוא איפוא
 $3270 = 900 + 2370$
 נותר לבניה כ- 6140 יח"ד = $9400 - 3270$

4. כוסדות צבור ושרותים

5. מדיניות פיתוח

1. כדי לשמור על גיבוש העיר אין צורך לחנן ולבנות בשלב זה סגורים סעבר ומחוץ לשכונות הנמצאות בבניה כיום אלא להשלים את השכונות שיש בהם החללות בניה, דהיינו: שכונה ט' (שלב א') שכ' יא', שכונה ו' ושכ' ה'.
2. השלמת חנון שלב ב' בשכונה ט' עד כביש חצרים.
3. בדיקה אלטרנטיבות שונות לחנון השכונות ט' וחצרים הוך החשבות באפשרות להסייח נחל באר-שבע.
4. חנון מקיף לשיקום האזורים הנזקקים לכך בבאר-שבע.
5. חיזוק המרכז יעשה ע"י בניה בחלקי השכונות הסמוכות לו מצידו המערבי והדרומי ומילוי ושיקום האזורים הנזקים.

2. מצב חכנון

1. תכנית תפריט האוכלוסיה ל-5 מליון

יעד האוכלוסיה ל-1922 45,000 חושבים

2. תכנית מתאר

תכנית מתאר לעיר בת 55,000 שתוכננה ע"י אדרי' ס. טוכלר
ו-קטלר נמצאת בחפזיה.
כיום נמצאת בהכנה תכנית אב לעיר בת 75,000 חושבים.

3. תכניות מפורטות (ת.ב.ע. מוצעת ומוגשות)

שטח בוכמן 800 יח"ד

יישוב ישן כרוך בפנינויים 500 יח"ד

נוה דוד 1450 יח"ד

בנה ביתר 50 יח"ד + שלב ב' 150 יח"ד

סה"כ 200

4. חכנון מפורט לביצוע

שטח בוכמן - מתוך ה-800 רק ל-250 יס.ה. מפורט לבצוע.

נוה דוד - מתוך 1450 רק ל-200 יס.ה. חכנון מפורט לבצוע. 250 יח"ד נכנ'

בנה ביתר (טוכלר) 200 יח"ד

ב. מצב קיים

1. אוכלוסיה וקצב גידול

דימונה נמצאת דרומית לבאר-שבע ומשתרעת בעמק המוקף מטלית עבריו ברכסי.

קצב התפתחותה היה מהיר למדי הודות לתשתית הכלכלית התע יתית המבוססת שלה. היא הגיעה לסדר גודל של יישוב סיכול לספק שירותים מגוונים יחסית ובעל כח משיכה ויכולת התפתחות עצמית.

אוכלוסיה דימונה מונה כיום כ-28,000 נפש.

2. תעשייה ותעסוקה

מקורות התעסוקה בדימונה בתעשייה מגוונים יחסית: משקלה הגבוה יחסית של תעשיית הסקסטיל בכלל ענפי התעשייה הלך וקטן במשך השנים. קרבתה של דימונה לבאר-שבע תרמה אף היא בגיוון מקורות התעסוקה המוצעים.

3. ד י ו ר

אומדן מלאי הדיור הריקה דימונה (כולל דירות בבנייה 5000 יח"ד) הוא כ-1400 מחוץ כ-900 הדירות הריקות ניתן להניח כי כמחציתם הם דירות ישנות שהתבנו עקב פטירת קשישים, דירות סרנס ישנות שאין עליהן ביקוש. וע"כ אין לכלול אותן במלאי הדיור המוצע לשחרור בעיות דיור על ז"צ, משפחות מרובות ילדים, עולים וותיקים שהגיעו לדימונה מישובים אחרים בארץ. ניתן איפוא להגדיר במלאי דיור ריק הניתן לאכלוס ברמת סבירות גבוהה יחסית רק כ-1000 יח"ד.

4. מוסדות אבור ושירותים

5. קרע -

א. קרע מתוכננת ומפותחת -

שכ' בנה ביתך (אחר 42) שלב א' 50 מברשים
שכ' ניר דוד אחר 21 200 יח"ד

ב. קרע מתוכננת (ת.ב.ע.) ובינוי כללי ומפותחת חלקית

שכ' בנה דוד אחר 21 (האחר ברה הכנון הקבולת
הקורמא) 700-300 יח"ד
בנה ביתך - שלב ב' 150 יח"ד

ג. קרע בתכנון

שטח בוכמן אחר 41 800 יח"ד

ד. קרע שנמסרה לגורם חוץ

בניה להשכרה חב' סנפיר 96 יח"ד
יתרת השטח 270 יח"ד

ה. שטחי סינויים ללא תכנון

העיר הישנה אחר 52 300-500 יח"ד

2. מבנות ותשתיות ומדיניות לעתיד

1. אוכלוסיה

גודל האוכלוסיה חזוי ל-4/1983 כ-35,000 חושבים.
עיקר הגידול אחיה מריבוי טבעי והגירה פנימית חיובית.
מסקל העליה בגידול הי-י-י יהיה קטן יחסית עקב הקטנת
שערי העליה לארץ.

2. תעסוקה ותעסוקה

עם פיתוח אזור התעסוקה האזורי הרי שגאלת היקף ומגוון
מקורות תעסוקה בתעסוקה בדימונה וסביבתה תצטמצם למדי.

3. ד י ו ר

פתרונות דיור הדרושים ליעדים סוציאליים (הח"ד דיור זרעי)
כיום הם כ-850 לכך יש להוסיף פתרונות דיור שידרשו
עבור ז"צ שיגאו במקומות זר, ^{16.50} תושבים ישראליים שהגרו
לדימונה מי יו-י-י אחריה וכן מעט עולים. בסה"כ תדרגות
כ-3,200 פתרונות דיור לכך יש להוסיף לכל התקופה מלאי
חכוכי של כ-500 שהוא כ-500 יח"ד.

סה"כ הדיור הנוסף שידרש הוא כ-3000 יח"ד. במלאי
קיימים כ-1000 יח"ד. עקב פתרון בעיה הח"ד דיור כ-700
יח"ד יש להניח כי רק בפחות ממחצית ממלאי זה ניתן יהיה
לאכלס שנית היות ודירות אלו הן ברובן יטונות, באזוריים
ישנים ולא אטרקטיביים. דיור זה ייענה בעיקר על צרכים
של רווקים, מעבר קטנים, וז"צ בתנאי שכירות בלבד.
ולא לצורך מתן פתרונות דיור לתוספות אוכלוסיה.

²⁷⁰⁰
יש אימוץ לבנות במקומות אחרים כ-2000 יח"ד.

המלאי התכנוני הקיים עונה בדיוק על הקיים בעיקר אם
נראה את שטח המינויים ביישוב השכן כאחד לא זמין
שקצב הבינוי בו מותנה בקצב המינויים ואין למיכר
לראותו כאחד העונה על ביקוש דחוף לדיור.

דימונה

4. מוסדות עבור נשירותים

5. מדיניות פיתוח

(1) מלאי הקרקע המתוכננת בשלבים השונים בדימונה עונה בדיוק על הביקוש לחקופת החומש. יש לסייע בכך לגמול לעריכת בדיקה ראשונית בטמ"ש ב"החוף הים" לבניית עריט ועירית דימונה על כיוון התפתחות רצוי באגף הקיים (טממה ורומית או צפונית) כדי שערור בחקופת החומש ניתן יהיה להתחיל בתכנון אחריטנוספים לבניה.

(2) יש לבדוק קבולת מגורים בקטע הצפוני של רצועת המרכז כאר ההערכה הראשונית היא כי קטע זה יכול להכיל כמה מות יח"ד.

(3) יש להטלים הבניה והתכנון בשכ' נוח דוד בשכ' בוכמן.

(4) יש להוציא חדריק תכנון (ע"י הים"ד לתכנון עריט) לרצועת המרכז ובהם ק לתכנון רצועה זו.

(5) יש צורך בשיקום וציפוף בעיר הימנה. היות והחליף זה הוא איטי בהיותו מותנה בפינויים יש להתחיל בו בהקדם ולא להתעלם ממנו למרות הקשיים הכרוכים בכך.

(6) בדיקה אפשרויות לפיתוח אגן נוסף בעתיד, תעשה כבר עתה (ע"י מחכנן תכנית המתאר ש. סוכלר) וזאת ~~ממש~~

~~לענין מידת התפתחות~~

כדי להעש מצב שבו מלאי הקרקע התוכנת יאול כאשר לשיר כושד התפתחות.

א. מצב הכספים

1. חכניות המכרסס האוכלוסיות ל-5 מליון (מסדד הסנים)

יעד אוכלוסיות לירותם ל-1992 במסגרת חכניות זו נקבע ל-10,000 נפש.

2. חכניות התאר

חכניות התאר לעיר בת 20,000 נפש נמצאת בתכנה בשלב סיום באגף הערוגות במסדד השיכון.

3. חכניות כלליות רעיוניות

חכניות פיתוח לירותם נמצאת בתכנה. ראוי צוות התכנון - רות שרידמן.

4. חכניות מפורסות (ח.ב.ע.) מוגשות ומצעות

א. שכונה דרומית אחר 22 - הקבולת היא ל-100 יח"ד

ב. שטח בנה ביהך בנורך האתר ל-38 יח"ד.

ג. סמל ימים

1. אומי היישוב ואוכלוסיה

ירוחם הינו ישוב קטן. לויגני לדימונה. כמקט על שטח דמתי כנגב הסרביאןאכלוסיתו מונה כיום כ-500 נפש. קצב גידולו איטי ביותר ולמקעה טבנטי. קיימת בעיה של מאזן הגירה שלילי המדלדל את היישוב משכבות אוכלוסיה מבוססות יותר.

2. תעסיות ותעסוקה

בירוחם גבוה יעור המועסקים בתעסיה. ליישוב מקורות תעסוקה עצמיים כגון מפעל תלכות טמפו, נגב קרמיקה, טניציה ומעבדות לון. כן קיימות תכניות לפיתוח אחרי תעסיה בינעירוניים בקרבתירוחם-דימונה בנוסף לכך חלק המועסקים בירוחם עובדים במפעלים בדימונה.

3. ד י ו ר

קיים גלאי דיור ריק של כ-350 יח"ד. אולם מחובת חלק אינו זמין לאכלוס חוזר עתה בעיקר אכור הדבר לגבי דירות טרנט, דירות ריקות עקב פטירת קשישים וכד'. ניתן איפוא לתגדיר כמלאי ריק זמין רק כ-200 יח"ד נוסף לכך הנמצאים בבניה כסלבים זוגיים כ-150 יח"ד.

4. מוסדות צבור ושירותים

5. קרקע

א. קרקע מחוכננת ומפותחת

100 יח"ד

אחר 20

ב. קרקע מחוכננת עם טיחות חלקי ברה תכנון

כ-500 יח"ד

אחר 82 (קבולת קודמת)

2. מבנה התחנות ומדיניות לעתיד

1. אוכלוסיה

בשלב ראשון המטרה היא להוציא את היישוב מסב על טכנציה מוחלטת ולבלוט את "בריתת האוכלוסיה" עם זאת אין לדבר על שינוי מוצן ביישוב זה לפחות לא בחומש הקרוב.

המטרה היא לתת ליטוב לגדול בקצב הריכוז הטבעי שלו כ-2.4 - 2.6 ולהגיע למאזן הגירה 0.

יעד אוכלוסיה חזוי ע"פ הגמות לו הוא כ-3000 נפש ב-1984.

2. תעסוקה ותעסוקה

מקורות התעסוקה בירוחם ימשיכו להתבסס על אזור התעסוקה בירוחם עצמה ובדימונה, אולם התכנית היא לפתח את אזור התעסוקה האזורי הסמוך לירוחם שיספק מקורות תעסוקה מבוזזים וברמה גבוהה לתושבי כל האזור כולל ירוחם, אולם נראה כי בשורה החומש תחיה לכך עיין במסמך קטנה יחסית.

3. דיור

היזם והחברה היא למנוע בריחת אוכלוסיה יש לספק את כל ארכי הדיור של הזו ⁴⁵⁶ עכשיו לבנוןף לה"ד, 150 כן יש לבנות יח"ד ברמה גבוהה כדי למשוך אוכלוסיה ליטוב וכדי למנוע הגירה החוצה של חובבים מבוססים יחסית.

סה"כ יח"ד הדרושות הן כ-700 יח"ד במלואי יימית כ-350 יח"ד יח"ד איפוא לבנות כ-350 יח"ד במקומות החומש.

ירוחם

4. מוסדות צבור ושירותים

5. כדיניות פיתוח

א. יש להטיל את האחר מדרום לבריכת בוחנאם לרבות בתכנית
הבינוי.

ב. להטיל חכנון המרכז המסחרי בשילוב עם קיצוב הרחוב
הראשי.

ג. לתכנן את קרית החינוך הדתי ובטוחה הקרוב לבצע את
בי"ס היסודי בקריה.

ד. לשפר את הכביש לרמת חובב, אשר יקשר את ירוחם לאזור
התעשייה ברמת חובב וישפר את הקשר לבאר-טבע המרכז
המטרופוליטני של הנגב.

ה. בניית המגורים העשה בשכ' הדרומית.

א. מצב חבון

1. חכנית מפורשת האוכלוסית ל-5 מליון (מפרד הסנים)

יעד האוכלוסית ל-1992 לפי חכנית זו הוא 20,000 נפש.

2. חכנית מתאר

חכנית מתאר ל-15,000 נפש הוכנה על ידי אד' אמנון ניב
ונכסאת בהמקרה.

3. חכניות מפורשות (ת.ב.ע.) פוגעות ופוגעות

500 יח"ד י"א צ"ח
1700 יח"ד (אד' אמנון ניב)

י"ש י"ח (תבטן רעיון)
שכונת חדשה -

בתוכה יש חבון

מפורט ל-350 יח"ד

אוביקט 7

786 יח"ד

4. חבון מפורט לביצוע

אוביקט 7 - מתוך 786 יח"ד נבנו 326 ונותרו לחכנית 460 יח"ד.
ל-215 מתוך יש חבון מפורט לביצוע.

ב. מצב קיים

1. א. פי היישוב ואוכלוסייה

מצפה רמון נוסדה על ג'יר באר - בע - גילה. היישוב בנוה
למעשה ככל מרכז קירובי וחטריטבו מקומות העסקה
ושירותים.

ישוב זה עבר מספרים חרימים וקצב התפתחותו היה איטי
ביותר. בשנותיים האחרונות, חל שיפור במצב זה וקיימת
בגובה של התפתחות אם כי איטית עדיין.

2. העסקה והעסקה

בגלל גיהוקו של היישוב יש לשפץ בו את מרבית מקורות
ההעסקה ובגן סמוכה חלק מבעית פיתוחו של היישוב.

3. ד. י. ו. ר

מלאי הייור הוא כ-700 יח"ד שהונה כי מרביתן בגיה חרשה
(3-4 השנים האחרונות) ולכן מרביתן כ-600 יח"ד אף זמין
לאוכלוס.

4. מוסדות עבור ושירותים

מצפה רמון

5. ק ר פ ע

(1) קרקע בתוכנית ומפותחת

השכונה שבבניה (אוביקט 7)

(מתוכנן 26 מגרשים לבנה ביהן)
400 יח"ד

(2) קרקע בטלבי תכנון מתקדמים והחללת פיתוח

לשכור אוביקט 3
400 יח"ד

(3) קרקע ביישוב קיים

500 יח"ד

ניהן לבנות כ-500 יח"ד ע"י

ציתוף הבניה הקיימת.

2. מבנה ואמנתיות ומדיניות לעיור1. אוכלוסיה

יעד אוכלוסיה חזוי למצפה רמון ל-1984 הוא כ-4000-5000 נפש. יעדי זה יושג רק על ידי הנגיה נמרצת של מאבקים לפיתוחו.

סדר גודל זה נקבע כיעד מתוך הנחה שיש לפתח את הישוב בקצב מואץ כך שיוכל לספק רמת שירותים מינימלית סבירה וזאת עקב גיתוקו היחסי.

2. תעסוקה ותעסוקה

אחת התעיות הינה לפתח מקורות תעסוקה מגוונים וברמת לתוספות האוכלוסיה הצפויה אולם זהו תנאי בל יעבור לפיתוחה של מצפה רמון.

3. ד י ר

מלאי הדיור הדרוש הוא כ-1000 יח"ד קיימים במלאי כ-600 נותרו לבניה כ-400 יח"ד.

4. מוסדות צבור ושירותים

5. מדיניות פיתוח

- א. מלאי התכנון הקיים עונה על הביקוש לחומש הקרוב.
- ב. מומלץ להשתמש בשיטותי מבני של אשקוביט כדי לחשוך אוכלוסיות הגירה ליישוב על ידי היצע של דיור מיוחד. בשיטות רכישת אחרות מהסוגים כגון שטח שכר-מכר.
- ג. יש לבגש את המרכז והטחית טביבו היות והם המקנים את הדימוי והציביון העירוני ולכן יש לבגש את התכנון העירוני של בית הציר והמרכז העירוני.
- ד. יש לדאוג לפיתוח מקומות העסקה וטרוחיה ברמה גאוה.
- ה. בשלב זה יש לתכנן את ציטוף השכונות הקיימות (כ-300 יח"ד) וקלחיל בשיטות התשתית השכונתית שס.

א. ח.ב.ת. חכנון

1. חכנית הפרושה האוכלוסית ל-5 מיליון (מספר הפנים).
יעד אוכלוסית לנתיבות ל-1992 לפי חכנית זו הוא 14,000 נפש.

2. חכנית מחאר.
חכנית מחאר ל-25,000 נפש נמצאה בהכנה במשרד צ. השיבשוני.

3. הכניות ספורטות (ח.ב.ע.).
א. לאחר 22 חלק מאחר 25 ומרכז מסחרי יוזמן חכנון חדש.
הקבולה הכוצעת כ-1000 יח"ד.
ב. בנה ביתך - יוזמן חכנון ל-50 יח"ד וזיהור טרם נקבע.
האיתור המוצע ממערב לשטח "שלוש-בית"

ב. סוג קיים

1. אופי הישוב ואוכלוסית
נתיבות נמצאה בצומת הדרכים עזה - באר-שבע - אשקלון זהו ישוב קטן שהתפתח בעקב איסוי אוכלוסיתו דתית ברובה, יציבה יחסית וזאת בגלל אופי המיוחד והייחוד הדתי שלה. היא סוגה כיום כ-7000 נפש.

2. העשיה והעסוקה
כ-1000 עובדים בתעשייה ביישוב (נחוני סט"ח) ישנה חכנית להרחבת אזור התעשייה.

3. דיוור
סלאי הדיוור בבנייה והסלאי הריק הוא כ-650 יח"ד מחוכו רק כ-550 יח"ד הוא זמין לאכלוס כיון שחלק מסלאי הריק הוא דיוור ישן שנראה כי לא ניתן יהיה לאכלס בו אוכלוסית זו"צ וכן הוא קטן לפתרון בעית הסבה חנאי דיוור.

4. כוסות ציבור ופרותים

2. קרקע

- א. קרקע בשלבי הכנון הקיוניים פיתוח חלקי בביצוע
אחר 22 וחלק נאחר 25 הקבולה הקודמת היתה כ-1600 יח"ד.
הוחלט לתכננם כחדש לקבולה של כ-1000 יח"ד.
ב. בדיקה אפשרויות על גגול קרקע
בדיקה אפשרויות לפיתוח בנה-ביתך ל-50 יח"ד.

ג. טכנות התפתחות ומדיניות לעתיד

1. אוכלוסיה

אוכלוסיה חזויה ל-1984 כ-9500-9600 נפש. הונח כי הישוב
יגדל בקצב הרבוי הטבעי שלו וכן יקלוט הגירה פנימית ו/או
קליה מועטה בגלל אופיו המיוחד, והיותו ישוב בעל אופי
דתי מגובש ומרכז חורני. אולם ברור כי עיקר הגידול הוא
מריבוי טבעי.

2. תעסוקה ותעסוקה

קיימת ההצדקה למקם את שטח התעסוקה העירוני ליד שטח התעסוקה
העירוני ליד שטח התעסוקה האזורי. אולם התעוררו מספר קשיים
בשינוי יעוד קרקע, בהרחבת החומי שיפוט ובטאלת בעלות על
הקרקע. לפיכך נראה כי יש להקצות רצועה ליישוב תעסוקתי
בתחום השיפוט הנוכחי בתוך הרצועה הקיימת.

3. דיוור

היות והמטרה היא לשמור על אוכלוסיה היישוב ולמנוע בריחה
של אוכלוסיה צעירה וכן אף לקלוט אוכלוסיה משובים אחרים
שהגיע לישוב בגלל אופיו הדתי.
על משרד השיכון לפתור צרכי דיוור אלו המסתכמים בכ-1000 יח"ד
וכוללים אף פיתרון דיוור צעיר. אולם יש להניח כי מחוץ כלל
הדירות בהם גרים בצפיפות כ-50% - 60% ניתן יהיה לעשות
בהם שימוש חוזר עקב איחוד דירות, הרחבת דיוור וכד' הרי
שלכלאי הדיוור הקיים מספיק עוד כ-100 יח"ד סה"כ יש במלאי
 $650 = 100 + 550$ יש לבנות איפוא 350 יח"ד אולם בגלל הגירה יש
אף להשאיר מלאי חכוכי ולכן הבניה הדרושה תסתכם בכ-400 יח"ד.

4. מוסדות צבור ושרותים

5. מדיניות פיתוח

1. אין קרקע מחוכננת וזמינה לכן י בדחיפות, לחכנן את הרצועה התוחמת את השטח הבנוי וז"ל יים מדרום מערב.
2. יש לאשר עוד השנה את חכנית המורה כדי למנוע עיכוב בחכנון האחרים ופיתוחם.
3. יש לתת לשוב צביון עירוני כפוף ע"י בניה מתאימה בצפיפות נמוכה.
4. יש לאחר ולחכנן שטח לבניית בנות ביתר וזאת בדחיפות.
5. עד השלב שבו חמנה נחייבות כ-10,000 - 12,000 נפש, ימשיך המרכז הקיים לתפקד כמרכז העקרי ל השוב. במסגרת זו יש לשקם חלק מאזור המלאכה הסמוך לניסה לשוב, כדי להסדר בצורה מבוקרת את חופעת הפיכתם של ביתני מלאכה ליחידו מסחריות.

א. תוכן התוכן

1. תכנית תפוזת האוכלוסיה ל-5 מליון/כסדר הפני.

יעד אוכלוסי: ל-1992 לערך נקבע ל-16,000 נפש

2. תכנית מתאר

נמצאה בשלבי עדכון על ידי מרד פרלמטיין ל-70,000 נפש.

3. תכנית תכנון כלליות רעיוניות

רובע יהושפט אדר' אילדד (צפון שני) - 1800 יח"ד
רובע צמח יהושפט אדר' א. שר - 2000 יח"ד (רומקא)

4. תכניות מפורטות (ח.ב.ע) מוגדות ובתכנון

א. רובע צפון יהושפט	אדר' א. שר	2000 יח"ד
ב. רובע חלמיש	אדר' בט	1800 יח"ד (כחוסט יבנו 300)
ג. רובע יהושפט	אדר' אלדד (צפון שני)	1800 יח"ד
ד. רובע לבאות	אדר' פסחן	475 יח"ד
ה. רובע אביסור	אכון עובדים	190 יח"ד

5. תכנון מפורט לביצוע

א. רובע חלמיש	ד. בט - נבנו 500 יח"ד	נוחרו	1300
ב. רובע לבאות	פסחן - נבנו 335	"	140
ג. אביסור	אכון עובדים - נבנו 54	"	136

ב. מצב נייט

1. אומי הייזוב והאוכלוסיה

ערד נמצאת בגבול הצפוני-מזרחי, סמוך למורד ים-השחור.
ערד הוקמה כיישוב בו האיכלוס שלקסימי. היא בעלת דימוי
חיוני וכח משיכה רב לאוכלוסיה מיישובי אחרים בארץ.
היא נמצאת בתהליך ל התפתחות וכוונה ליום כ-9000 נפש.

2. תעסיה ותעסוקה

הוא כבי ערד מועסקים במפעלים בערד בים הפלח והסביבה.
ערד מנסה אף עיר נוסד וניס.

3. דיור

מלאי של כ-1200 יח"ד רובן כשירות לאיכלוס ללא שינויים.

4. כוננות צבור ושירותים

5. ערע מתוכננת ומל'תחת

א. רובע הלמיט אחר 20	500 יח"ד
ב. רובע לבאות " 23	124 יח"ד
ג. רובע אביטור " 22	130 יח"ד
ד. רובע נעורים 27	40 יח"ד

ערע מתוכננת ללא שיחוח

רובע הלמיט אחר 20 1000 יח"ד

ערע בשלבי חכנון מהקדמים

רובע יהושפט (אחר 25)

ברה חכנון ותכנית המקורית

אוסדה ב-1975) כ- 1050 יח"ד

סל' רוחם (32) ביטחון המועצה המקומית 300 טבחים

קמח בלבי חמון המלחיים

20.0 יח"ד

צמח יח"מט (חוקטא)

2. ממונות התחבורה והרכיבים לעייד

1. אוכלוסיה

היום ולערך כח משיכה לבני אוכלוסיה מיוזמים אחרים הרי
שנחשבו כי מדין התגירה שלה יהיה חיובי ביותר ויגדל עם
הזמן. הונח כי הגדלה לכ-15,000 נפש ב-1984 הינו יעד
שניתן לה גה לאור גמור התפתחותה עד היום.

2. תעסוקה ותעסיה

3. ד י ו ר

דירונות כ-2200 יח"ד ¹¹¹⁷ ~~כחמח~~ מועדות לחיובים וחוקים ייגיעו
ליטור מי וניס אחרים ⁵⁰⁰⁻³⁷ ~~והתגירה~~ מועדות לזו"צ בני המקום.
עולים וכן סלוי חכוכי אל כ-100 יח"ד. קיימות כמלאי וחכוכים
כ-1200 יח"ד נותרו לבניה כ-1000 יח"ד.

4. מוסדות צבור ודירותים

ע ר ד

5. מדיניות סימון

א. יש לתכניק ולפתח את מרכזי ולבדוק את כיוון התפתחותו
אשרות סימון בערב לאזורי מקום בסוף-דרום.

ב. יש לפתח ציר פעילות בין איזור הנופש ומרכז העיר.
ציר הפעילות יכלול הן מגורים והן פעילות צבורית.
יש לבדוק אפשרות אל מיקום מגורי נופ ליד הציר
בקטע יל' רובע יהושפט.

ג. את המגורים הדרושים יש לכנות ברובע "אביבור"
ו"לבנות" ובכך להשלים וכן להתחיל בבניה בשכונת
"חלמיש".

ד. יש לשריין שטח לבניית "בנה ביהק" תכ"ד "רוחם"
ו"חלמיש" ברוקף של כ-200 יח"ד.

ה. יש לתכנן מודט את רובע יהושפט.

א. פבר תשנ"ב

1. חברת הפרטת האוכלוסיה ל-5 מיליון (מערב המניה)

יעד האוכלוסיה לנת 1992 12,000

2. חברת סתור -

חברת סתור ל-21,000 שותפה על ידי מ. מ. בר נ. הרקוביץ
נשיא החברה.

בהתבססות חברה חברה עם ל-35,000 שותפים.

3. חברות מפורטות (ת.מ.ע. מוגשות והתכנון).

בנה אשכול - 368 יח"ד מחסות נשאר לחברה כ-200 יח"ד
עם אשכולות להגדלת קצתה ²⁰⁰ ^{51%} יח"ד יטול המרכז
מחברתן בתחילה בסכומה זר.

בנה ביתר - (אחרי כן) שם סינדיקט 73 יח"ד מהם 46
יח"ד בנה ביתר + 27 חד קומתי.

אחרי צפוני - הדמיה לתכנון הדש ל-1500 יח"ד.

ב. מצב קיים

1. התכנון והקצב בידול

גדרות הנמצאות בגדרות לפני ת"א-עזה וצפונית להצטלבות עם כביש באר-בע אסקלון מונה כ-5,500 גמ.

קב. התפתחות איטי ביותר וזמן השלמות לכן ניתן להגות את קירבתה לאסקלון אשר לא כח משימה רב יחסית לגדרות. תיקונה במרכז אזור הקלמי. מונה ומבנה ארגוני (מועצה אזורית ער הנגב), מנע התפתחות כיישוב וטסק לירות לעורר הקלמי. הי-רבים החקלאים "פסחו" על גדרות בקבלת לירותים מכל הסוגים.

2. העניית ות סוקה

גדרות שתוכננה בראשונה כישום ספר לפחצה התפתחה ליישוב עירוני ארבים העסקוקה בו הוא בתעשייה. מקורות התעסוקה בתעיה הם בגדרות ובמפעלי המועצה האזורית ער הנגב. תעיה היא מולק מקורות התעסוקה האלו תינתן ברמה מיומנות נמוכה בעיקר אלו הקוריים בתעסיה מוזן ובעיבוד תוצרת הקלית וא"ר בחלקם הם אל-עונתיים. המגמה היא לפיתוח מקורות תעסוקה מבוזזים יותר וברמה גבוהה יותר.

4

3. דיור

הומדן מלאי הדיור הריק בגדרות מאפריל 1976 הוא כ-700 יח"ד. מתוכם כ-330 יח"ד שהם בתלמי בניה.

סדרות

4. מוסדות צבור ופירותים -

5. פרק 2

א. פרק במוסדות ומתוכננות

192 יח"ד

בנה אסכול אחר 22

73 יח"ד

בנה ביתר אחר 23

ב. פרק בתכנון

1500 יח"ד

א. שכונה אסוניה אחר 21

2. מבמרת התשתיות ומילניות לעתיד

1. אוכלוסיה

יעד אוכלוסיה ל-1983/4 הוא כ-11,000 נפש. ז"א תוספת של כ-2500 נפש.

זאת בהנחה כי היישוב יגדל בקצב הריבוי הטבעי שלו ויגיע לפצב של יציבות יחסית באוכלוסיהו שתחבטא במאזן הגירה 0.

2. הוכלוסיה ותעסוקה

בידול זה יתאמץ על ידי בלימת הגירת צעירים החוצה. מטרה זו חושב בין היתר על ידי אטמקת מקורות תעסוקה בגוונים אחד והיצע דיור ברמה נאותה מאידך.

3. ד י ו ר

על מנת להגיע ליעד של כ-11,000 תושבים יש להוסיף בידור כ-900 יח"ד. שחלק תיועדנה למטרות עוני (דיור מבוס, זמון) - 230 יח"ד וחלקו לדוב, - 500 יח"ד. אמנם אומדן המלאי הריק הוא כ-700 יח"ד אולם מחובת כ-150 יח"ד הן דירות ישנות. דירות שרגסמר וכו' ועל כן מידיות השימוש קחוזר בהם הנה מוגבלת. רצוי לסיכך לראותם כמלאי חיכוכי עודף שרק מוגיאוכלוסיה מסויימים מאד כגון רווקים וכד' יהיו מוכני להתחורר בהן ועל כן היקף הבניה הרצוי הוא כ-350 יח"ד.

4. מוטדות צבור ושירותים

5. מדיניות פיתוח

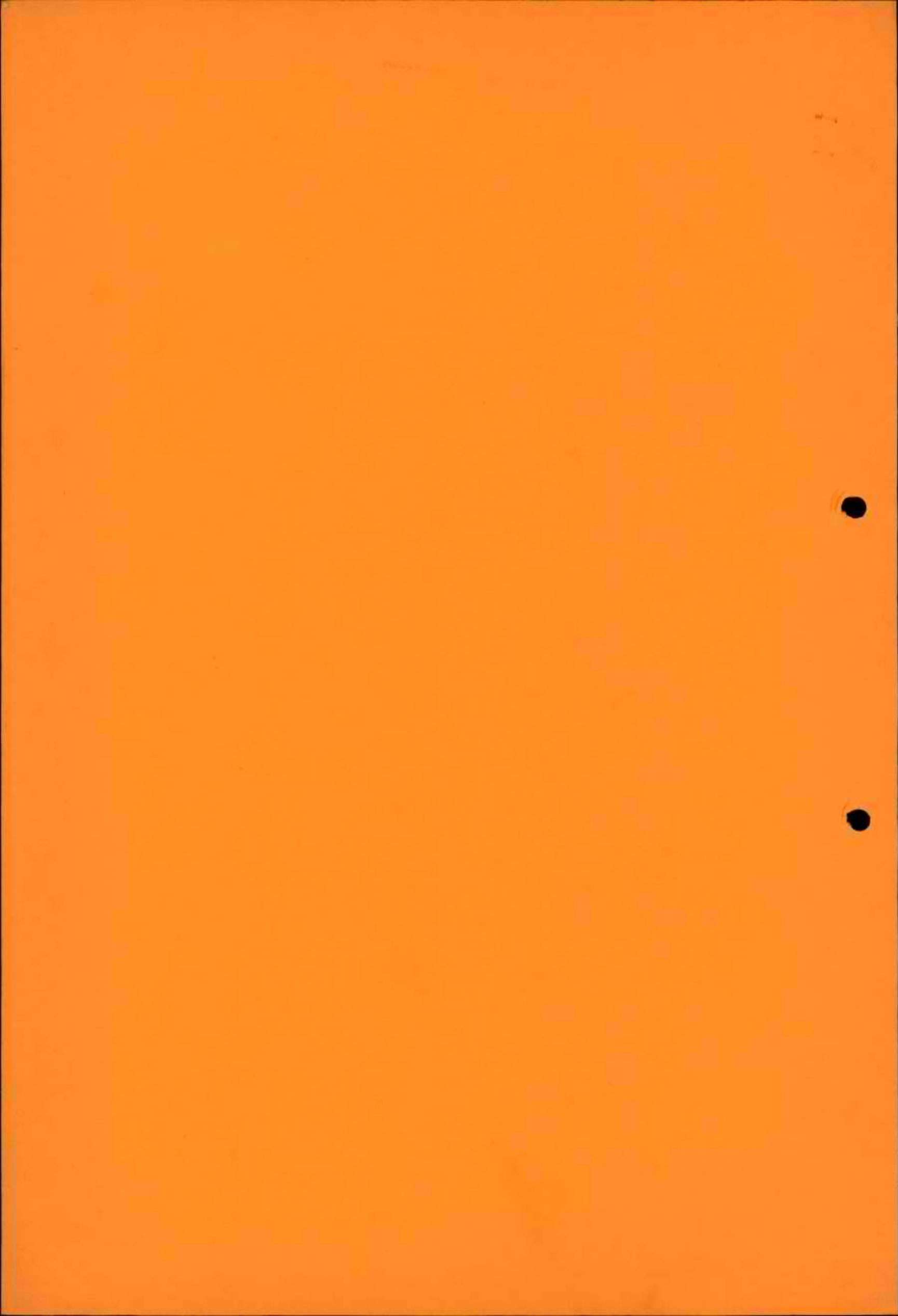
- (א) השטח המתוכנן עונה בדיוק על הביקוש לדירה בחקומת החומש. יש יפוא להזדרז, ולתכנן מחדש את הסכ' הצפונית מזרחית ע"פ הדריך תכנון שנעשה לשטח זה כ-40% שטח זה הוא בעל יעוד חקלאי ויש להתחשב באילוצ זה.
- (ב) ניתן למלא את הביקוש לבנין ביתן בטנה הקרובה וולם לגבי השנים הבאות יש לדאוג להקצאת שטח ותכנון למטרה זו במסגרת הסכ' הצפונית מזרחית. אולם הקצאה זו תעשה רק ע"פ תכנון לכל השטח שממנו ייגזר השטח לבגלה ביתן.
- (ג) יש לשנות את אומי הבינוי בשדרות שינוי בסיסי. להרבות בבניה יחסית נמוכה 1-3 קומות, בין היתר כדי להגביר את אטרקטיביות היישוב ובכך לייעוד מיישוב עירוני צפוף.
- (ד) יש לפצוא מחדון תכנוני להתפתחות המרכז העירוני המסחרי תחת' לבינוי ערים מגבשת הדריך תכנון למרכז העירוני כאשר המטרה הכללית מצביעה על כיוון התפתחות רצוי צפון-מזרח היות וכוכד הסקל של האוכלוסיה עובר צעונה ומזרחה.
- (ה) התועצה ואיזורית מתכננת לחקיס באשח הוות אביט, מרכז חרבותי חברתי איזורי. לילדעתנו הקמת מרכז מסוג זה

שדרות

במרחק קטן מיעוב עירוני אך במרחק ממנו, והחור שבינה
והפגע בהתפתחות העיר.

לכן מוצע לקרב את המרכז האזורי לשטח הצמוד של העיר אם
כי לא בתחום שיפוט. כך שגם העיר תהנה ממרכז זה ותהיה
השפעה גולשת של המרכז על חיי העיר.

1. בנוח אשכול אין להפעיל מרכז שכונתי וזאת כדי לא לפגוע
במרכז העירוני שיתוכנן בקרבתו. בשכ' נוח אשכול ניתן
לפתח רק מרכזון שכונתי קטן וביתר-השטח להסמך לחכנן מבורים.



משרד השיכון
אגף מיוגרות

ירושלים, 22.6.1977

אזור המרכז - מדיניות מיוגרות

המדיניות המוצעת למשרד השיכון באזור המרכז מבוססת על מספר עובדות והחלטות שנתקבלו בעבר:

1. מדיניות מיוגרות האוכלוסיה, הארצית והאזורית אשר אושרה ע"י הממשלה בשנת 1975.
 2. קיומן של כ- 35,000 משפחות המגוררות בתנאי דיור תת-חוקי (צפוף, פגום, ארעי בטילובים שונים). עקרון של בעיות אלה מרוכזות בשכונות או אחרים וחלקן הגדול בישובים הגדולים.
 3. במרבית הישובים העירוניים קיימת מעילות ענפה של בנייה היוזמה ע"י הממשלה הפרטית.
- אנו מציעים כי משרד השיכון ירחיב את קשת הפעילויות באזור ע"י גיוון הפעילות לסיוע כספי, חברתי תוך הפעלת האוכלוסיה המקומית ותוך ניסיון להפעלת ההון הפרטי לסיוע במתרון הבעיות הסוציאליות, זאת לדוגמה ע"י קניית יחידות מקבלנים בשכונות קיימות, מכבזי קרקע המדינה תוך רכישה חלק מהיחידות ע"י משרד השיכון, חכירות סיוע עצמי של יחידות, סיוע לרשויות בשיפוץ החסותיות וכדו'.
- בצורה מפורטת יותר, אנו מציעים אמצעי מדיניות שונים לישובים שונים במבנה להביא למימוש סתי מטרות מדיניות:

1. מיוגרות ריכוזי אוכלוסיה בצורה "יעילה יותר", 2. מתרון בעיות המצוקה.

המדיניות הניתנת כשני ששורטת כהכנייה יתחום אזור המרכז מוצע להקל הלחץ מאזור המטרופוליטן ע"י חיזוק מספר ישובים עירוניים במרחק יחסית לת"א ואי עידוד לגידול ישובי קטנים המטרופוליטן קרית אונו, גבעת שמואל ופתח-תקוה; שמירת האזור המקומי הקיים, ע"י עידוד שמירת האופי הכפרי הקיים בישובים אלה; רכוש החששית באזורי העשייה איזוריים מחוככנים; והכנייה הבינון האמצעי באוכלוסיה לערים נחניה, רמלה, לוד, אשדוד.

בערים נחניה ואשדוד המיועדות לקלוט חלק מבערי המוספס האוכלוסיה ואזור יש לעודד יצירת מלאי חכנוני ומלאי קרקע מפותחת להכנסת מטרות בנייה בטעם הצורך. במיוחד יש ליצור מלאי חירום לקליטת עליה מהמוספס בערים אלה. מכיוון שהקרקע בישובים אלה אינה בידי הממשלה, אין הממשלה חייבת לפעילות הקטיבות, אלא נוסחת בלבד.

בערים רמלה-לוד מוצע כי הכוונת וההוראה מוקד אורבני חזק בביר ירושלים ת"א. גודל הבעיות במתי ערים אלה, מחייב פעילות מאסיביות כל הממשלה, ועל משרד השיכון לפעול בישובים אלה בכל קשת הפעילויות המוכרות בן - החל מפעילות סיוע וכלה בחכנון, יתוח ובנייה.

הישובים אור-יהודה, ראש העין וייבנה, זקוקות לפעילות ישירה של משרד השיכון עקב מצבן הנוכחי. חובה על כן על המשרד להספיק בפעילות הנוכחית, אף עם בקצב טחאים למיתוח היישוב.

מחוז המרכז ריכוז צרכי בנייה 1977-1982

4	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
מס' סדורי	שם הישוב	סיווג לפי צורת הטיפול	צרכים לבנייה בתחום אחריות משה"ש	מס' הצרכים שמומלץ לפתורם (ביח"ז)	הפער בין הצרכים הקיימים לבין מס' הפתרונות המומלצים	מלאי דיוור ציבורי	סה"כ מלאי תכנוני לפי מדיניות מומלצת (נ-עודף יח"ז במלאי)	מלאי תכנוני בתכניות מפורטות לביצוע ובת.ב.ע.	מלאי תכנוני בתכניות בינוי כלליות	סה"כ מלאי תכנוני	פניוים באתרים מתוכננים	43 = [44-8] הפער בין המלאי התכנוני לבין סה"כ היחיד המומלצת לבניה (נ-עודף - יחסר)	14 דרישות להשגת קרקע	15 הערות
מס' סדורי	שם הישוב	סיווג לפי צורת הטיפול	צרכים לבנייה בתחום אחריות משה"ש	מס' הצרכים שמומלץ לפתורם (ביח"ז)	הפער בין הצרכים הקיימים לבין מס' הפתרונות המומלצים	מלאי דיוור ציבורי	סה"כ מלאי תכנוני לפי מדיניות מומלצת (נ-עודף יח"ז במלאי)	מלאי תכנוני בתכניות מפורטות לביצוע ובת.ב.ע.	מלאי תכנוני בתכניות בינוי כלליות	סה"כ מלאי תכנוני	פניוים באתרים מתוכננים	43 = [44-8] הפער בין המלאי התכנוני לבין סה"כ היחיד המומלצת לבניה (נ-עודף - יחסר)	14 דרישות להשגת קרקע	15 הערות
1	אבן יהודה	ה	30	200	230	40	40	110	110	110	17			
2	אור יהודה	ב			1550	850	850	1475	שקום שכונת גאשלת	1475	40			* כ-420 יח"ז באזור אשדוד רעש אסויים
3	אזור	ד	300		300	30	170	280	280	280	20		*	* שטחים קטנים ואפוזורים
4	אשדוד	ג	1000		1000	850	1900	250	שקום בדובע א'	250			**	* דובעים נוספים מתוכננים ע"י החברה לפיתוח אשדוד אא בשטחים קטנים ומפוזרים
5	באר יעקב	ה-ד	100	300	400	100	100	140		140	28		אא	* אין הסדר קרקע על שטחים מתוכננים אא יש לקבוע שיטת פינוי ולבדוק האם התכנון תואם למדיניות
6	בית דגן	ה	500		500	100					300		*	* יש צורך בהחלטה מאשלתית על עתיד הישוב
7	בני-ברק	ד	1400	200	1600	900		145	שקום סדרת כץ	145	27		*	* שטחים קטנים ומפוזרים
8	בת-ים	ד	800	300	1100	1600		80	שקום יסוד'	80	130			* אין הסדר קרקע על השטח המתוכנן
9	גבעתיים	ה	320		320	100								לבניה ע"י השקטור הסדתי
10	גב. שמואל	ה-ד						110		110	6			* בגלל הסדר בעית המחלף יוקטן מס' יח"ז
11	גדרה	ה	400			150		300			9			
12	גן יבנה	ה	150			20		*						* יש לבדוק אם התכנון מקיים תואם למדיניות

מחוז המרכז ריכוז צרכי בנייה, 1977-1982

מס' סדורי	שם הישוב	סיווג לפי צורת הטיפול	צרכים לבנייה בתחום אחריות מעשה				מס' הצרכים שמומלץ לפתרם (ביח"ז)			מלאי דיור ציבורי			מלאי תכנוני בתכניות מפורטות לביצוע ובת.ב.ע.	מלאי תכנוני סה"כ	פינויים באתרים מתוכננים	הפער בין המלאי התכנוני לבין סה"כ היחיד המומלצת לבניה (פ) = עודף - מחסר	דרישות להשגת קרקע	הערות
			צרכים סובייאליים פגום 1/4 צפוף	זוגות צעירים	שולים, הגירה, פנימיות, ועונות	סה"כ הצרכים	מלאי קיים	מלאי בבניה	סה"כ	מלאי תכנוני	מלאי תכנוני	סה"כ						
13	גני תקוה	ה																יש לבדוק האם התכנון הקיים מתאים למדיניות
14	הוד השרון	ה	350			350	100	100	100	160		160*	15					* יש לבדוק האם התכנון הקיים מתאים למדיניות
15	הרצליה	ד	800			800	700	700	700	255	שיקום נחלת עדה	255	30	*			*	* בשטחים קטנים ומפוזרים
16	חולון	ד	1300			1300	1400	1400	1400	1020*		1020*	250	**			**	א כולל תל-גבורים. לא בדור אס יציעו בנית כל 520 יח"ד בג'סי כפן-ניתן לבנות כ-200 יח"ד עם מעט פינויים. המלאי תאודסי במלמרגאא בשטחים קטנים ומפוזרים
17	יבנה	ב	1900*			1900*				1765	שיקום שטח חולות	1765**	210					א יש לדאוג למזל עם א.מ.י. לעדוב אוכלוסייה בשטח התכנון שלהם. אא יש לקבוע אחריות לסיני ותכנון על ידי המרכז (סד פינויים).
18	יהוד	ב	600	1300*		1900	950	950	950**	425	500	925	50				שטח הרץ והמרכז	א כולל הגירה ליישוב אא מזה רק 650 יח"ד בנית אשה.
19	כפר יונה	ה	200			200	40	40	40	110		110*	5					א יש לבדוק אם התכנון מתאים למדיניותנו
20	כפר צבא	ד	600			600	60	250	310	295	שיקום שכונת קפלן	295	25*	אא			אא	א פנוי לב-150 יח"ד אא בשטחים קטנים ומפוזרים
21	לוד	א	4200	700*		4200	1200	1200	1200	700**	3000***	3700	175**				שטח בנש בצפון-אזרח בעיר	א 700 יח"ד עבור מיעוטים אא 440 יח"ד מתוכננות על שטח ללא פינויים אא יח"ד צורך ב-600 פינויים אם תופעל תכנית הפיתוח בחומש. אאא בעיות הסדר קרקע
22	נס ציונה	ד	450	100		550	530	50	580	250	שיקום שני ידאליעד	250	20					
23	נתניה	א	1570	530		2100	2600		2600	190*	שיקום נוה שלום או שיכון דודה	190**	20				אא עבוד העבת תנאי דיור	א אין הסדר קרקע אא יש לדאוג למלאי תכנוני על שטחים גדולים עבור גידול לא צפוי באוכלוסייה. לא בהכרח צי משבש. אא בשטחים קטנים ומפוזרים או בחלקים מאתרים גדולים.
24	פתח-תקוה	ד	1900	500		2400	1300		1300	650	מז' עמישב	650	160				*	* בשטחים קטנים ומפוזרים למרות מסיביות פעילות אשה בעמישב - ביחס לכל סת אינה רבה.

מחוז המרכז ריכוז צרכי בנייה, 1977-1982

4	מס' סדורי	2	שם הישוב	3	סיווג לפי צורת הטיפוס	4	צרכים לבנייה בתחום אחריות מעשה"ש	5	מס' הצרכים שמומלץ לפתרם (ביחוד)	6	הפער בין הצרכים הקיימים לבין מס' הפתרונות המומלצים	7	מלאי דיוור ציבורי	8	סה"כ היחיד לבנייה לפי מדיניות מומלצת -- עודף יחיד במלאי	9	מלאי תכנוני בתכניות מפורטות לביצוע ובת.ב.צ.	10	מלאי תכנוני סה"כ	11	מלאי תכנוני סה"כ	12	פינויים באתרים מתוכננים	13	הפער בין המלאי התכנוני לבין סה"כ היחיד המומלצת לבנייה -- עודף -- חיסור	14	דרישות להשגת קרקע	15	הערות
25	קדימה	ה	180	180												110													יש לדאוג לשיטת סיוע כספי לבניה עצמית * יש לבדוק אם התכנון מתאים למדיניותנו
26	קרית אוננו	ה	150													160													* לפי מדיניותנו יש לדחות את הבניה
27	ק. עקרון	ה	270	200												240		שיקום במרכז											* איזה 170 יחיד בדוכים בפנימיים קשים * יש לבדוק אם התכנון מתאים למדיניותנו
28	ראש העין	ג	900													1275		1200											הבעת השלעים
29	ראשון לציון	ד	940	400												1270													* כולל 1000 יחיד בחולות ראשון שלפי מדיניותנו אין לבנות
30	רחובות	ה	900	300												4200													* לא כולל פינויים בקרית משה
31	רמלה	א	700													2400		2500											* א. עבוד מיעושים * יש לדגש שיקום מלאי תכנוני גדול יותר בשכונת בן-גוריון * א. הפינויים קשורים לבנייני כ-1100 יחיד. יש לשנה שמעט בצפ-מזר העיר הפינויים גבוה יותר
32	רמת גן	ד														280													* בשטחים קטנים ומפוזרים
33	רמת השרון	ד	280	150												280													* בשטחים קטנים ומפוזרים
34	רעננה	ד	250													95													* בשטחים קטנים ומפוזרים
35	תל-אביב	ג	10000	2500												3200		שיקום בנוה צרת											* אי צורך במדיניות מיוחדת להשגת שטחים מפוזרים למפונים ללא דרוש תל-אביב
36	תל-מונד	ה														100													* אין נתונים על היקף הצרכים. מומלץ פתרון של סיוע לבניה עצמית לזוגות צעירים תושבי המקום * יש לבדוק אם התכנון מתאים למדיניותנו
	סך הכל		24810	8060												28320													* סה"כ חלקי מכיון שאין נתונים על מלאי תכנוני על שטחי שיקום

1. שם הסוכן

1. חברת למערכת ביטחון של אוכלוסיות ישראל בת 5 מליון

שנת יעד - 1992, משימה ע"י המטלה בחלק מחברת המחקר המרכזי, יעד אוכלוסיות - 5,000 נפש.
(לפי חברת 4 מליון לשנת 1981 - 4,500 נפש).

2. אזור המרכז: המעט למערכת האוכלוסיות, היחידות לתכנון ערים, אגף המעורבות
משרד המלחמה

המנהל מחברת המעט במסגרת עבודה זו מדווח על המטלה שולית של אוכלוסיות מרכזיות כמעט בלבד, יעד אוכלוסיות, הואם גם חברת 5 מליון, 5,000 נפש.

3. חברת המעט

המטלה.

4. משימות מליון רעיוניות

מימון מקרקעי ישראל יבדוק את המטלה שיועד לאזור המעטית המרכזי עם היעדים בלבד
הל מדור. המטלה נמצאת למעט 40-50 דיונים למרכז המעטית, בענף המטלה שנת המליון של
200 דיונים.

5. חברת המעט (ת.ב.ג. מוגשמת ובחכנון)

א. המטלה ת.ב.ג. המטלה המטלה ל- 84 יח"ד, כמו גם חברת ביטוי מליון.

6. המטלה למעט למעט

א. המטלה, למעט המטלה ל- 56 יח"ד.

2. התפתחות העיר ומצב קיים

1. אזור היישוב - תחילת כללי

היישוב הוקם בשנת 1932, המועצה המקומית בוסדה ב-1950, והוא נקרא יישוב הקלאסי. השוכן בגוש יישובי תל-טנוד, כאשר תוקד העירוני הקיבוץ הוא עיר נחמיה. היישוב נשען על חקלאות בעיקר.

אוכלוסיה - גודל והתפתחות

היישוב מונה כ-3,800 נפש, מספר שאינו משהנה זה מספר שנים וקיימת אמיליו הנחה קלה של ירידה במס' האוכלוסיה, ההחלפה לעתיד צינן מצביעה על שינוי מהותי.

2. מחויבים כלכליים - תעסוקה ותעסוקה

עיקר התעסוקה אוכלוסית אבן יהודה מבוססת על החקלאות ומוצרית, תעסוקה נוספת ממוצעת, קיימת אמיליו התמכדות בין המורשתים להרחבת שטחי התעסוקה על השמן קרקעות חקלאיות. אזור תעסוקה גדול מצוי בקרבת מקום, בעיר נחמיה.

3. דיוור

אין מלאי יישוב ריק חדש וכן אין דירות בהתקלה, אולם יש מלאי של כ-31 דירות מתמכרות + 50% מירירות שהתמכרה עקב העברת הנאי דיוור, ששלוש 7 דירות מתמכר 30 יח"ד.

4. מסדות עבור ילדיהם -

5. מרכז

מרכז מתמכרות ומסדות

שטח המסדות (מ.ב.ע. חר/153) 28 יח"ד

מרכז מתמכרות על פיגוריים

שטח המסדות (112 = 84 + 28) 84 "

מרכז מלאי חבנו רעיוניים

גוש 7793 אופציה של טכון שבוים 56 "

3. התקנות לענין המדיניות פיתוח

1. אמלוגיית -

במקום אמלוגיית חלה ירידה אבטלוטית בגודל הייצוב או לם המדיניות היא לעכב ירידה
זו ולחמיה למצב על כהון הגידה 0 כך שהיישוב יגדל בקצב הרבוי המכסי שלו ויגיע
מחנה 1985 לב- 4,300.

2. הערכה והמליצה

המדיניות להמשיך ולעבוד על אופיו המקלחי של היישוב, ולא למחז אחרים והמליצה המקומית.

3. דיון

היום ראין כוונה למצב באופיו המקלחי של היישוב, אין גם מבנה להחזיקו ולהמשיך ליישוב
גדול עם בניה מסופה ועל כן מס' יח"ד הממוכנות ליישוב יענו דף על המדיניות המקומית.
דון דו"צ והמבנה הנאי היישובי. רמזי להיכן להמשיך דרך לסייע לאנשי המקום להבנות עתיד
שחלום את המדיניות היישובית.

מכסי היישוב חת 30 יח"ד עבור חו"ד. היישובים + דו"צ מסכירות - 200 יח"ד לז"צ
מקומיים לכל המקומות חזומו 200 למטרות העבה הנאי ידור כיוון טקטיקה 30 וזיי שנת
לבניה - 100 יח"ד.

4. המדיניות חבר ופיתוח -

5. המדיניות פיתוח - אין היום מיומדות .

1. מס הכנסה

1. חכמים לתפירות ביטוחיות על אוכלוסיות ישראל בת 5 מיליון

שנת יעד - 1992 - אושרה ק"י המשתלם כחלק מחכמים המסחר הארצית, יעד האוכלוסיות - 18,000 נפש.
(לפי חכמים 4 מיליון - לשנת 1981 - 14,000 נפש - בכד חוטגו).

2. אזור המרכז : תצעה לתפירות המסלוליות, היחידה לתכנון ערים, אגף התפירות, מחלקת

התצעה חכמים חומש במסגרת עבודה זו מיועדת על חוטגה של 12,800 נפש, יעד האוכלוסיות לפי חכמים זו הוא 24,000 נפש בשנת 1992 ובחלב ביניים, בשנת 1985 - 20-21 אלף נפש.

3. חכמים מסחר

החייכל ה. בר, יעד אוכלוסיות 25,000 נפש, חכמים באושרה בשנת 1976.

4. חכמים מליות רעיוניות

א. ביצוע חכמים תחומי מוחנה בקיום והתמחות להפוך את השימוש במסלול חכמים למסלול ירושי, כך שימחה פועד רעש המסוטים מסגו טובל הישוב, העיקר והפסול במידה ולא יומחק השימוש במסלול. וכל עוד אין הבורח מהחיים לשימוש במסלול חכמים ירושי, תועלת במחש"ע, ביחידה לתכנון ערים, תצעה כללית רעיונית, אגף הכלכלי שטחים מוחה מוכי רעש בישוב, דבר שיחייב טייה מחכמים המסחר.

ב. חדיך חכמון לאחר כשר ענה, במחנה הישוב, כחלק מחכמים אלטרנטיביות לבינוי מדינת אישוב, המובל מרעש מוטוטים, קיימת תולעה לחכין ה.ב.ע. וחכמים בינוי מליות. אין תולעה לביצוע, דבר המוחנה בתולעות בפועל ביחס למסלול.

5. חכמים מפורשות (ה.ב.ע. מובטות ובחכמון)

א. ה.ב.ע. לחלק מוחה מדיט "דסקו" לבגית 857 יחידות ידור על שטח של 105 דונם, כחשך לקיבוץ מרכז הישוב, אושרה ק"י היעשה והקיימת ובמסגרת בתקנה בוקשה המורידה לחכמון.

ב. ודיומים למעשה, ת.ב.ע. במורה ל- 64 יח"ד, כולל חכמים בינום כללי כמו-כן
הת.ע. בהכנה ל- 272 יח"ד - הוקמה קבץ בעיות רעש המוסים.

ג. על יד המעשה, ת.ב.ע. במורה ל- 56 יח"ד, חכמים בינום כלליה של יח"ד ל- 56
יח"ד גם היא מוכנה, נמצא באזור רעש המוסים.

ד. קריה ביורה - ת.ב.ע. מוכנה ל- 48 יח"ד ובחכמה חכמים בינום כללי.

ה. קריה ביורה מורה - ת.ב.ע. מוכנה ל- 32 יח"ד, כמו כן חכמים בינום כללי.

ו. סמי קנה - החכמה במיגוריה 77 ל- 360 יח"ד.

ז. סמי "דסקו" - ת.ב.ע. ל- 957 יח"ד מורה ע"י הוקמה המוסים למכונן.
יחנן שמח"ל יבקש לרכוש חלק מהדירות.

6. מכונן מורה לביצוע

א. ודיומים למעשה - בהכנה ל- 64 יח"ד, נמצא באזור רעש המוסים.

ב. ע"י המעשה בהכנה ע"י סו"מ ל- 56 יח"ד, באזור רעש המוסים.

ג. קריה ביורה - בהכנה ל- 48 יח"ד.

ד. קריה ביורה מורה - בהכנה ע"י סו"מ ל- 32 יח"ד.

1. אופי הישוב - מאור כללי ואוכלוסייה

הישוב הוא כמקורה שקלטה גלי עליה בראשית שנות המדינה, ללא חכנון מוקדם של המקום. אך לתוך הארבעים שנהיד למקום הביא למחיה תוסדות וב-1955 הוכרז ע"י משרד המבחין במדינה כמקומה. מזה הולך התבססותו של הישוב, עם עלייתו לנסיבות. כיום הוא ישוב עירוני מובהק, השוכן בשולי המדבריות ה"ט, אוכלוסייתו מגוונת אך נשקפת דמוגרפיה עדיין דומה מרבית לגבי מקורות שונים. המגזר המהירנות נחנה הישוב בגידול אוכלוסייה של תושבים הבאים גם מהחוף והמזרח באן דיוור דול יחסית, בקירבה למדינת ישראל.

בעיה הישוב היא ניהול מים בין חלקי הישובים, המורידים ע"י שטח מים גדול, אך בלייה חמורה לא נחנה קיימת עקב המדי רשת המסודרת הנובעים ממעלה נחליל המעונות של נחל בן-גוריון המסך לישוב. דבר זה מחיל סייגים לגבי בניית מוסדות אספקה למגורים. המסך מיתוח הישוב מתנה לא בהקטן במסדרון מוסכם של בעיה המדי רשת המסודרת.

אוכלוסייה - גידול ותפתחות

אוכלוסייה אור יחידה מובה כיום כ-17,500 נפש ומתוכנה זו כמעט וחמישה ליש. האוכלוסייה המהירנות עבור הישוב לחיות מושב בשנת 1992, בהתאם לתחילתה המסודרת המדינית. במהלך המהירות הישוב ה"ן המהירות הנסיבות האוכלוסייה, אך נחל בשנת 1961 מתחנתה נחנה יחידה של גידול, אשר המהירות לשיא בין 73-1971, מאז התחיל העיר הישי.

2. התפתחות כלכלית - תעסוקה ותעשייה

אחד גיבור ממשלתי הישוב מוצא תעסוקתו בענף התעשייה, גולט גם חלקם של המהירות בענף המהירות, המהירות מרביתם ממעלות מדי המהירות בן גוריון המסך לישוב. קיים הישוב היעדר תעשייה עבורי נחנה המהירות המהירות נוסף, מדינה. קיימת הישוב למדינת ישראל ה"א ולחנה המהירות ממעלות לתושבים למצוא מקומות תעסוקה מבוטאים, אך מחוץ לישוב.

3. דיוור

מלוא דיוור דיק בבנייה כ-750 יח"ד בבניה עבורי, אולם יש לבין כי ישנן יח"ד נחנה במלוא המסך המדי.

4. מסדות חבר משרדים -

5. ע"פ -

ש"ע סוכנות ומסדות

ק"מ גיוס (ר"ח' העמותה)
ר"ח' אג"ר גיוס
48 יח"ד
64 "

ש"ע סוכנות חכונ מסדות ללא מיתון

ר"ח' סדח (הוקמה בגלל בעיות בקוד)
סדח לסדח (ס"ח - הוקמה)
256 "
56 "

ש"ע סוכנות עם מיתון

סדח סדח
48 "

ש"ע סוכנות חכונ ומסדות עם מיתון

סדח סדח
360 יח"ד

ש"ע סוכנות חכונ רעיוניים

סוכנות לסדח
1000 "

מסדות חכונות מסדות

מסדות מס' 3/55/2
מסדות מס' 20
בנין ל- 2 קדמות
ר"ח' קדימון 3
ליד מסדות 15 ר"ח' חכונה ר"ח' חכונ

מסדות לעסקים ללא מיתון מסדות

ע" 100 מסדות מסדות ריסקים לבניה
ב- 2 קדמות

1. אכלוסיות

אור יהודה בגלל גדלה, ואופיה יכולה לקלוט מספרות אכלוסיות ללא שינוי אופי קליטת זו תשפר את המרכיב האיכותי שלה, תגבש את העיר מבחינת מדיניות וכן תתקל על לחצי ביקור לדיור באזור המרכז מחוץ לאגד, ועם זאת תספק רמת איום.
יש אכלוסיות חדש - 1984 כ- 20.000 תושבים.

2. תעסוקה ותעסוקה

אזור התעסוקה באור יהודה מספק חלק מפורי התעסוקה במקום ואין כוונה להגדיל מספר התעסוקה והתקיימות בו כיום.
הקידמה לאזור התעסוקה ליד רמלה וכן התכנית לשנות רחוק לפיתוח אזור התעסוקה המזרחי אבק, אינה מתייחסת פיתוח נוסף של אזור התעסוקה באור יהודה.

3. גיוס

1.550 יח"ד למיכס סוציאליים וזו"ג. קיימין במלוא כ- 750 יח"ד, לכך יש להוסיף כ- 100 יח"ד מחוץ הידרות המסגרות והידידות שניתנות לאכלוס אזור עם ת.מ.ד. סה"כ במלוא כ- 850 יח"ד נותרו לבנייה כ- 700 יח"ד.

4. מוסדות גבר וסרבות

5. מדיניות מדיניות

- א. אור יהודה מיועדת לגידול מעבר לתכנית המדיניות האכלוסיות וזאת בגלל יכולת לקלוט אכלוסיות נוספת בהיקף כזה שימלא את המרכיב האכלוסיות, זאת, וסך יקל על הביקור לדיור באזור המרכז בתחום המגד.
- ב. לפיכך יש מקום להתעסקות צבדית בבנייה, לתכנית אכלוסיות ליישוב מיושבים אחרים באזור המרכז.

ג. הגדלת האוכלוסייה תעזור אף לגיבוש המיזי של היישוב שהוא פזורה של כפרים אדומים
והחלטה חסרונה למחשבה הלאומית בהחלטה שתתקבלנה לגבי הסלולר והתחבורה, רצו המנהלים
החברה סמך רב ומעבד פיתוח היישוב.

והחלטה זאת לפתח את פרוט רסקו או את כפר ענא חלוצי בהתאמה בעית של הסלולר
התחבורה והקייט. במידה וישונה יעוד המפרט של הסלולר הקיים לסלולר רדיוני יש
עדיפות למיחזור מדים רסקו הוסמך בגיבוש הקיד טכניקה פזית מחדית ולא יאמרו
לפתח את כפר ענא לפיכך מבטוחיו.

1. חברת המזרח

1. חברת המזרח הנדסאורגניזם של אוכלוסיות ישראל בת 5 מיליון

מכת יעד - 1992, מועדה ע"י הממשלה כחלק מהכניסה הממשלית והרציה, יעד האוכלוסיות -
8,000 נפש.

(לפי חכמי 4 מיליון - לשנת 1981 - 6,500 נפש).

2. חברת המזרח: תשעה למספרים האוכלוסיות, היחידה למכונות ערים, אזור המזרח, מכת

לפי קצוה זו יש להצטרף את הידול הישיר, יעד האוכלוסיות לשנת 1992 - 7,000 נפש.

3. חברת המזרח

חכמי המזרח לישוב בהכנה ע"י אר"י וזכרון - שפיר מיוקרת לאוכלוסיות של 12,000 -
10,000 נפש.

4. חברת כלליהם רעיוניות

לא קיימות.

5. חברת המזרח (ה.מ.מ.מ. מונעים ובחכונות)

א. ע"י כחית גבב בהכנה ה.מ.מ.מ. ל- 280 יח"ד.

6. חברת המזרח לביטוח

אין.

1. אופי היישוב - תאור כללי ואוכלוסייה

היישוב נוסד על מקום כמר ערבי נטוש ובשנת 1951 זכה למעמד מקומית. היישוב נשכן ע"י שופת הדרכים בבית ירושלים - בבית גומה ומסילת הברזל לירושלים. תאור נמשכת בתחום התשתית של סטודנטים ו"א, דבר שיש לו השפעה מכרעת על היישוב והקשרים פרנסה ופרנסה. המסך התפתחות היישוב סובל עקב העדר קרקע ופילוצים ופילוצים אחרים פאמון ליטרה, בסמיכות מקום, נמשכת מכלול חיריה, במזרח הולך וגבנה מולך על אומות דרכים ראשי, המוקרב עד לבתים החדשים של השכונה המזרחית, בדרום, לא סטודנט בבית הכביסה ליטרה, וגומה יומי כשילו נותק מראש ביגרי עם העיר חולון, במיוחד לבתי חורבן העיריה.

אוכלוסייה - גודלה ותפתחותה

תאור מונה כיום כ- 4,500 נפש, במידה ואוכלוס השכונה החדשה שנבנתה בתחום, יחידה הדבר לגידול האוכלוסייה. גידול האוכלוסייה ביישוב אינו למדי ובמסך האוכלוס שטח ידע עלויה ונטייה, קרב הגידול הממוצע לשנה הוא כ- 40% בשנים 1972 ואילך חלה נטייה וחישוב הקטין אוכלוסייתו, לאחר מספר שנים של גידול.

2. השקיעים כלכליים - תשתית ותשתית

תאור היישוב יש תאור תשתית, שניתן לראות בו המסך ראוי לאזור התשתית הברזל של חולון, המסך מדרום לכביש ה"א - ירושלים. הקירית של היישוב לה"א ראוי שיש תאור ממונה לתשתית הקירית מרבה ותשתית ממונה, כולל תשתית מדרומית.

3. דיוור

מלאי הדיוור בבניה צבורית כ- 170 יח"ד.
מלאי הדיוור הריק במקטור הצבורי כ- 30 יח"ד. מה"כ מלאי הדיוור המקטור לר"ש המקטור הצבורי כ- 200 יח"ד.

4. מסדות תאור ופרנסה

5. מצא

מצא פארכונג ופארכונג

מצא פארכונג פארכונג פארכונג

כ- 240 יח"ד.

ע"י הכביש החדש 41/

3. מטרת ההסכמה והריביות לעתיד

1. אובייקטים

קצב גידולו של היישוב נמוך אך אין כוונה להגדילו.

2. השקעה והעסקה

מקורות העסקה מצויים באזור המרכז ובחופים והנבי.

3. דיוור

הסקסור הפרטי פעיל ביישוב הסקסור הצבורי צריך למזור רק את דרכי המ.ד.
המסמכים במ- 300 יח"ד (ותם בעיקר דיוור פגום) והלאה הקיים וכן תמוך בגיית
המכ' המדורית עונה על הצרכים, אין מקום לתוספות בגיה מעבר לשכ' המדורית.
אם יתר המיקודים יענה הסקסור הפרטי.

4. מסמכים צבור ופרטיים -

5. מריביות פיתוח

- א. התקדמות סיבטלית של הסקסור הצבורי ביישוב, ומתן חופש פעולה לסקסור הפרטי.
- ב. פתרון המ.ד. חייב להעשות כך שלא ייפגעו ריכוזים חדשים של אוכלוסיה חדשה.
- ג. אחת הבעיות המהירות של היישוב היא המטרד האקולוגי של הסכבלה ויש לתת את הדיקת
לחמיה לא פתרון.

1. חבר המנהל

1. חבריה למסירת ביטוחים של אוכלוסיות ישראל בת 5 מיליון

חבר יעד - 1992, תושבי ע"י הממשלה פולק חובות הממוזר והאציה, יעד אוכלוסיות -
100,000 נפש.
(לפי חכמים 4 מיליון - לשנת 1981 - 68,000 נפש).

2. חבר המנהל: תפקיד למסירת ביטוחים, היחידה לחכנון ערים, חג המסחרים, חמ"ח

לפי עבודה זו מיועד הישוב לקלוט חלק ניכר מהידול הממוזר, יעד אוכלוסיות לשנת
1992 תחזה לכל גידול מעבר לחכמים 5 מיליון שיהיה יעד מינימלי - 100,000 נפש.

3. חבריה ממוזר

קבוצה חכמים הממוזר היא 340,000 נפש.

4. חבריה כללית רעיונות

א. חכמים חג, חיד' פילמטיין.

ב. חכמים מיוחדת של חבי נחמה.

ג. חכמים רעיונות כללית למרכז חדשני של אשדוד - חברת אשדוד.

ד. חכמים כללית - רעיונות לאזור נוסח לחיירות - בחברת חכמים ממוזר ארצות
לחיירות - חיד' ליטמנדורף.

ה. חכמים מיוחדת למל אשדוד (בחכנון חברה של לנדית).

5. חבריה ממוזרת (ח.ב.פ. מוגנות ובחכנון)

א. רובע ג' ח.ב.פ. מוכנה ל- 200 יח"ד, בהכנה חכמים בינוי כללי.

ב. רובע ח' ח.ב.פ. מוכנה ל- 48 יח"ד - בהכנה חכמים בינוי כללי.

ג. רובע ט' ח.ב.פ. מוכנה ל- 2,500 - 3,500 יח"ד ע"י חבר' אשדוד.

ד. רובע י"א ח.ב.פ. מוכנה ל- 2,500 - 3,500 יח"ד ע"י חבר' אשדוד.

ה. רובע י"ב ח.ב.פ. מוכנה ל- 2,500 - 3,500 יח"ד ע"י חבר' אשדוד.

46 החומר המועדף להכרזה

א. רשימת ה' - מוכנה ל- 200 יחידים.

ב. רשימת ה' - מוכנה ל- 48 יחידים.

3. דיוור

גמל בניה חבורים כ- 1,900 יח"ד.
 מלאי דיוק במקטור חבורי כ- 700 יח"ד.
 דירות מהפגות (50% לחלוטת חוזר) כ- 150 יח"ד = סה"כ 2,750 יח"ד.

4. מסדות חנוך ושינויים

5. דיוור

דיוור מחלקות ומסדות

דיוור ד'	48 יח"ד
דיוור ב'	200 "

חוזר מדייט מחלקות רעיוני
 דיוור א' עמל אצטמטטיים (בדיוקת המועצה).

מדייט מחלקות ה.מ.א.

2/65/2	1. מדייט לוח חכרון מט' 194 כ-	26 דיוק
דיוק ד'	2. מדייט לוח חכרון מט' 191 כ-	3 "
	3. מדייט לוח חכרון מט' 192 בחלקו כ- מדי	8 "
	4. מדייט לוח חכרון מט' 193 (בחלקו) כמדי	5 "

3. מבנה התאחדות המדיניות לעתיד

1. אכלוסיות

הישוב מיועד לקלוט חלק גדול מסיבוי המהדור, למיכר גם לא נקבע יעד אומלטיית
מגודר ליישוב, וזאת בו מסמכם מודק לחץ לגידול אזור המרכז.

2. הערים והערים

קיימים מקורות העסקה מבוזרים הן בגמל והן באזור הערים הממוסס אף אחד
מאזורי הערים העיקריים לאזור המרכז מולו ומסתיק מעבר לגרמי העיר קצונה.

3. דיוור

היות ומרבית המסכים באזור הם בגלילות של חכ' אזורי חרי עיקר הכניסה פחמקס
על יזה ומאד השפנון אמור לענות בעיקר על מרכים סוציאליים ה.ח.ד. והן דיוור לזכ'צ
במכירות שהם ביוז כ- 1,000 יח"ד אולם המכירות במלוא.

4. מסדות אזור ושירותים

5. מדיניות מיוחדת

א. היות ואזור מיועד לחנות אחד מקולטי הגידול המסיבי העיקריים של אזור המרכז
יש צורך להקנות מלאי המכונה גרמל. בהנחיות משרד המכונן, שיהיה בעל זמינות
מידית במידה ויהיה צורך וחוף כגון גלי עליה גדולים.

ב. מדינה לחומר ההכונה המכונה של משרד המכונן לגבי מודון דרכי ודיוור
במסגרת מדיניות זו מבין משרד המכונן הכניה פיתוח לאזור.

ג. היות והמרכז העירוני הראשי של אזור לא הוקם עד היום מואר במרכזי הרובעים
א' ו-ב' בחנות מעבר למחונן והחלדילו, הרובעים המארים ועובדות בהן הכניה ריקות.
יש לשלל בגומה המרכז הן כדי להקל על קבלת המכוננים במיוחד כחל רובע א' ו-ב'
קיים מרכז חזק הוא המכונני במיקומם והן כדי ליצור מבנה עירוני מוגבש.
יש למיכר לתת עדיפות ראשונה בפיתוח הרובעים העוממים את המרכז העירוני הראשי.

ד. רוב רובו של אשדוד בנוי בתחומי מגורים דומים בלי כל ייחוד רובעי, יש לבנות
אם אפשרי המגורים למספרים את הרובעים שבחינה מידית גלגלם להם יחד וזהו כפי
לאפשר קליטה אוכלוסייה מגוונת ברובעים עצמם חרף הדגשת ייחודם.

ה. החלטה בדבר הקמת או אי הקמת כור בגיזנים נתינת לה חשיבות על כל האשדוד ובעיקר על
אשדוד, שתחילת רכיזיה של חכמים המהאר ותכניות והיחוס לאשדוד.

1. מצב חכנון

1. חכנית לתפישת אוכלוסית ישראל בת 5 מליון

שנת יעד - 1992, אושרה ע"י הממשלה כחלק מחכנית המתאר הארצית,
יעד אוכלוסיה - 6,000 נפש.
(לפי חכנית 4 מליון - לשנת 1981 - 5,000 נפש).

2. אזור המרכז : הצעה לתפישת האוכלוסיה, הפחיתה לחכנון ערים, אגף הפרוגרמות, משה"ש

לפי עבודה זו אין להגדיל את הישוב מעבר לריבוי הטבעי, יעד אוכלוסיה לשנת 1992
נופל מחכנית לתפישת אוכלוסיה יגיע ל- 5,000 נפש.

3. חכנית מתאר

בהכנה.

4. חכניות כלליות רעיוניות

לא קיימות.

5. חכניות מפורטות (ח.ב.ע. מוגשות ובחכנון)

- א. רמב"ם - ח.ב.ע. מוכנה ל- 108 יח"ד, כולל חכנית בינוי מל"י.
- ב. רח"ה הרצל - ח.ב.ע. מוכנה ל- 28 יח"ד, כולל חכנית בינוי מל"י.
- ג. מזרח - ח.ב.ע. בהכנה ל- 480 יח"ד.

6. חכנון מפורט לביצוע

- א. רמב"ם - בהכנה ל- 108 יח"ד.
- ב. רח"ה הרצל - בהכנה ל- 28 יח"ד.

1. אופי היישוב ואוכלוסייה

היישוב מונה (1975) כ- 4.000 נפש קצב הגידול איטי ביותר, וניתן להגדירו כסטטי.

2. תעשייה ותעסוקה

אחוז גבוה מהתעסוקים עובד בשרותים ציבוריים וקהילתיים בטחני צריפין ובמוסדות הבריאות שבאזור. אחוז נמוך יחסית של מועסקים בתעשייה.

3. דיוור

קיימות בבנייה 96 יח"ד וכ- 100 דירות כמלאי דירות ריקות בסקטור הצבורי. מרבית הבניה בצפיפות גמוכה בניה חד קומתית עם התחלות של בניית שיכונים בשכ' של אזורי פינויים.

4. מוסדות צבור ושרותים -

5. קרקע -

1.	קרקע מתוכננת ומופתחת	
	שכ' הרצל (בית אחד גבוה)	28 יח"ד
2.	קרקע מתוכננת עם פינויים	
	שכ' רמב"ם	108 "
	שכ' הרצל	224 "
3.	קרקע בשלבי תכנון ראשוניים (עם פינויים)	
	שכ' מונים	430 "

4. קרקע פנויה בת.ש.א.

3/58/1

שטחים רבים לרה תכנון בכל הישוב, חלקם נובעים מקיצוץ מגרשי בתים ואפשרויות לציפוף.

3. מגמות התפתחות ומדיניות לעתיד

1. אוכלוסייה

ישוּב קטן שקצב גידולו איטי כמעט סטגנטי ויש להניח כי מגמה זו תשמר.

2. תעשייה ותעסוקה -

3. דיור

צרכי הדיור הם :

כ - 100 יח"ד לה.ת.ד.

כ- 300 יח"ד לזו"צ

סה"כ כ- 400 יח"ד

נוותרו לבנייה כ- 200 יח"ד, יש למצוא פתרון לשיטת סיוע לשיפור דיור במקום וכן לבניה לזו"צ.

4. מוסדות צבור ושרותים -

5. מדיניות פיתוח

א. אין להגדיל את היישוב אלא לשפר את הקיים.

ב. לדאוג לשיקום השכונות הזקוקות לכך ולהמציא פתרון לטיעו לשקום עצמי.

1. מצב חכנון

1. חכניה להפרשת גיאוגרפיה של אוכלוסיות ישראל בת 5 מליון

הישוב בית דגן כלל לא מוזכר במסגרת חכניה מתאר ארצית זו.

2. אזור המרכז - הצעה להפרשת האוכלוסיה, היחידה לחכנון ערים, אגף הפרוגרמות, משרד

נערכה פעם בדיקה שאריכה להכריע באם המסך הבניה הישוב, הסובל ממטרדים קשים של רקע ממוסית, במידה ויוחלט על המסך הבניה נראה יעד אוכלוסיה לשנת 1992 - 4,000 גוש.

3. חכניה מתאר

קיימת חכניה מתאר ישנה משנת 1963 של אדר' נמרוד לייף החכניה לא מאושרת, יעד האוכלוסיה בחכניה - 10,000 גוש.

4. חכניות כלליות רעיוניות

א. הערכה מחודשת של עצם המסך בינוי ומיתוח הישוב ע"י משרד השיכון, לפי הדו"ח הכלכלי של "חכנון ויעוץ כלכלי בע"מ" מוכיח שכדאי יותר, להעביר את החושבים, אפילו לאור בדיקה שתי אפשרויות של המסך מיתוח, אין עדיין החלטה סופית במשרד'ש לגבי המסך המדיניות.

ב. ועדת השרים לעניני מכלה וחליטה שיש לבדוק את האלטרנטיבות, הדו"ח הנ"ל ינתן לוועדה כבטיט לחלטה, ועדת השרים וחליטה לבדוק את הנושא ב- 3 אלטרנטיבות.

ג. קיימת חכניה להפצת בית דגן לעיר מסען, במקום האחר שחוצע בבית גבאלה. המציעה אדר' י. ארקסלר, החכניה תכלול בשיקולי הבדיקות של האלטרנטיבות.

ד. עד לקבלת החלטה סופית לפתרון בית דגן זה חלש במשרד השיכון להקפיד כל בגייה וחכנון ביחס לישוב.

5. תכניות מפורטות (ת.ב.פ. מוגשות ובתכנון)

אין.

6. תכנון מפורט לביצוע

אין.

1. אופי היישוב, אוכלוסייה וקצב גידול

בית דגן מונה כ- 2.800 נפש, אופי היישוב הוא עירוני, אך גודלו המובלט אינו מסמיק למתן שירותים ברמה נאותה לאוכלוסייה, התלונות בקבלת שירותים ובמקורות פרנסה במקומות שמחוץ לישוב, הקירבה למטרופולין מאפשרת בחירה, תבעיה המרכזית של היישוב נובעת ממסד רעש המטוסיים מ.ת. בן-גוריון אשר מעמיד בספק את עצם הצדקה קיומו. מצב זה נמשך שנים רבות, כאשר שי מ לא הגיעו הגופים המטפלים בדבר לכלל החלטה ברורה, חד-משמעית. מצב זה מנציח את הקפאון ביישוב, שפרוש נסיגה והידרדרות מבחינת חבריה, פיזית וכלכלית.

2. העשייה והעסקה

אין ביישוב אזרחי העשייה ומרבית העסקה האוכלוסייה מתקיימת מחוץ לתחומי היישוב, במיחב המטרופולין. האוכלוסייה המתגוררת אינה נמנית על השכבות בעלות מיומנות מקצועית רבה ולמיכן מרבית העסקה הינה בענפים של העשייה ושירותים אישיים.

3. דיוור

כ- 100 יח"ד מתגוררות ובבנייה.

4. מוסדות צבור ושירותים -

5. ערך

פרק מחובבנות ומפוחות

3. מגמות התפתחות ומדיניות - לעתיד

1. אוכלוסייה

השלב זה גידול היישוב ומוקטא עד לקבלת התחלפת המושלחת לגבי עתיד היישוב.

2. חשיפה ותעסוקה -

3. דיור

דרכי הדיור מתוכננים בכ- 500 יח"ד, מרביתם יח"ד למחרון בעיות סוציאליות.
במלואי יש כ- 100 נותרו לבניה כ- 400 יח"ד.
אולם בשלב זה הבניה מוקטאת.

4. מוסדות צבור ושרותים

5. מדיניות פיתוח

א. היישוב סובל מאד מבעיה רעש המסוּסִים בדיקה מלכית העלוח (במרץ 1977) כי
בניה בהתאם לסטנדרטים אקוסטיים יקרה ב- 90% מבניה רצויה, עד להשלמת
הבדיקה אין להמשיך בבניה.

ב. הבדיקה שנערכה עד מה הצביעה על כך כי שזור תנאי הדיור והשרותים במקום
לאוכלוסייה הקיימת והגדלת הייצוב לסדר גודל של כ- 5.000 נפש, שחזא
המינימום ההכרחי כדי שיישוב יוכל לקיים עצמו ברמה סבירה, יעלה כ- 100
מליון לירות יותר מאשר העבודות החושבים הנוכחיים של בית דגן ליישובים
סמוכים עם כל המשמעות לכך.

1. מדג תכנון

1. תכנית לתפישת גיאוגרפית של אוכלוסיות ישראל בת 5 מליון

שנת יעד - 1992, אושרה ע"י הממשלה כחלק מתכנית המתאר הארצית, יעד אוכלוסיות 100,000 נפש.

(למי תכנית 4 מליון - לשנת 1981 - 90,000 נפש)

2. אזור המרכז : הצעה לתפישת האוכלוסיה, היחידה לתכנון ערים, אגף פרוגנוזה נפת"ש

אין התייחסות ישירה לשוב זה במסגרת החוכניות במדיניות כללית לערי המטרופולין, אין החוכניות מבקשת להגדיל את העיר ורואה ביעד האוכלוסיה של תכנית 5 מליון כגבול עליון.

3. תכנית מתאר

ישנה.

4. תכניות כליות - רעיוניות

אין.

5. תכניות מתרחבות (מגשות ובתכנון)

א. שידס כץ - ה.ב.ע. מוכנה ל- 146 יח"ד + תכנית בינוי כללי.

6. תכנון מתרחב לביצוע

אין.

2. מצב קיים

1. ישוב שנוסד בשנת 1924 במקום מרכז חרדי, המקום התפתח כמרכז תורה ותעשיה מקומית. אוכלוסיית הישוב מונה כ- 83,000 נפש, כל שטח השיפוט מבוצה, כאשר ישנם שוהים בנתיים שמצבם המיזי אינו שמיר, כמו בדירוס העיר - עמידר ובצפונה - פרדס כץ.

2. תעשיה ותעסוקה

לבני ברק יש אזור תעשיה גדול ומגוון בצפון העיר המפתח אוכלוסייה הזן מקרב תושבי העיר וכן מחושבי ערים אחרות במטרופולין. האופי המיוחד של האוכלוסייה הביא בעקבותיו ליצירת מקורות תעסוקה עצמאיים ובלתי תלויים בערים אחרות בשכנותה.

3. דיור

מחוז סה"כ חדרות ביישוב 5% הן דירות לשכירות בבנייה ציבורית הונה כי אחר אחד קיים גם לגבי מלאי הדיור הריק, וכן לגבי היצע חדרות האחפנות, ולכן כמלאי דיור שבושות משרד השיכון לפתרון הבעיות הסוציאליות ניתן להניח כי קיימות ביישוב כ- 200 יח"ד שהן של גורמים ציבוריים ואשר ניתן להשתמש בהם לפתרון בעיות סוציאליות.

4. מוסדות צבור ושירותים

5. קרקע

קרקע מתוכננת ומפותחת

- | | |
|-----------------------------------|---------------|
| 1. אתר 0.7 רח" מבצע קדש (לב השוק) | 32 יח"ד |
| 2. קרקע מתוכננת עם מינויים | |
| ג' מוסין | 96 יח"ד |
| 3. קרקע ללא תכנון עם מינויים | |
| ג' מוסין | לא ברור עדיין |
| שיכון ה' | 56 יח"ד |

4 מגרשים בודדים בחוף ת.ר.מ.ג.

יעד

חרש מט' 3/36/8

מגרשים

מגרש מט' 49 (מגרש כדור רגל זמני)

מגרש מט' 929

מגרש מט' 152 (?)

מגרש מט' 33

מגרש מט' 29

מול 33 (ללא מספר)

1. אוכלוסייה

היישוב ימשיך להגדיל בקצב הנוכחי שלו כאשר התגמה היא בכל זאת להאט קצב זה ואחד מהאמצעים הוא התערבות מועטה של הסקטור הצבורי בבנייה בישוב.

2. תעשייה ותעסוקה

מקורות התעסוקה הן באזור האגד.

3. דיור

דרכי הדיור בבניה משדד השיכון מתייחסים רק למתרון בעיות עוני (תת"ד, דיור מבוגר, וזו"צ בשכירות). למיכר יש לבנות בבני ברק כ- 1,600 יח"ד למטרות אלו. מתוכן כ- 200 לזו"צ - שכירות, מתוך 1,400 פתרונות להטבת תנאי דיור ניתן להניח כי 50% מהדירות המהפנות עקב פתרון זה גותגות לשימוש הוזר. היצע הדיור הוא $700 + 200 = 900$ ונותרו לבנייה כ- 700 יח"ד. מחסור בקרקע צבורי מנביע על כך כי פתרונות הדיור צריכים להנתן ע"י שירות שכונת היישוב ויצירת שכונות חדשות המרוגגות יותר באוכלוסייתן.

4. מדיניות מיוחדת

א. בני ברק שייכת לאגד ח"א והסקטור הפרטי בבנייה פעיל ביותר על כן התערבות משדד השיכון בבניה הנח מוגבלת ומתייחסה למתרון הדרכים הסוציאליות בלבד.

ב. בבני ברק מצויים מספר אזורים עוני שדק בהתערבות צבורית (משה"ש) ניתן לפתור את בעיתם, פתרון בשכונות אלו יגדיל את הקבולת הפוטנציאלית שלהם, כך שניתן יהיה לראות בתחומם פתרונות דיור נוספים שיענו על הביקוש לבניה סוציאלית של משדד השיכון בתחומי הקרוב.

ג. יש לשפל בכל אזורי העוני במשולב כך שהמתרון יהיה אופטימלי אין הכוונה

לחזק מתרון לכל השכונות בו זמנית אלא לאחר את הבעיה ולתכנן בהתאם לגבי

כלל האזורי הנ"ל ביישוב והביצוע יהיה בשלבים בהתאם לתיקף הבעיה בכל

שכונה ושכונה.

ד. מתרון לזו"צ ביישוב עצמו יינתן ע"י הסקטור הפרטי, הבניה לזו"צ היא רק

לשנות וזחזח אחוז נמוך בכלל זה.

1. מסב חכנו

1. חכניה להשרושה הגיאוגרפית של אוכלוסית ישראל בח 5 מליון

שנת יעד - 1992. ארשיה ע"י הממשלה כחלק מחכניה מחאר ארצית.
יער אוכלוסיה - 126,000 גמא.
(למי חכניה 4 מליון לשנת 1981 110,000 גמא).

2. אזור המרכז : הצעה להשרושה האוכלוסית. היח' לחכנו ערים. אגף פרוגרמות. מסת"ט

אין במסגרת חכניה זו החיחסות ישירה לישוב זה, מקבליט את יער האוכלוסיה
המוצע בחכניה 5 מליון כגבול עליון.

3. חכניה מחאר

חכניה מחאר בחוקף מנובמבר 1970, אור' מרלשטיין.

4. חכניות כלליות - רעיוניות

מלדנאות ונורש במסגרת חכניה מחאר ארצית.

5. חכניות מחורשות (ח.ב.ע. מוגשות ובחכנון)

- א. רמת הנשיא - ח.ב.ע. החכנה ל- 48 יח"ד + חכניה בינוי כללי.
ב. צמון בה-ים - ח.ב.ע. מוכנה ל- 32 יח"ד.

6. חכנון מחורש לביצוע

- א. רמת הנשיא - בחכנה ל- 48 יח"ד.

2. מצב קיים

1. אוכלוסיית

בת-ים התמזגה בתקומה רבה בשנות ה-60 וקלטה אוכלוסיית עולים וכן אוכלוסיית מעורבת מהעיר ח"א, שהפכה בעיר אפסריות דיור זולות ביחס לקיים בת"א. האוכלוסייה מונה כיום כ- 115,000 נפש, כאשר לאחריה קצב גידול אינו גבוה. העיר נחנית מחוף הים המזרחי אפסריות מיוחד ענקי מן השנים.

2. תעסוקה ותעשייה

לבת ים ישנו אזור תעשייה עצמאי, בידות העיר, כמו-כן פטורה העיר לאזורי התעשייה הקיימים בחלון ובת"א.

3. דיור

מחיר מלאי הדיור הקיים כ- 6.0% הם בבניה צבורית בשכירות הנחשבו כי אותה אזור מחירי הדיור הנחשבות, ממלאי הדיור היקף וכן 100% של הדיור שבבניה ציבורית הן הדיור העומדות לרשות משרד השיכון לשם פתרון דרכי הדיור למעורבות סוציאליות וזה כ- 1,200 יח"ד.

4. מוסדות צבור ושרותים.

5. ציוד

1. קרקע זמינה מתוכננת ומפותחת

48 יח"ד

רמת הנשיא

2. קרקע עם פנויים

32 יח"ד

אזור בת ים - יפו ד', 2 פנויים קשים

3. מנזרים בחיפה

שכונת רמת הנשיא

רח' ליבורנו מס' 30 (?)

בין רח' ליבורנו לחיפה

1. אפכלוטיקה

אין כוונה לחנוך בהגדלת היישוב ועב' על הסקטור הצבורי להתערב עד למינימום
בבניה באזור.

2. תקנית ותסוקה

המשיך לחסוך על מקורות התסוקה בח"א וביתר האגד.

3. דיור

צרכי הדיור

צרכים סוציאליים (הח"ד, דיור פגום, זו"צ בשכירות) כ- 1.600 יח"ד מחובם
כ- 800 יח"ד לה.ת.ד.
במסגרת פתרונות ה.ת.ד. ניתן יהיה להשתמש שנית ב- 50% מהדיור האמון הקטין
כ- 400 יח"ד מלאי הדיור עומד איפוא על כ- 1.600 יח"ד ועונה על הצרכים.

4. מוסדות צבור ושירותים

5. מדיניות פיתוח

א. צרכי הדיור שמשרד השיכון יפסל בהם יהיו רק דרכים סוציאליים (ה.ת.ד.,
דיור פגום וזו"צ בשכירות). יחד הדרכים יקבלו פענה במצעות השק הפרטי
שזאת מפיל ביותר ביישוב.

ב. אין רצון להגדיל אלא אולי לבלום התפתחותה.

ג. בבתי-ים קיימים אזוריים שאינם לעבור שיקום וזאת ניתן לעשות במצעות
הסקטור הצבורי. הפתרון חייב להיות כוללני לגבי כלל אזורי השיקום
וחוץ ממנה ברורה להביא לאכלוס מחדש מנוון של אזוריים אלו תוך מניעת
הווצרות רכוזי ערבי חדישים.
יחבן איפוא שכדי לגקל הסדוגניות זו יהיה על משרד השיכון לבנות עבור
יעדים בוסתים (כגון עולים וזו"צ שלא בשכירות) כדי ליצור שכונות
הסדוגניות.

1. מצב חכנון

1. חכנית לתפוצה אוכלוסית ישראל בת 5 מליון

שנת יעד - 1992, אושרה ע"י הממשלה כחלק מחכנית המתאר הארצית, יעד אוכלוסית - 60.000 נפש.
(לפי חכנית 4 מליון - לשנת 1981 - 54.000 נפש).

2. אזור המרכז : הצעה לתפוצה האוכלוסית, היח' לחכנון עירוני, אגף הפרויקטים, מחש"ש

אין התייחסות מפורטת בחכנית ליישוב זה, מקובלת חכנית 5 מליון כיעד אוכלוסית מקסימלי ל- 1.992

3. חכנית מתאר

ישנה.

4. חכניות כלליות רעיוניות

א. בדיקת יעוד שמוש קרקע לשטח הגבעה ומרכזית בין שמוש למגורים לבין שטח ציבורי פתוח, הרחבה הקרקעית היחידה בעיר.

5. חכניות מפורטות (ח.ב.ע. מוגשות ובחכנון)

אין.

6. חכנון מפורט להיצע

אין.

1. אוכלוסייה

העיר מונה כ- 55 אלף נפש, כל שטח העיר מבונה ולא נשארה רזרבה פנויה. המצב החברתי כלכלי של האוכלוסייה הוא הסוב ביותר מבין ערי המטרופולין.

2. תעשייה תעסוקה

אין לעיר אזורי תעשייה מובהקים אך שילוב העיר בערי האגד, במיוחד רמת-גן, בני-ברק ונת"א, פותח מבחר אפשרויות גדול לתעסוקה.

3. דיור

מלאי הדיור.
אחוז הדירות בבנייה ציבורית לשכירות מחוץ המלאי הריק, וחידות המתכננות הוא באחוז אחד. אחוז זה בנוסף ל- 100% הדירות בבנייה ציבורית בסוף 1976 נותן מלאי של כ- 100 יח"ד הביתנים לשימוש משרד השיכון לפתרון דיור מוציאלי.

4. מוסדות צבור ושרותים

3. מגמות התפתחות ומדיניות לעתיד

1. אוכלוסייה

המשיך להתפתח בקצב הנוכחי שלה.

2. תעשייה ותעסוקה

ממשיך תעסוקה באגד.

3. דיור

צרכי הדיור לעוני הם כ- 320 יח"ד, קיימים במלואי כ- 100 לספק. כ- 200 יח"ד נוספות, אולם היות ואין קרקע צבורית הרי שיש לספק יח"ד אלו באמצעות היזמים הפרטיים.

4. מוסדות צבור ושרותים

5. מדיניות מיתוח

- א. בגבעתיים שייכת לאגד ח"א, הסקטור הפרטי בבנייה מעיל ביותר ועל משרד השיכון לענות רק על הצרכים הסוציאליים בבנייה (עוני, דיור פגום וזו"פ בשכירות). ואף דרכים אלו מעטים יחסית בגבעתיים בהיותה עיר שמרנית אוכלוסייתה מבוססת ורמת הדיור גבוהה יחסית.
- ב. בגבעתיים אין למשרד השיכון קרקע לבנייה ועל כן הסתרון ימצא בדירות, במבצעים לקבלנים פרטיים וחברות. ולא בבנייה ישירה של משרד השיכון.

1. שנת הכנסות

1. הכנסות להפרדות גידולות ישראל בת 5 מליון

שנת יעד - 1992, אושרה /"י הממשלה כחלק מהכנסות הממון הארצית, יעד אוכלוסיית - 8,000 נפש.
(לפי הכנסות 4 מליון - לשנת 1981 - 6,000 נפש).

2. הוצאות המרכז : הוצאות להפרדות האוכלוסייה, הית' להכנסות ערים, אגף פרוגרמות, משרד

ממשלת גידול היטוב הכללי להתפטר על שמונת הקלאיים, אין כוונה ליזום בגיה ביישוב
ע"י משרד התיכונ, הגידול היחסי הגידול שמוקמה לה במסגרת ההכנסות מממשל בלחצים
הממשלית על היישובים הקטנים שממשיב להוצאות מולין, אך גם בק, יעד האוכלוסייה לשנת
1992 הוא רק 9,000 נפש, הנוסף כיעד האוכלוסייה בהכנסות 5 מליון.

3. הכנסות ממזר - אין.

4. הכנסות כלליות רעיוניות

א. הכנסות ויעד כלכלי בע"מ - בדיקה גודל אוכלוסייה רצוי מהכנסות ¹⁹⁹² הכנסות
וכלכליות - הוציא 12,000 נפש ל- 1992.

ב. משרד המגורים - בדיקה אפשרות לאגוד ערים בין גבעת שמואל, קריית ארנא,
מכיון, בגל הקוה, הכין אריה שני.

ג. הכנסות אב - אד"מ. בד שנת 1972, כי חלק מהוצאות הכנסות ק. ארנא, מ.א. ארנא
מאור יחודה, מוטבציאל האורטי של 24,000 המעבים של מנת לחגוג להיפוט וישראל של
18,000 נפש בשנת המעודה. אורכ. צוויחה בשנת 1992 - 8,200 נפש.

5. הכנסות ממורשות (מ.ב.צ. מוגשות ובחכונ)

א. מידע רובין - בהכנה ל- 112 יח"ד.

6. הכנסות ממורשות לבזאז

א. מידע רובין - במסגרת פרוגרמה לשנת 1977 - 112 יח"ד.

2. מבני קיים

1. הנעלות

מזה כ- 6,000 שנה, ישוב לויני באבד נשקן על סידו חים על קרי
האבד. הישוב קיבל בחזרה מדינת בן-הילן, הנעלה ומתקדמת לישוב, ולחבר
ולחבר השפעה על /שיטה/ להנעלות.

2. השליטה והעסקה

הישוב נשקן לאזור השליטה הגדול של מזה-הקדמה במחנה ובני ברק בעזרתו,
הן השליטה בהשקת העסקה לחיובים.

3. דיון

1. קריק המדינה

2. קריק המדינה עם פינויים

הדס רובין

176 יח"ד

3. קריק הקלטים שלבי מנחם וקיוניים

הדס רובין

3. תכנית התחזוקה והריגות לעמיד

1. אובולוסטיה

רעד אובולוסטיה ל - 1985 - כ- 7.500 גמט.

2. תעמולה וריור

מחבר התעמולה אבד ח"א יענה על הביקוש לטקדות התעמולה.

3. דיוור

4. שינויים פנימיים

מסגרת אל הישוב כעיר טובה של ח"א גורם לה לחיות אחיזתים לסקטור המרטי,
כך שלחיות בקיות המרחיות ופידיות בישוב, יש צורך במחשבות מניפוליות של
הסקטור המיבורי וזאת באזור פיצויים ולחמ"ד בלבד, אין להחליט את השטח הקידומי
ואין להוסיף אובולוסטיה רבה מסוג.

1. שנת תשנ"ב

1. חברות למסחר באגרות חוב של מדינת ישראל בת 5 מיליון

שנת יסד - 1992, אושרה ע"י הממשלה כחלק מהחבית הממשלית, יעד אוכלוסית
7,000 נפש.
(לפי חבית 4 מיליון - לשנת 1981 - 6,000 נפש)

2. חברת המכרז והענק למסחר באגרות חוב של מדינת ישראל בת 5 מיליון

יסד האוכלוסית לשנת 1992 - 7,000 נפש, כמו בחבית 5 מיליון, יעד להמשיך
בעל אופי כפרי, לקליטת מינמלית של אוכלוסית חסרונה.

3. חברות מסד

החברה ע"י אור' בילך, לפני הסקרה.

4. חברות מלונות - רעיוניות

אין

5. חברות מסחריות (ח.ב.ע. ממשלית ובמסחר)

א. בבקשה המרכז - במסגרת פרוגרמה לשנת 1977 - ח.ב.ע. ל- 300 יחיד + חבית
בינוי חללי.

6. חברות מסחריות לביטוח

א. בבקשה המרכז - במסגרת פרוגרמה לשנת 1977 - ל- 150 יחיד.

2. מנה קיים

1. אובלוציה

מבנה 5.900 במ"ר, היטוב ממוצע ק"י סני חלקים : חולק הוחק, המושבה המקלחת, וחולק הקירובי, שרובו מוטע על אובלוציה יוצאת תימן שהגיע לארץ בזכות ה-50. מופי הישוב כפ"י, מרבית הבניה גמולה, במצב מחוץ בין ישובים עירוניים במחוז, ראשון לציון והעברת, רמלה - לוד.

2. העמדה והעסקה

מזר המעמדה המקומי מוגבל, יד כוונה לתפוז שנה קרקעי בו, המוגדר במקלוח, למערה העמדה, קירבה לערים העמדהים ושירותים מספקת העסקה לאובלוציה.

3. דיור

מלאי דיור של כ- 50 יחידות.

4. מסדות בבור ושירותים

5. שטח

1. שטח זמינה ממוכנת וממוחנת

מנה רחובות ויבואן וממשי ישראל (מבט) 48 יח"ד

2. שטח פנויים בשלבי הבנון המולחיים

אחד 01 ומבויים לא רבים 300 יח"ד

3. הקצאות להבנון (ע"י ממי)

הגבנה במ" הישוב (שנה עדיקה).

4. מבנים בודדים

3/60/3

מבט מ" 14 מגורים 3-4 ק' 0.7 ד'

מנה ח" אחד ליד מבט מ" 20, 23 המבנון 2 ד'

1. אובולופייה

יעד אובולופייה ל- 1985 כ- 6,500 נפש, מידותיו בידול איטי ביותר במקום טבעתי.

2. הענייה והענייה

מבנה העסקה נמצא במזרח דק קרבה למרכזים העסקיים באזור.

3. דיון

היום ואין מונח למגדיל את היקטוב אלא למחזר את הביקוש הענימי בלמד של דו"צ קרובי וכד' לא לשכור במסבון הגירות מניסיה לייסוד. במח"כ הבקוש הוא ל כ- 400 יח"ד מחזקם יש במלוא כ- 150 ועל כן יש אורך לבנות כ- 200 יח"ד בלבד. אולם היום החלק בידול מהמכניה מיועדים לדו"צ חדש שהגדרה ניתן להעמיד במחזיקה מחזיקה הנה למחזיק ע"י המקדור המדיני ועל פסוד המיכון לבנות כ- 120 יח"ד.

4. מייגונה מיתוח

יש להשאיר את ארפיד הכחשי, בגלל אטיקטיביות הישוב יש מקום לבנייה ע"י המקדור המדיני אולם היום וחיישוב קטן וקצב ההסתדרות איטי ביותר יש להבית כי גם היום יש מקום לבנייה ציבורית באר הבניה המדינית לפתרון דיון לדו"צ, זאת בצורה לבנייה ציבורית למחזיק סוציאליות (עוני + עבודה). בגלל אומנם המדיני של היישוב יש לפנות שיטות שיוע לבניה (בין אם בניה עממית או ע"י שיוע לאורטיס מדינים הבונים עבור סודר המיכון).

4. מצב תכנון

1. תכנית לתמרושת גיאוגרפית של אוכלוסית ישראל בת 5 מליון

שנת יעד - 1992, אושרה ע"י הממשלה כחלק מתכנית המתאר הארצית יעד אוכלוסית - 5,000 נפש.
(לפי תכנית 4 מיליון - לשנת 1981 - 3,500 נפש).

2. אזור המרכז ו הצעה לתמרושת האוכלוסית, היח"ל לתכנון עריט, אגף התמרושת, משרד

מיעדי לחשאר מקום ישוב קטן, בעל אוכלוסיה של 4,000 נפש בשנת 1992.

3. תכנית מתאר -

4. תכניות כלליות רעיוניות

אין

5. תכניות מפורטות (ה.ב.ע. מוגשות ותכנון)

אין

6. תכנון מפורט לביצוע

אין.

1. אופי הישוב - אוכלוסיה וחאור כללי

הישוב מונה כ- 2.200 נפש, אוכלוסיה זו לא השתנתה ולמעשה אין הישוב גידול אוכלוסיה. זהו ישוב בעל אופי כפרי, בניה נמוכה ודלילה, הישוב שוכן בצד כביש חוף, בקטנה לעיר אשדוד.

2. תעסיה ותעסוקה

מרבית העובדים מועסקים במקומות עבודה מחוץ לישוב, באורך הישוב מפותחים ענפי הקלאות שונים שעקדם גידולים תעשייתיים, הישוב לוקה בחסר במגוון השרותים לכמות.

3. חינוך

אין לנו בחוגים מויקים על מלאי דיור אולם כיון שבשנים האחרונות משה"ש לא בנה הישוב יש לחזיה כי כמעט ואין כמעט מלאי דיור ריק אלא כ- 18 דירות (לפי נתון מחוז המרכז).

4. מוסדות צבור ושרותים

5. קרקע

אין בחוגי לגבי קרקע.

3. מבנות ההסתוות למדיניות לעתיד

1. אובלוסייה

יעד אובלוסייה ל- 1992 4,000 נפש ול- 1984 כ- 3,300 נפש, כאשר המגמה הוא להמשיך ולראות בו ישוב כמרי קטן בשען על שרוחי אשדוד ובעל אופי דחי. ואין מקום לחוסמת אובלוסייה מחוץ.

2. תעשייה ותעסוקה

מקורות התעסוקה ימשיכו להיות בחלקם בחקלאות במקום ובחלקם בתעשייה מחוץ ליישוב.

3. דיור

כ- 150 יח"ד לזו"א, היות וסח"כ יח"ד הדרושות על פני פירות וחומש הוא נמוך ועל כן מן הראוי שמסדד השיכון ימצא דרך לפתרון בעיות הדיור לא ע"י בנייה באמצעות מסדד השיכון אלא ע"י שיטות סיוע לבנייה עצמית.

4. מוסדות ציבור ושרותים

5. מדיניות פיתוח

אין הקרות.

1. מבט הכנסות

1. הכנסות לתפוצה ביאורית של אוכלוסית ישראל בת 5 מיליון

שנת יעד - 1992, ארעה ע"י הממשלה חלק מהכנסות המתאר הארצית, יעד אוכלוסית - 6,000 גש.
(לפי הכנסות 4 מיליון - לשנת 1981 - 4,000 גש).

2. אזור המרכז : תפוצה לתפוצה האוכלוסית, היח' להכנסות ערים, אגף המדיניות, משה"ש

כישור בשולי המדיניות אין כוונה להגדילו ולהרחיבו, יעד האוכלוסית לשנת 1992 הוא 5,000 גש, שהם מחצית מהכנסות 5 מיליון.

3. הכנסות מואר

קיימת הכנסות מואר משנת 1972.

4. הכנסות כלליות - רעיוניות

א. "הכנסות ויעוץ כלכלי" בע"מ - בדיקה גודל אוכלוסית רצוי לשנת 1992 קב סכומים פיזיות, הוצאות וכלכליות (חלק מהדיקת השיקום הכלכלי גם את גבעה שמואל ואזור ירושלים).
יעד אוב' מומלץ לפי הכנסות זו - 10,000 גש.

ב. בדיקת אמצעים שיקום הישוב ע"י חברת אמריקה - ישראל מבחינת כוחות כלכלית לאורך כניה באמצעות התורה.

ג. מדיניות הכנסות - חוכן ע"י אגף המדיניות, משה"ש.

5. הכנסות משרות (ח.ב.ע. מוגשות ובתכנון)

אין

6. הכנסות מואר לביצוע

אין.

2. התאחדות בעבר ומעב קיים

1. אובלוסיה וחשור כללי

הישוב שוכן בתקפת אונס, מוקף ע"י אזור הקלאס המזרחי ומזרח, מדרום ושכונת
וילות ירקרחיה - סביון, ממערב, קריה אונס ואינברטית בר-טילן, הישוב טובל
מזרח במטב פיזי ממוט. הקירבה לאונברטית ולטביון וחשור קרקעות במרחב
המזרחי מולין לבניה עצמית נמוכה, מטבח את השומת הלל של מסקעים פרטיים לישוב
לקטנים המזרחית מנחשת מעילות בבית פרטי ע"י חב' אמריקה ישראל, אשר במחצית
מחצית מוכנה להכנס לשיקום הישוב. האוכלוסיה הנכנסת מונה כ- 5.000 נפש.
הכוללת את גבעת סביון הנמצאת במחוז שימור גני הקוה, הישוב לוקה מבחינת
המקום פרטים לאוכלוסיה.

2. העיה והעסקה

אין בתוך הישוב מחזורי העשה, אלא מצויים בקרבה יחסית, במ"ח, לוד, וכן
מחוז ח"ה.

3. זיור

אין מלאי זיור ריח.

4. מסדות עבור ישרות

5. פרט

1. קרקע מתוכננת וסמוכות.

2. קרקע מתוכננת עם פנייה (ע"י מועצה אזורית)
מזרח ממ/4/323

כ- 338 ת"ד

3. קרקעות זמינות בבעלות פרטית

חב' אמריקה ישראל - גבעת סביון

כ- 1.000 ת"ד

1. אוכלוסייה

אמצע הכניח המח"ש קבעה יעד אוכלוסייה של 5,000 נפש ל- 1992 לבני תקוה סמוך
מחיה לא ליצור קומפלקס עירוני קטן סמוך לטריטוריה המיועדת גם להן על
הטריטוריה הולט המיועדת אינה מאפשרת תקוה על הגשמת יעד זה והעבודה כי
חברות פרטיות נכנסו לבניה ביישוב זה (גבעה מכיון ואף החולות סמוך בשאלת
המיוגים בבני תקוה עומת) העידה על חיותה מקור משיכה וזאת בגלל קרבתה לקיבוץ,
מכיון, אזור ארציברטיט בר-הילך על כן סבור להנחה כי עד ל- 1992 אוכלוסייה
בני תקוה תגיע לסדר גודל של כ- 10,000 נפש.

2. הערים והעמק

3. דיוור

היום וחברות בניה פרטיות (תכ" אפריקה ישראל) מגלות התענינות אף באזור המיוגים,
אין ספק ושיכון ארץ לשל בכוח המיוגים אלא באם יידיש לכך מנחמת ארבוכית.

4. מוסדות עבור ועדושים

5. מדיניות פיתוח

המדינות היא לא להגדיל את היישוב אולם אין הכלים לבלום את הולדתם של הסטוד
הערים על הקרקעות שם, המיוגים ששודד השיכון יכול לקווח הוא להפצ מנחמת ארבוכית.

1. מעב הכנון

1. חכנית לתפודת גיאוגרפית על אוכלוסית ישראל בת 5 מליון

שנת יעד - 1992, אושדו ע"י הממשלה כחלק מחכנית המתאר - ארצית יעד אוכלוסית - 18,000 נפש.
(לפי חכנית 4 מליון + לשנת 1981 - 15,000 נפש - כבר הושגו.)

2. אזור המרכז הוצעת לתפודת האוכלוסית היחידה לתכנון ערים, אגף התפודות, פת"ר

כישור בשולי התפודות פולין אין כוונה להגדילו יעד האוכלוסית לשנת 1992 - 18,000 נפש, הואם אח חכנית 5 מליון.

3. חכנית מתאר

בהכנה.

4. חכניות מליות - רעיוניות

א. יש לבדוק אמצען התפודות שילוב חוד השדון עם כפר סבא ורעננה במסגרת רעיונית
עידונית אחת ובמידה הצורך לחכין חכנית אב משלבות.

5. חכניות מפורשות (ח.ב.ע. מוגשות ובחכנון)

- א. מנדיאל - ח.ב.ע. מוכנה, ל- 24 יח"ד + חכנית בינוי מללי.
- ב. ח.ב.ע. בהכנה ל- 136 יח"ד.

6. חכנון מפורט לביצוע

- א. מנדיאל - בהכנה ל- 24 יח"ד.
- ב. במסגרת פרוגרסה לשנת 1977 - חכנת חכנון מפורט ל- 136 יח"ד.

2. החלטות בעבר ומעב קיים

1. הצד כללי ואוכלוסיה

הישוב שוכן מדרום למחנה ורעננה, ויוצא אתה מרכב עירוני, הישוב מחולק ל-4 שכונות שגם צידי כביש המדן. אופי הישוב עדיין חקלאי, כאשר יש סימני גתיות של אוכלוסיה המסדופולין המתפתח אחר דור נמוך בקירבה למסדופולין, כאשר המקומות הקרובים יותר כבר נחשפו. האוכלוסיה מונה כ- 15,000 נפש, כאשר גדולה נעשה בעיקר בשנים האחרונות, החולכות ומשנות את צביונה.

2. העשיה והעסקה

היין הישוב העשיה מסמכותית זו נמצאת במחנה סבא הסמוכה, ובפתח-חקה חלק ניכר מהאוכלוסיה עדיין מתמנה יסירות ובעקיסין מעגף החקלאות. השאר מוצגים עבודתם במדורות והעשיה בישובים הסמוכים.

3. דיוור

כ-100 יח"ד בבניה ובמלאי ריק במקוור הצבורי.

4. מסדות צבור ושירותים

5. מצב

24 יח"ד

קדש מוכנה ומחנות

מדיאל (04)

150 יח"ד

קדש מוכנה עם פינויים

מדיאל 04

3. מנכ"ח התפתחות ומדיניות לעתיד

1. אובלומייה

היישוב נמצא בתהליך גידול ומיתוח מזורים יחסית וקשה לבלום זאת אלא ע"י תכנון מתקדמת הסקטור הבורי בבניה.

2. תעשיה ותעסוקה

אזור תעשיה כבר סבא, מחוץ הקוה ימשיכו לשמש אחרי התעסוקה העיקריים ליישוב.

3. דיור

350 יח"ד לה.מ.ד. (דיור צפוף)

במידה וניתן לעשות הרחבות דיור בדירות הקיימות יש לפתור זאת כך. במידה ויש צורך בהחלפת דיור יש ללכת למרכזי קרקע (עד כמה שניתן) וזאת מכמה סיבות :

א. אין כמעט מלאי קרקע אזורית לבנייה ביישוב.

ב. מעורבותו של הסקטור הפרטי בבניה אינה מבטיחה התרחבות נוספת של הסקטור הבורי.

ג. לא ראוי לרכז מחדנות ה.מ.ד. באזור אחד וכ"כ מרכזי קרקע הם אמצעי למימון כמחדנות בכלל היישוב ואי רכוזם מחדש.

4. מוסדות צבור ושירותים

5. מדיניות מיתוח

אין העדפה נוספת לנאמר.

1. מצב תכנון

1. תכנית לתפוצת ניאוגרפית של אוכלוסית ישראל בת 5 מליון

שנת יעד - 1992 אושרה ע"י הממשלה כחלק מתכנית המתאר הארצית.
יעד אוכלוסייה - 56,000 נפש.
(לפי תכנית 4 מליון לשנת 1981 - 45,000 - כבר הושגו).

2. אזור המרכז הצעה לתפוצת האוכלוסייה, היח' לתכנון ערים, אגף הפרוגרמות, משה"ש.

אין כוונה להגדיל את הישוב ולהרחיבו תוך התפשטות על שטחים נוספים, במיוחד חקלאיים. יעד האוכלוסייה ל-1992 - 54,000 נפש, נוסף מהמוצע בתכנית 5 מליון.

3. תכנית מתאר

הוכנה ע"י אר" ש. שקד נמצאת בהפקדה בועדה המחוזית התכנית ער שנת 2000 מבוססת על תחזית של 115000 נפש בעיר.

4. תכניות כלליות העיוניות

תכנית מעולה מפורטת של משה"ש (לגבי שכונת נוה ישראל).

5. תכניות מפורטות (ת.ב.ע. מוגשות ובתכנון)

א. נוה ישראל - ת.ב.ע. מוכנה ל-256 יח"ד תכנית בינוי כללי להכנה במסגרת פרוגרמה לשנת 1977.

6. תכנון מפורט לביצוע

א. נוה ישראל - במסגרת פרוגרמה לשנת 1977 - 256 יח"ד

2. התפתחות בעבר ומצב קיים

1. תאור כללי ואוכלוסייה

הישוב שוכן מצפון לת"א, משני יידי כביש החוף. התפתחות בת"א ובהרצליה מביאה לצמצום המרחק ביניהן עד כדי הפיכת לרצף אורבני אחד. לישוב הותיק במזרח הצטרפה שכונת מגורים אקסקלוסיבית, ליד החוף עדיין נפתרו בעיר מס' שכונות שש לשקטן. אוכלוסיית הישוב מונה כ- 47,000 נפש. ופוטנציאל המשיכה האוכלוס של.

2. תעשיה ותעסוקה

העיר פיתחה אזור תעשיה גדול, בפערב לכביש החוף כאשר בין אזור זה לאזורי המגורים העיקריים של העיר מפריד שטח חקלאי גדול. תעסוקת האוכלוסייה מוצאת פתרונה בקרב הישוב וממוצה לו במטרופולין.

3. דיור

גמר דירות בבניית ציבור כ - 250 כ 25050-
מלאי דיור ריק בסקטור הציבורי + דירות מתפנות כ- 150
סה"כ ל 400 יח"ד

4. מוסדות ציבור ושרותים

5. קרקע

קרקע מתוכננת ומפותחת

גוה ישראל (ליד המקלט) 24 יח"ד
גוה ישראל (שכון עובדים בכניסה לשכונה) 96 יח"ד

3. מבנות התפתחות ומדיניות לעתיד

1. אוכלוסייה

אין כוונה לפתחו יותר

2. תעשייה ותעסוקה

מקורות תעסוקה במרכבהאגד

3. דיור

משרד השיכון מטפל רק בפתרון צרכים סוציאליים דיור ובעיקר דיור פגום וצפוף - כ 800 יח"ד נוסף לכך קיימים כ 700 יח"ד בדיור ארעי ואינו צפוף שהוגדרו בערימות שניה לקבלת פתרון. לכן נראה כי בסוף החום יש להתרכז בפתרון דיור לגרים בדיור פגום ובצפפות. לגבי הקטגוריה האחרונה הונה כי 50% מהדיור הצפוף בבניה קשוחה ניתן להשתמש בו שנית כך שמלאי בדיור הריק שבהוצע משרד השיכון מגיע לכדי 400 יחד + $700=300$ יח"ד נותרו לבניה כ-100 יח"ד

4. מוסדות ציבור ושחממם

5. מדיניות פיתוח

יש לדאוג ל:

- א. לספק מקסימום דירות לצרכים סוציאליים ע"י מרכזי קרקע במידה ואין המלאי עונה על הביקוש מבחינה כמותית ואז איכותית וזאת כדי למנוע ריכוז מחדש של הבעיות החברתיות
- ב. לתכנן מחדש את כל האזורים לפינויים כך שניתן יהיה במסגרתם לתת פתרון לחלק מהאוכלוסייה הנזקקת ואלו ביתרת השטח לספק דיור מגוון לאוכלוסייה ברמה גבוהה יותר בעיקר זו"צ ועולים.
- הפרופורציה הרצויה היא כי בתוך כלל אזורי הפינויים רק כ 25% - 30% תהווה אוכלוסיית מצוקה

ג. בכל מקרה אין להרחיב את השטח העירוני ע"ח קרקע חקלאית

1. מצב תכנון

1. תכנית לתפרושת הגיאוגרפית של אוכלוסיות ישראל בת 5 מליון

שנת יעד - 1992. אושרה ע"י הממשלה כחלק מתכנית המתאר הארצית.
יעד אוכלוסייה - 170,000 (נפש)
(לפי תכנית 4 מליון לשנת 1981 - 130,000 נפש)

2. אזור המרכז: הצעה לתפרושת האוכלוסייה, היח' לתכנון ערים, אגף הפרוגרמות, משה"ש.

כישוב במטרופולין ת"א יין בכוננת משה"ש לחרוט לשרון גירולו.
אי לכך מסתפקים ביעד אוכלוסייה הוצע בתכנית 5 מליון כגבול
עליון ל - 1992.

3. תכנית מתאר

הוכנה ע"י אדר' מ. בר, אושרה ע"י הועדה המחוזית ברץ 1976.
התוכנית מיועדת לניצול הזרבה קרקעית גדולה של 7,000 דונור.
תחזית התוכנית לסוף המאה - 225 אלף נפש. התוכנית כוללת
הקמת מבכו עירוני חדש שיכלול 100 אלף מ"ר מסחר ושרותים
וכן מאתרת שטחים לפיתוח הקטפוס האוניברסיטאי הקיים ומקום
להקמת מוסד חינוך גבוה נוסף.

4. תכניות כלליות בעיוניות

א. תכנית פעולה מפורטת של משרד השיכון לשיקום שכ' ג'סי כהן

5. תכניות מפורטות (ת.ב.ע. מוגשות ובתכנון)

- א. ג'סי כהן. ת.ב.ע. מוכנה ל-200 יח"ד + תכנית בינוי כללי
- ב. ג'סי כהן. ת.ב.ע. מתכנה ל-320 יח"ד + תכנית בינוי כללי
- ג. תל גיבורים. ת.ב.ע. בהכנה ל-500 יח"ד + תכנית בינוי כללי

6. תכנון מפורט לביצוע

1. ג'סי כהן בהכנה ל-80 יח"ד

2. התפתחות בעבר ומצב עיים

1. אוכלוסייה ותאור כללי

אוכלוסיית חולון מונה כיום כ-115,000 נפש. העיר השוכנת מדרום לת"א נהנתה מתנאים גידול הנובעת מיתרונות אקלים ליד ת"א בכך קלטה אוכלוסייה שעזבה את ת"א ומצאה בחולון דיור זול יותר. כמו כן קלטה העיר עליה יש לעיר הרזרבות הקרקעיות הגדולות ביותר להמשיך בינוי מבין ערי המטרופולין לצד זה קיימות בעיר, באזוריה השונים, שכונות ירודות טיבחינה פזיות וחברתית

2. תעשייה ותעסוקה

בחולון יש אזור תעשייה גדול ונרחב, עם פוטנציאל נוסף להתרחבה. אזור זה, צמוד למטרופולין, משמש מקור פרנסה לתושבי העיר וערים סמוכות. כמו כן מציעה העיר מקומות תעסוקה ושרותים למיניהם בבניה בימי חוליים גדול. את החסר משלימה העיר ת"א וזאת ערי המטרופולין

3. דיור

גמר יירות בבניה ציבורית	כ	-	500
מלאי ריע בסקטור ציבורי	כ	-	250
מתכנות בסקטור הציבורי	כ	-	50
סה"כ			800

4. מוסדות ציבור ושרותים

5. קרקע

1. ג'סי כהן

2. קרקע מתוכננת ומפותחת

2. קרקע מתוכננת עם פנויים

- אזור א' (רח' ארבע ארבות) 96 יח"ד
- אזור ב' (רח' המתמיד) 100 יח"ד

3. קרקע עם פינויים בלבדי תכנון רעיוניים

- אזור ג' 320 יח"ד
- המעברה

4. מגרשים בתרש"צ

- רח' האסוראים 4 (מס' 154) דו קומות
- רח' אהרונוביץ 88 (מס' 196) חד קומות
- רח' אהרוביץ 93 (מס' 195) דו קומתי

קרית שרת

תרשצ"ט

פינת רח' אהל ושש הימים

פינת רח' ספרץ ולמה ושש הימים (סוף)

רח' השלום

תל ביבורים

1. קרקע ומינה

2. קרקע מתוכננת עם גנריום

עיתוק 1600 יח"ד למשה"ש

500 יח"ד

3. מנהל התפתחות ומדיניות לעתיד

1. אוכלוסייה

אין לעודד גידולה ועכ' על הסקטור הציבורי להגביל פעילותו בה.

2. תעסית ותעסוקה

מרחב תעסוקה של האגד בעיקר ת"א ימשיך לשמש את תושביו.

3. דיור

כ - 1300 דירות לצרכי ת.ת.ד. ברובס דיור צפוי בבניה קשיחה
800 יח"ד קיימות במלאי כן מתוך 1200 יח"ד בהם גרים בצפיפות
כ 50% ניתן לאכלס שנית כן שהמלאי המוצע הוא כ - 1400
ותאורתי עונה על צרכים אלו אולם יש לברר את איכותו ומיקומו
יש לדאוג למתן פתרונות דור טוציאלים בפזורה על גבי כל הישוב
ולמנוע רכוזים.

הכנון שיקום שכונות בחולון יעשה איפה באופן כולל.
לגבי כלל העיר ובשכונות משוקמות שניתן לצופפן יש למת
פתרונות דיור גם לאוכלוסייה חזקה יותר ועכ' מחתם; כאן
שמאד השכון יצטרך לבנות גם עבור זו"צ ואולי אף עולים וזאת
רק כדי למנוע הוצאות רכוזי עוני חרישים וליצור שכונות הטרובגניות
יותר.

4. מוסדות איכות ושרותים

5. מדיניות מיתוח

אין הערות נוספות לנאמר.

1. מצב תכנון

1. תכנית לתפוצת גיאוגרפית של אוכלוסית ישראל בת 5 מליון

1. שנת יעד 1992. אושרה ע"י הממשלה כחלק מתכנית המתאר הארצית. יעד האוכלוסייה - 20,000 נפש.
(לפי תכנית 4 מליון לשנת 1981 - 15,000 נפש).

2. אזור המרכז: הצעה לתפוצת האוכלוסייה, היחידה לתכנון ערים, אגף תפוצות, משה"ש

בהתאם לתוכנית זו יש הצדקה בתמיכת משה"ש בפיתוח הישוב ושיפור מעמדו הסוציו - כלכלי. יעד האוכלוסייה לשנת 1992 מגיע ל-20,000 נפש.

3. תכנית מתאר

הוכנה ע"י אדר' ש. יבין לאוכלוסייה של 25,000 נפש. נמצאת בדיון בועדה המחוזית.

4. תכניות כלליות - רעיוניות

א. מינהל קרקעי ישראל מתכנן שכונת מדעני' ממערב לשכונת החולות, לבנית וילות ברמה גבוהה.

ב. במשרד השיכון דנים בהכללת שטח החולות במסגרת שכונת שיקום.

ג. בדיקה כלכלית שנערכה ע"י תכנון ויעוץ כלכלי בע"מ, ביחס להעתקת מרכז רבנה הגיעה למסקנה שאין לחזונו.

5. תכניות מפורטות (מ.ב.ע. מוגשות ובתכנון)

א. בן-גוריון - מ.ב.ע. מוכנה ל-544 יח"ד + תכנית בנוי כללי. כמו כן מ.ב.ע. בהכנה ל-80 יח"ד. (20 פינויים)

ב. יבנית - מ.ב.ע. מוכנה ל-112 יח"ד, כולל תכנית בינוי כללי. (10 פינויים)

ג. פרסה - מ.ב.ע. מוכנה ל-64 יח"ד כולל תכנית בינוי כללי (40 פינויים, 4 שפול)

ד. חולות - ת.ב.ע. בהכנה ל-1,200 יח"ד כולל תכנית בינוי כללי (70 פינויים).

ה. בבמסגרת פרוגרמה משנת 1977 מתוכנן ת.ב.ע. ל-1580 יח"ד מזה 1,200 יח"ד בשטח החולות.

הערה - כפר נטוש ומרכז יש צורך ב 100 פינויים אין תכנון ויש בעיות.

6. תכנון מפורט לביצוע

א. כן גוריון - בהכנה ל-144 יח"ד

ב. יבנית - בהכנה ל-40 יח"ד

ג. סה"כ בינוי מפורט בפרוגרמה לשנת 1977 ל-224 יח"ד.

2. התפתחות בעבר ומצב קיים

1. אוכלוסייה ותאור כללי

יבנה מונה כיום כ-11,000 נפש. גידול האוכלוסייה הישוב אינו גדול הישוב שהוקם על חורבות הכפר העסקי קלט אוכלוסיית עולים מארצות מזרח ומערב. בשנים 1967/69 לא בוצעה כל בניה ביבנה רק משנת 1970 הוחל בבניה בתים קומות חדשים. יש בישוב שטח עתיקות וכ - 40% משטחו הינם חקלאיים. עד לפתיחת הכביש המהיר ת"א - אשדוד שכנה יבנה על הכביש החוף כאשר הכביש חצה את מרכזה.

2. תעשייה ותעסוקה

יש ליבנה אזור תעשייה עצמאי, מרבית המועסקים בני הישוב עובדים בתעשייה. אזור התעשייה בעל פוטנציאל להגדלה. העיר אשדוד, שלה אזור תעשייה גדול, נמצאת במרחק של 12 ק"מ בלבד מיבנה; ות"א במרחק 27 ק"מ

3. דיור

מלאי דיור ריק כ-700 יח"ד.

4. מוסדות צבור ושרותים

5. קרקע

א. קרקע מתוכננת ומפותחת

- שכ' בן גוריון 96 יח"ד
4 אחר 04 מגרשים מתמשקים.צ. 40 יח"ד

ב. קרקע מתוכננת עם פינויים

- שכ' בן גוריון (מעברה, פרדם) 280 יח"ד
- אחר 04 מת.ר.ש.צ. פינויים + קו מתח קבוע 44 יח"ד
- שכון הפרסה 82 = 18 יח"ד + 64 יח"ד

ג. קרקע מתוכננת ללא פיתוח

אחר 05 הזמנת המועצה 24 יח"ד

ג. מגרשים פנויים בתר.ש.צ.

3/62/1 מגרשים מס' 241, 1007, והתכנון כ-12 ד"ח"ד

בחלק הצפוני כ 10 ועוד מוגשים

כ 1.5 - 2 ד' כ"א במקבצים של 4.3 כ 20 ד'

בחלק הדרומי רצוע של 30 ד' בה תכנון כ-30 ד'

סביב לגבעת הוילוח

בשטח אזבסטונים, מגרשים בודדים, בה תכנון 3/62/2

מגרש מס' 320 אזור מגורים 3-4 מקומות 8 ד'

בחלק צפוני במזרחו בה תכנון כ 12 ד'

3. מגמות התפתחות ומדיניות לעתיד.

1. אוכלוסייה

הקצב בגידול של אוכלוסיית יבנה הוא סטטי קיימת מגמה ברורה של מאזן הגירה שלילי שילך ויגדל אם לא ינקטו צעדים לבלימתו יעד אוכלוסייה של כ- 14,000 פירושו כי אוכלוסיית העיר תגדל בקצב הרבוי הטבעי + שפור מהותי במאזן ההגירה והתפתחו לחיובי, אם כי בסדרי גודל קטנים למדי כ-150 לשנה.

2. תעשייה ותעסוקה

עקב קרבתה לאשדוד אין זה רצוי להגדיל את אזור התעשייה של יבנה, אלא להשעינה על אזור התעשייה של אשדוד, שבו הוצע רב ומגוון יותר של תערוקות כמו כן הרחבת אזור התעשייה של יבנה פירושו התפרסות לאורך שני צדי כביש ת"א אשדוד ויש בכך משום מסרד. אזור התעשייה הקיים ביבנה מהווה כבר כיום מסרד אקולוגי לאוכלוסיית יבנה הרחבתו מוצעות הגדלת המסרד. כמצב הנתון של קרבה לאזור תעשייה אשדוד וגם למקורות תעסוקה בת"א, ניתן למנוע מסרדים אלו ע"י אי הרחבת אזור התעשייה המקומית מבלי לפגוע במקורות תעסוקה ליישוב.

3. דיור

כדי להשיג את יעדי האוכלוסייה יש לנקוט בצעדים עיקריים א. שיפור הדיור הקיים הן ע"י הרחבת דיור פגום והן ע"י ה.ת.ד. וכן פתרון כמחצית ^{למחצית} מצרכי הדיור הארעי לאינ-פגון ואינו צפוף וזאת כדי לשפר את תדמית היישוב לפחות בתחום הדיור.

ב. לענות על צרכי הדיור של כלל זו"צ במקום ברמה נאותה.

ג. לספק דיור ברמה גבוהה (בניה נמוכה, בסטנדרט גבוה יחסית) לאוכלוסייה מבחוצ וכן לאוכלוסייה מבוססת בישוב כדי למנוע בריחתה.

לפיכך יש צורך ב- 1900 יח"ד קיימות בבנייה וכן דירות ריקות קיימות יש כ- 700 כחוך הדירות בבניה קשיחה שבהן גרים בצפיפות ניתן להשתמש לאכלוס חוזר מחד 100 יח"ד נותרו לבנייה איפוא כ- 1100 יח"ד בלבד שהן במסגרת כ-200 יח"ד מדי שנה במשך תקופת

4. מוסדות ציבור ושרותים.

5. מדיניות פיתוח

א. התערבות הסקטור הציבורי בבניה ביבנה חיונית ביותר היות וכמעט ואין מעורבות של הסקטור הפרטי בעיקר עקב תרמיתה השלילית.

ב. אחת ממטרות התערבותי של הסקטור הציבורי בבניה ביבנה הוא לשפר את תרמיתו של היישוב הן באספקטים הפיזיים של הדיור והמערך השכונות והן באספקטים החברתיים והשרותיים.

ג. שיפור הדיור ייעשה הן ע"י שיפור הדיור הקיים והן ע"י הוספת דיור ברמה גבוה וזאת כדי למשוך אוכלוסייה חזקה ליישוב למניעת בריחתה של אוכלוסייה מבוססת מהישוב זאת ניתן לעשות בעיקר ע"י :

(1) השלמת מרכז שכ" בן גוריון כולל המגורים הקיימים במרכז האזרחי.

(2) הרחבת השיפוץ המרכזי העירוני הקיים .

(3) טיפול משולב בשטח החולות ע"י פינויים, הריסת הדיור הפגום פתרון בעיות צפיפות דיור, שיפוץ בנינים ותשתיות סביבתית ובנייה חדשה בהתאם לצרכים.

(4) תכנון והתחלת פיתוח שכ" המדענים במערב היישוב

(5) פינוי ובנייה מחדש של מרכז העיר ע"י הכביש הראשי.

(6) מילוי שטחים ריקים בעיר.

1. מצב תכנון

1. תכנית לתפרושת גיאוגרפית של אוכלוסית ישראל בת 5 מליון

שנת יעד - 1992. אושרה ע"י הממשלה כחלק מתכנית מתאר הארצית יעד אוכלוסייה - 122,000 נפש.
(לפי תכנית 4 מליון - לשנת 1981 - 90,000 נפש).

2. אזור המרכז: הצעה לתפרושת האוכלוסייה, היחידה לתכנון ערים, אגף הפרוגרמות, משה"ש.

יעוד הישוב לקלוט גידול אוכלוסייה מסיבי מהאזור. לפיכך לא מגבילה התכנית את הגידול ליעד מסוים. יעד תכנית 5 מליון הוא המינימלי.

3. תכנית מתאר

תכנון אדר' מ. בר. נמצאת לפני הפקדה בועדה מחוזית

4. תכניות כלליות רעיוניות

א. תכנית אב לנתניה בת 250,000 נפש. של אדר' מ. בר.

ב. יותר תיירות ונופש, במסגרת תכנית מתאר ארצית.

5. תכניות מפורשות (ת.ב.ע. מוגשות ובתכנון)

א. צורה - ת.ב.ע. מוכנה ל-192 יח"ד + תכנית בינוי כללי בהכנה.

6. תכנון מפורט לביצוע

אין

2. ההתפתחות בעבר ומצב קיים

1. אוכלוסיה ותאור כללי

נתניה שוכנת במישור החוף של השרון ופינה הישוב העירוני הצפוני במחוז המרכז. העיר משתרעת על שטח גדול, כאשר מרבית המגורים נמצאים ממערב לכביש החוף. עיקר הבניה קיימת בשטח הצפוני ולאחרונה החלו בפיתוח ובניה בשטחי החולות שבדרום, שהם הרזרבה הקרקעית הגדולה של העיר, אחת הרזרבות הגדולות בשובי המחוז. אוכלוסית העיר מונה כיום כ-83 אלף נפש. כבכל עיר גדולה וותיקה יש גם בנתניה מספר שכונות של דיור ארעי שיש צורך בשיקומן.

2. תעשיה ותעסוקה

לעיר נתניה יש אזור תעשיה גדול, התפוס היום ע"י תעשיות רבות ומגוונות הצורכות שטחים גדולים יחסית. העיר קולטת גם תעשיות שנדרו מאזור ת"א מפאת מחסור בקרקע להתפתחות נוספת. רזרבת הקרקע לתעשיה מבטיחה המשך משיכה למיקום תעשיות בעיר, המשמשות מוקד לעורף ישובי השרון. אחת התעסוקות הנפוצות והמיוחדות את העיר היא ענף היהלומים. לצד תעשיה זו מפותח גם ענף התיירות והנופש הנהנים ממקומה של העיר לחוף ים. גם ענף זה יכול לצמוח בעתיד עם המשך פיתוח חוף הים וניצול הפוטנציאל הסמוך בו.

3. דיור

מלאי הדיור הציבורי בנתניה הוא:
כ - 1,000 יח"ד בבניה
כ - 260 יח"ד סרנס
מתוך הדירות המתגונות והניתנות לאיכלוס חוזר מספר הדירות הציבוריות מועט ביותר ולא משמעותיות. מתוך מלאי הדיור הריק שהוא כ - 4000 מניחים כי כ-20% הן דירות ציבוריות שהן כ 800 יח"ד דיור.
סה"כ הדצע הדיור הציבורי מסתכם איפוא ב כ- 2000 יח"ד

4. מוסדות ציבור ושרותים

5. קרע

1. קרע מתוכננת ומפותחת

48 ית"ד

גן ברכה

2. קרע עט פנויים בשלבי תכנון רעיוניים

- קרית נורדאו, הרבה פנויים

- גן ברכה הרבה פנויים קשים

- עקליה (מעט פנויים) מוצע לקרע חקלאית

3. קרע בשלבי תכנון רעיוניים

100 ית"ד

שכון דורה, במגרשים כבעלות ציבורית

(במו"מ עם מ.מ.ד.)

1. אוכלוסייה

נתניה מיועדת לגידול ויש לה כושר גידול: אין כוונה לבלום קצב התפתחותה אלא ההפך, המטרה להפכה לאחר מהישובים קולטי גידול אוכלוסייה מסיבי באזור.

2. תעשייה ותעסוקה

קיים אזור תעשייה גדול בנתניה שמתוכנן לגדול ולהפוך לאחר תעשייה אזורי גדול שיענה על הביקוש למקורות תעסוקה בנתניה וביושבי תת האזור שלה אולם אין כוונה להגדיל אזור תעשייה זה ע"ח קרקע חקלאית.

3. דיור

כ-230 פתרונות דיור לדיור פגום צפוף וארעי
כ-1340 פתרונות דיור לדיור צפוף בבניה קשיחה
סה"כ יח"ד לבניה סוציאלית כ-1570 יח"ד. פתרונות דיור לזו"צ בשכירות הם כ-530 סה"כ
צרכי הדיור שהסקסור הציבורי צריך לענות עליהם הם כ-2200 יח"ד.
יתר הפתרונות תנתנה ע"י הסקסור הפרטי שהנו פעיל ביותר ביישוב.
מתוך הדיור הצפוף בבניה קשיחה כ-50% מהדירות ניתנות לאיכלוס חוזר הוות אומר כ-650 יח"ד. יצא איפוא להוסיף למלאי הדיור הציבורי וכך הוא יגיע לכדי כ-2600 יח"ד.
בהתאם לכך נראה כי משרד השיכון אינו צריך לבנות בנתניה אולם היות והמגמה היא לפתח את היישוב ולמשוך אליה זו"צ ועולים וכך לתת את פתרונות הדיור לה. ת.ד. לא במרוכז אלא לפזרם, יש מקום לבניה ציבורית נוספת שיכולה להיות מיועדת למכירה חפשית לזו"צ וזאת במטרה לשמור על מדיניות איכלוס המרוכזת של שכונות.

4. מוסדות ציבור ושרותים

1. נתניה מיועדת להיות אחד מהישובים הגדולים באזור המרכז
הן בגלל הפוטנציאל הקרקעי שלה (ללא פגיעה בקרקע חקלאית)
והן בגלל ריחוקה ממטרופולין ת"א המאפשר לה להתפתח כישוב
גדול ועצמאי.
יש לראותה לפי כך כישוב קולט עודפי לחצי ביקוש באזור
המרכז ומאפשר צמצום גדולם של ישובים אחרים באזור המרכז
שמן הראוי לא להגדילם יתר על המידה.
2. בגלל גידולה המהיר מן הראוי שיחא בה מלאי תכנון במלאי
דיוור גדול ~~ע~~הן בסקטור הפרטי והציבורי אולם תוך כדי שמירה
על מדיניות שילוב אוכלוסייה.

1. מצב תכנון

1. תכנית לתפרושת גיאוגרפית של אוכלוסית ישראל בת 5 מליון

שנת יעד - 1992. אושרה ע"י הממשלה כחלק מתכנית המתאר הארצית
יעד אוכלוסייה - 15,000 נפש.
(לפי תכנית 4 מליון - לשנת 1981 - 13,500 נפש).

2. אזור המרכז: הצעה לתפרושת האוכלוסייה, היח' לתכנון ערים
אגף הפרוגרמות, משה"ש

אין להרחיב את השטח הבנוי של הישוב. יעד האוכלוסייה
ל-1992 הוא 15,000 נפש.

3. תכנית מתאר

תכנית המתאר מאושרת משנת 1972

4. תכניות כלליות - רעיוניות

אין

5. תכניות מפורטות (ת.ב.ע. מוגשות ובתכנון)

א. סרפנד - ת.ב.ע. בהכנה ל-180 יח"ד + תכנית בינוי כללי

ב. שֶׁס האסבסטוניים - ת.ב.ע. מוכנה ל-72 יח"ד + תכנית
בינוי כללי בהכנה.

6. תכנון מפורט לביצוע

א. סרפנד - בהכנה ל-180 יח"ד

ב. במסגרת פרוגרמה לשנת 1977 - תכנון מפורט ל-131 יח"ד
סה"כ.

2. ההתפתחות בעבר ומצב קיים

1. הישוב מונה כ- 13,000 נפש. אוכלוסיית הישוב גדלה בקצב איטי ביותר ובמשך הזמן הלכה האוכלוסייה והודקנה, בגלל העדר בניה במקום במידה שתספק את הצרכים, צביון המצוקה הוא עדיין של מושבה. רק לאחרונה החלו יוזמים פרטיים לגלות עניין במקום לצורך בניה, אך דבר זה מחייב שינוי שמוש קרקע של חקלאות למגורים וכאן עומדת הועדה לשמירת קרקע חקלאית בפרץ.
- יש במושבה שטחים שצריך לשקם נאלה יכולים להיות פוטנציאל לבניה ואכלוס מחדש. מציאותה של המושבה בתווך בין ראשון לציון ורחובות גורם לכך שיש התענינות במקום לבניה למגורים וצרופה לשרשרת הכבושים של הקבלנים.

2. תעשיה ותעסוקה

יש לנס ציונה אזור תעשיה בדרום בצמוד לשטח הבנוי ואזור תעשיה נוסף בגבולה עם רחובות, המשמש כקריה לתעשיה עבירת מדע.

מקומות אלה מספקים תעסוקה לתושבים, כמו גם מחקלאות, הממשיכה להעסיק חלק מהאוכלוסייה הוותיקה יותר וכן שרותים אישיים.

3. דיור

מלאי הדיור הריק הוא כ-500 יח"ד + בבניה 145 בבניה פרטית ו- 164 בבניה ציבורית נוסף לכך כ-120 יח"ד מתכננות שרק כ-50% מהן זמינות לאכלוס חוזר מיד.

סה"כ סטוק הדיור הוא כ-900 יח"ד

4. מוסדות ציבור ושרותים

5. קרקע

1. קרקע מתוכננת ומפתחת
שטח רסקו (רח' כצנלסון)
70 יח"ד
2. קרקע מתוכננת עם פינויים
טרפנד שטח יבנה
72 יח"ד
3. קרקע מתוכננת (ת.ב.ע.) ללא פיתוח
טרפנד אל חרב
266 יח"ד

3. מגמות התפתחות ומדיניות לעתיד

1. אוכלוסייה

נמ ציונה תמשיך להתפתח בקצב איטי ותגיע ל כ- 14,000 גפש

2. תעשייה ותעסוקה

מקורות תעסוקה הן באזור סביב כולל רחובות, ובאזור התעשייה של נמ ציונה בה פיתחו אף מפעלים עבור מדע וחלק אף מועסקים באזור ת"א. אין כל סיבה להפגש לשוב עצמאי מבחינה תעסוקתית

3. דיור

יש לפתור צרכים של דיור פגום צפוף וארע כ- 110 יח"ד

דיור צפוף כ- 350 יח"ד

סה"כ דיור סוציאלי כ- 450 יח"ד

דיור לזו"צ יפתר באמצעות יוזמים פרטיים לבד מדיור לזו"צ בשכירות כ - 100 יח"ד

סה"כ פתרונות דיור שמשרד השיכון צריך למצוא להם פתרון הוא כ - 550 יח"ד.

מלאי הדיור הוא כ 900 יח"ד אולם חלקו הוא בניה ביוזמה פרטית שאינה עונה על צרכי הבניה של משרד השיכון מתוך 900 יח"ד כ- 145 יח"ד הם בשלבי בניה ביוזמה פרטית מתוך 160 בבניה ציבורית.

ומתוך המלאי הריק (ללא בבניה) כ-70% הן בניה פרטית ז"א

כ - 350 יח"ד וכ - 200 בניה צבורית. אם כך מלאי הדיור

הציבורי הוא 360 יח"ד. נוסף לכך מתוך פתרונות הדיור לדיור צפוף בבניה קשיחה מניחים כי 50% מהדירות ניתן יהיה לאכלסן שוב (או איחוד דירות וכד')

כך שתתווספה למלאי כ-170. סה"כ המלאי העומד לרשותנו הוא איפוא $360 + 170 = 530$ יח"ד. בשנת 1977 נמצאת בבניה כ-50 יח"ד נוספות פירוש כי אין צורך בבניה נוספת של משרד השיכון.

4. מוסדות ציבור ושרותים

- א. היישוב אינו מיועד לגידול הן בגלל מגבלת קרקע חקלאית והן בגלל קרבתו לראשון לציון מצפון ורחובות מדרום. ואין זה ראוי ליצור רצף עירוני נוסף באזור.
- ב. נוסף לכך היות והם סור הפרטי כבר פעיל ביישוב במירה רבה אין מקום לפעילות של הסקטור הציבורי לבר מפתרון דיור סוציאלי (ה.ת.ד, זו"צ בשכירות)

1. מצב תכנון

1. תכנית לתפישת גיאוגרמית של אוכלוסית ישראל בת 5 מליון.

שנת יעד - 1992. אושרה ע"י הממשלה כחלק מתכנית המתאר הארצית
יעד אוכלוסייה - 54,000 נפש.
(לפי תכנית 4 מליון - לשנת 1941 - 40,000 נפש).

2. אזור המרכז: הצעה לתפישת האוכלוסייה. היח' לתכנון ערים.
אגף הפרוגרמות, משה"ש.

התכנית מדברת על פיתוח לוד יחד עם רמלה, כמרקם עירוני אחד
ורואה השגת יעד זה ראשון במעלה. אי לכך המטרה לשנת 1992
היא השגת אוכלוסייה מקסימלית. יחד עם רמלה רואים במטרה
אוכ' של 112-150 אלף נפש, מהם 18-20 אלף מיעוטים.

3. תכנית מתאר

הוכנה ע"י מחלקת מהנדס העיר. נמצאת בהפקדה.

4. תכניות כלליות רעיוניות

- א. תכנית משרד הפנים לנפת רמלה. בהכנה ע"י ליצ'פילד-בונה.
- ב. תכנית ש.יבין ועבור משה"ש, פיזור דיור למיעוטים.
- ג. גוף שית - תכנית לאזור שיקום + בילון.
- ד. תכנית העירייה לשיפור רח' ההצל ומרכז העיר.

5. תכניות מפורטות (ת.ב.ע. מוגדות ובתכנון

- א. גבעת הזיתים - ת.ב.ע. מוכנה ל-48 יח"ד + תכנית בנוי כללי בהכנה.
- ב. גבעת אשכול ת.ב.ע. מוכנה 160 יח"ד + תכנית בנוי כללי בהכנה.
- ג. גוף-זית - ת.ב.ע. מוכנה ל-48 יח"ד + תכנית בינוי כללי בהכנה.
- ד. ביל"ו - ת.ב.ע. בהכנה ל-80 יח"ד.
- ה. בן-גוריון ת.ב.ע. מוכנה ל-192 יח"ד + תכנית בנוי כללי בהכנה.
- ו. שטח בניה - רמון להכין ת.ב.ע. ובינוי כללי בפרוגרמת 1977, הנושא בדיון עם המחוז.

- ז. הרכבת - ת.ב.ע. בהכנה ל-80 יח"ד.
- ח. רח' שלמה המלך - ת.ב.ע. מוכנה ל-114 יח"ד + ת.בינוי כללי בהכנה.
- ט. שטחים למיעוטים - ת.ב.ע. מוכנה ל-20 יח"ד + תכנית בינוי כללי בהכנה.
- י. הרחבת שטחים למיעוטים בצפון-מזרח - יש צורך להכין ת.ב.ע. ובינוי כללי בפרוגרמה 1977 בשטח הזמין.

6. בינוי מפורט לביצוע.

- א. גבעת הזיתים - בהכנה ל-48 יח"ד.
- ב. גבעת אשכול - בהכנה ל-32 יח"ד.
- ג. בן גוריון - בהכנה ל-192 יח"ד.
- ד. שטחים למיעוטים - בהכנה ל-20 יח"ד.

2. התפתחות בעבר ומצב קיים

1. אוכלוסייה ותאור כללי

לוד מוכתל כיום כ- 35,000 נפש ומהם כ-4,000 בני מעושים.
הישוב שוכן על צומת דרכים ומסילות ברזל, בין ת"א לירושלים
וצפונה לעבר חיפה. הידוש השטוב היהודי בעיר החל אחרי כיבושה
במלחמת השחרור. העיר הערבית מהווה כיום רק חלק מהבניה
החדשה שנועדה לקליטת אוכלוסיית עולים.
הרבר המזהה את העיר הוא שדה התעופה הבינלאומי הנמצא מצפונה.
לצד דרום משתרע אזור מסע זיתים המפריד בין העיר לבין רמלה.

2. תעשיה ותעסוקה

אזור התעשיה של העיר מתרכז בחלקה הצפוני, כאשר התעשיה
הגדולה ביותר הינה התעשיה האירית המצויה באזור שדה
התעופה ומהווה מקור עיקרי לתעסוקה לאוכלוסיית העיר ולמועסקים
מכל המטרופולין.

3. דיור

אמדין מלאי ריק של דיור הוא כ-1500 יח"ד מתוכם רק כ-500
הן בבניה. לפי נתונים נוספים מתברר כי מתוך המלאי הריק
כ- 100 הן יח"ד חדשות ואלו יתר/ן דירות ישנות בשאין לנו
מידע על מיקומו, גודלו ואופיו של הדיור הזה. לכן נראה לנו
כי יש להחשב רק בחלק ממנו כזמין לפתרון בעיות סוציאליות
וההנחה שלנו לאור המצב הקיים בלוד כי כ-60% - 50% ממנו
לא זמין ~~לשימוש~~ ולכן הוגדר כמלאי חבוכי. הדיור שהוגדר כזמין
(בבניה קיימת ריב) יחשב בחלקו לפתרון בעיות סוציאליות
(הת.ד. פגום וכו') ובחלקו לזו"צ ועולים.
סה"כ הדיור העומד כיום לרשותנו הוא כ- 1200 יח"ד.

4. מוסדות ציבור ושרותים

5. קרקע

1. קרקע מתוכננת ומפותחת

שכ' הרכבת (נוה זית) לד/611	32 יח"ד
שכ' בן גוריון לד/5/6	240 יח"ד
גבעת הזיתים (שטח בנט)	48 יח"ד
גוש 3973 למעושים	20 יח"ד

2. קרקע ובתכנון מתקדם עם פנויים

גבעת אשכול (שטחנה)	200 יח"ד
רמט	80 יח"ד
בילו (נוה זית)	96 יח"ד
שכ' הרכבת (נוה זית)	92 יח"ד

3. בשלבי תכנון רעיוניים:

2,000 יח"ד

שטח במרח הישוב (מרחצה לבנט)

3. מגמות התפתחות ומדיניות לעתיד.

1. אוכלוסייה

המטרה להביא לגידול מואץ של היישוב עד כמה שרק ניתן מתוך כלל האוכלוסייה חווי ב-6000 נפש מעוסיים. (כ-960 משק בית)

2. תעשייה ותעסוקה.

קבולת מקורות התעסוקה בלוד וסביבתה המידית עונה לאף מעבר לזה לכל גודל מואץ של העיר בסוואחים הנראים לעין. אזורי תעסוקה אלו צריכים ויכולים לספק מקומות תעסוקה אף ליישובי הסביבה.

3. דיור

נוסף ל-1200 יח"ד מקיימות יש לבנות כ-3000 יח"ד לזו"צ, עולים, הגירה פנימית ופינויים. נתונים אלו מבוססים על הערכות בשטח לגבי קבולות קרקע ריאליות, קצב פינויים ריאלי, והצדע האוכלוסייה שיביא ליישוב ויותר היישובים במחוז. (האמורים נעשו במסגרת תכנית פיתוח לוד-רמלה) מתוך צרכי בניה אלו יש ליעד למעוסיים כ-700 יח"ד

4. מוסדות ציבור ושירותים

5. מדיניות פיתוח

א. לוד ורמלה הוגדרו כיישובים בעלי סדר עדיפות ראשון באזור מרכז מבחנת התערבותו של הסקטור הציבורי בפיתוחם.

הסיבות לכך הן:

(1) המבנה הסוציוכלכלי הירוד יחסי של אוכלוסיית 2 ערים אלו. שיפור מראה כי הפתרון לכך יכול להעשות בעיקר באמצעות התערבות ציבורית לפחות בשלבים הראשונים.

(2) קבולת הקרקע הפוטנציאלית של לוד ושל רמלה הנה גבוהה יחסית.

השטחים כוללים: שטחים עירוניים כיעורם ולא מפותחים במקסימום הקיבולת שלהם; שטחים חקלאיים בתוך שטח השיפוט שמוצע במקרה הנדון ליעדם לפיתוח עירוני כדי לענות על הצרכים הסוציאליים. שטחי פינויים רבים.

של לוד על הציר ת"א - ירושלים. ריחוקה היחסי

של מאפשרים להביאה למצב של

היכול להסל על הלחצים

ב. במסגרת מדיניות זו הוכנה תכנית פיתוח משותפת ללוד ורמלה המפרטת את הצרכים האופרטיביים. לבצוע מדיניות הפיתוח ~~המואץ~~.

ג. בלוד קיימים מספר אתרים בעיקר במזרח העיר שנועדו להשלמת ולתוספת אוכלוסייה מהותית. בדרום מערב העיר ~~ישנו~~ אזור שיקום נזה וית - בילו. קיימים שני אזורים עיקריים פוטנציאליים להמשך פיתוח העיר שאחד מהם הוא העיר העתיקה - הערבית שכיום משמש מרכז ושיש לתכננו מחדש לפנותו ולשקמו. האתר השני הוא שטח ~~בני~~ המהווה הפוטנציאל הגדול וחשוב לגידול העיר ולשיפור תדמיתה. קבולתו היא 25000 יח"ד הוצע לתכנון ב-1977 אולם קודם יש להשלים את הספול בנושא הסדרת קרקע, פינויים ולכך חשיבות רבה כדי לקדם את הפיתוח.

ד. במסגרת תכנית הפיתוח התעוררו מספר שאלות עקרוניות שיש לפתור אותן בדחיפות. תכנית הפיתוח מבוססת על ההנחה כי לוד ורמלה יהיו רקמה עירונית אחת. אולם לא סוכס עדיין כיצד יתבצע הדבר. הגורם המרכזי ביצירת הרצף העירוני ~~לד~~-רמלה ישמש השטח בתכנית רמלה המקשר בין רמלה לוד, אך אין החלטה עדיין לגבי תפקידו ביצירת הרצף. ההצעות ליעדו או למסדות ציבור משותפים למגורים ברמה גבוהה או מרכז משותף ל-2 ערים שיספק רוח שרותי גבוהה.

ה. תכנית הפיתוח מניחה הרכב הגירה פנימית מסוים ליישוב מיושבים אחרים באזור ~~המרכז~~ והפניית עולים. פירושו של דבר ~~כב~~ גידולן ~~חמוץ~~ חמוץ של לוד ורמלה יבגא במידת מה על חשבון גידולן של ערים אחרות במחוז המרכז וכן על מקורות הגידול של ישובים אלה. הישובים העיקריים שמהם רצוי לכוון אוכלוסייה ~~עתידיה~~ ללוד ורמלה הם: רחובות, ראשל"צ בת-ים, חולון וישובים סמוכים לה"א כמו קרית אונו, גבעת שמואל וכד'.

1. מצב תכנון

1. תכנית להפרושה גיאוגרפית של אוכלוסייה ישראל בת 5 מליון
שנת יעד - 1992. אושרה ע"י הממשלה כחלק מתכנית המתאר הארצית.
יעד אוכלוסייה - 4,000 נפש.
(לפי תכנית 4 מליון - ל-1981 - 30,000 נפש - כבר הושגו).

2. אזור המרכז: הצעה להפרושה באוכלוסייה, היח' לתכנון ערים, אגף הפרוגרמות, מזה"ש

אין כוונת התכנית לעודד את הגידול המחיר שחל בשנים האחרונות בישוב. אי לכך רואים את יעד האוכלוסייה לשנת 1992 מסתכם ב- 40,000 נפש בלבד, נמוך מהמוצע בתכנית 5 מליון.

3. תכנית מתאר

קיימת תכנית ישנה משנת 1968 שיעד אוכלוסייתה הוא 60,000 נפש. תכנית חדשה נמצאת בהכנה (1975) לפיה יעד האוכלוסייה הוא 50,000 נפש.

4. תכניות כלליות - רעיוניות

א. שתוף בער ממא עם רעננה והור השרון במקום עירוני אחד.

5. תכניות תחבורה (ת.ב.ע. מוגשות ובתכנון)

- א. קפלן - ת.ב.ע. מוכנה ל-50 יח"ד + תכנית כינוי כללי.
- ב. עליה - ת.ב.ע. ל-72 יח"ד + תכנית כינוי כללי.

6. תכנון מפורט לביצוע

- א. קפלן - בהכנה ל-50 יח"ד.
- ב. במסגרת פרוגרמה לשנת 1977 - 132 יח"ד.

2. התפתחות בעבר ומצב היום

1. אוכלוסייה ותאור כללי

הישוב טונה כ-32,000 נפש לסוף 1975. התפתחות ניכרת חלה בשנים האחרונות, כאשר הישוב היה כסוגל להציע פתרונות דיור זולים יחסית לאוכלוסית מטרופולין ת"א. העיר שוכנת על הדרך מפ"ת לחיפה, כאשר ממערב/נמצאת רעננה ומדרומה הוד השרון, היוצרים יחד מרקע עירוני.

2. תעסיה ותעסוקה

יש לישוב אוור תעסיה בחלקו המזרחי. לעזריה יש שטח זיכיון המשתרע על כ-2000 דונם על גדות טרשים, מעבר לקו הירוק, במרחק כ-12 ק"מ מהעיר, להקמת קרית תעסיה. אך העיריה ויתרה על מימוש הליכיון ולעומת זאת משונינת במימוש הקמת מרכז מלאכה על שטח 200 דונם במזרח העיר, בשטח הגובל בשדות קלקיליה ומרדסיה, על שטח המוגדר כחקלאי. הכוונה להוציא מפעלים מטרדיים המצויים באזורי מגורים ולהעבירם לשטח זה. הועדה המחוזית המליצה על שינוי יעד הקרקע אך לא כן הועדה העליונה, המעכבת את האישור. תעסוקת האוכלוסייה היא בתחום העיר ובמושבים אחרים, ~~מלבד~~ כולל עיקר לת"א

3. דיור

מלאי הדיור הציבורי בכפר סבא הוא:

גמר בניה ציבורית	כ - 250 יח"ד
מלאי רוק ציבורי עמידר	כ - 60 יח"ד
סה"כ	310 יח"ד

4. מסדות צבור וארוותים

פ

5. קרקע

קרקע מפותחת בשלבי תכנון מתקדמים

שכ' קפלן רח' בן יהודה	72 יח"ד
קרקע בתכנון עם פינויים	
שכ' עליה	60 יח"ד
שכ' מצקין	400 יח"ד
שכ' קפלן - קוטג'ים	30 יח"ד

אזור פינויים ללא תכנון

שכ' יוספטל

?

3. מגמות התפתחות ומדיניות לעתיד.

1. אוכלוסייה

אוכלוסייה חזויה ל- 1992 40,000. ~~לכפר סבא~~ קצב גידול כואץ בשנים האחרונות ויש לצפות כי הביקוש למגורים בעיר יימשך. היות שהמגמה התכנונית האזורית היא לסתם קצב זה אין לסקסור הציבורי להכנס לפעילות בניה באזור חוץ מפתרון בעיות סוציאליות ולעשות זאת בשתוף משרד הפנים, גם למניעת הפשדות קרקע הקלאית לזיתוח עירוני.

2. תעשייה ותעסוקה.

אין כוונה לפתח אזור תעשייה בכפר סבא ו/או רינטציית התעסוקה היא לפתח-תקוה ותל-אביב.

3. דיור

צרכי הדיור הסוציאליים (דיור מגוט ו-או צמוד) הם כ-600 יח"ד פתרון דיור לזו"צ ייעשה ע"י הסקסור הפרטי. כן אין להפנות עולים לכפר סבא וביראי שלא באמצעות בניה ציבורית.

4. מוסדות צבור ושרותים

5. מדיניות פיתוח

1. יש לסתם את קצב גידול העיר לפחות בחומש הקרוב אם כי יתכן שבסלב מאוחר יותר תבדק האפשרות לשילוב כפר סבא רעננה הוד השרון למקדש עירוני אחד.

2. בגלל מגמה זו וכן פעילותו הרבה יחסית של הסקסור הפרטי בבניה בישוב אין מקום לפעילות רבה של הסקסור הציבורי לבד מפתרון בעיות סוציאליות.
(ה.ת.ד. מינויים).

3. את פתרון הבעיות הסוציאליות בדיור יש להגיש לגבי כלל העיר ולא כפתרונות שכונה מקומית בלבד, וזאת בין היתר במטרה למנוע ריכוז מחדש של הבעיות הללו.

4. יש לפעול בשיתוף עשרת הפנים והמנהל לבלימת מגמה של התפשטות
הפיתוח העירוני על חשבון קרקע חקלאית.

1. תכנית לתפלושת גיאוגרפית של אוכלוסית ישראל בת 5 מליון

1. שנת יעד - 1992. אושרה ע"י הממשלה כחלק מתכנית המתאר הארצית. יעד אוכלוסייה - 4,000 נפש.
(לפי תכנית 4 מליון - לשנת 1981 - 3500 נפש).

2. אזור המרכז: הצעה לתפלושת האוכלוסייה, היח' לתכנון ערים, אגף הפרוגרמות, משה"ש

ישוב שאין צורך בעדוד צמיחתו ושינוי אופיו הכפרי.
אי לכך גודל אוכלוסייה אמוצע לשנת 1992 הוא 4,000 נפש,
כפי שמתוכנן בתכנית 5 מליון.

3. תכנית מתאר

ישנה תכנית מתאר ישנה משנת 1968. בהכנה תכנית חדשה.

4. תכניות כלליות - רעיוניות

אין

5. תכניות מפורטות (ת.ב.ע. מוגשות ובתכנון)

א. דו משפחתי - ת.ב.ע. מוכנה ל-36 יח"ד + תכנית בינוי כללי
ב. ת.ב.ע. בתכנה ל-400 יח"ד + תכנית בינוי כללי

6. תכנון מפורט לביצוע

אין

2. התפתחות בעבר ומצב עיים

1. אוכלוסייה ותאור כללי

הישוב מונה קיום כ- 3200 נפש. זהו ישוב בעל אופי חקלאי שנוסד ב - 1932. הישוב שוכן בלב אזור חקלאי בשרון, על כביש נתניה - שול כרם. חלק מהישוב עדיין שומר על צביון מושבה חקלאית כאשר לצידו ישנה הבניה החדשה של בתי קומות.

2. תעסיה ותעסוקה

אין בישוב תעסיה, אך זו מצויה, מזרחית לישוב, מהלך 7 ק"מ בלבד. העיר נתניה מציעה לאוכלוסייה שאינה מתפרנסת מחקלאות את מקומות התעסוקה העקריים.

3. דיור

3. מלאי דיור כ 85 יח"ד (לפי נתוני מחוז המרכז)

4. מוסדות ציבור ושרותים

5. קרקע

1. קרקע זמינה מתוכננת ומפותחת

36 יח"ד

אתר 04 ת.ב.ע. הצ/126/7

2. קרקע זמינה של חברות

628 יח"ד

אתר 02 חצ/126/9

3. מגמות התפתחות ומדיניות לעתיד

1. אובלוטייה

הן לפי קצב גידול בעבר והן לפי היעדיט לשוב, ברור כי הישוב יגדל בקצב הריבוי הטבעי שלו בלבד אין כוונת להגדילו מעבר לכך.

2. תעשייה ותעסוקה

מקורות התעשייה והתעסוקה העיקריים לתושבי כפר יונה יהיו בנתניה וסביבתה. ואין לפתח תעשייה מקומית.

3. דיור

כדי לשמור על גורל הישוב יש לספק דיור בהיקף הביקוש^{של} וז"צ מקומיים אך לאו דווקא^ל להם בלבד. סה"כ - 200 יח"ד בלבד, אין צורך בדירות לה.ת.ד. (ראה נתוני מחוז המרכז).

במלא קיימים אמנם כ - 85 יח"ד אולם כטחציתם אינן זמינות לאיכלוס חוזר כנראה עקב גדלן. יש לפיכך לבנות כ-160 יח"ד. במשך 5 השנים.

היות ורצוי לשמור על אופיו הכפרי של הישוב ואין לבנות במקום את סימוסי הכניה המקובלים במשרד השיכון, רצוי למצוא דרך סיוע לתושב המקום לפתרון בעיות הדיור באופן עצמאי. בהיקף התכנית חזה אין לעלות על קרקע חקלאית. לשמירת כניה

4. מוסדות צבור ושרותים

4

5. מדיניות פיתוח

אין הערות נוספות.

1. מצב תכנון

1. תכנית לתפוצת גיאוגרפית של אוכלוסיית ישראל בת 5 מליון

שנת יעד - 1992. אוזרה ע"י הממשלה כחל, מתכנית המתאר הארצית. יעד אוכלוסייה - 12000 נפש.
(תכנית תכנית 4 מליון - לשנת 1981 - 10500 נפש).

2. איור המרכז: הצעה לתפוצת האוכלוסייה, היה' לתכנון ערים, אגף התכנון, מפת"ש.

עקב מגברו הירוד יחסית של הישוב יש צורך בעירייה אוכלוסייה לחיזוקו.

יעד האוכלוסייה ל-1992, לפי תכנית זו, 14,000 נפש, מעבר לתוצע בתכנית 5 מליון.

3. תכנית מתאר

איך ליהוד תכנית מתאר. קיימות שני תכניות בינוי מפורטות החוקרות זמן לזמן. תכנית גפס/365 לשטח קריה ביאליסטוק ותכנית גמ/377 על שאר השטח המפותח.

4. תכניות כלליות - רעיוניות

א. תכנית שיקום מפורטת של אדר' בנש לשטח האובסטים.
ב. תכנית שיקום מפורטת על אדר' י. הרץ לשטח המרכז.

ג. תכנון ויעוץ כלכלי בע"מ, בריקת גודל אוכלוסייה רצוי ל-1992 ממליצים על 17,000 נפש.

5. תכניות מפורטות (ת.ב.ע. מוגשות ובתכנון)

א. אסבסטים - ת.ב.ע. מוכנה ל-432 יח"ד + ת.בנוי כללי בהכנה.
ב. מרכז - ת.ב.ע. מוכנה ל-240 יח"ד.

6. תכנון מפורט לביצוע

אסבסטים - בהכנה ל-272 יח"ד.

2. התפתחות בעבר ומצב קיים

1. אוכלוסייה ותאור כללי

הישוב שוכן בצומת דרכים לפתח תקוה ולוד. ^{החל} אוכלוסייתו מונה כ-10,000 נפש. הישוב המתחדש ^{החל} ב-1948, בתחום הכפר הערבי ויהודים. העדר תכנית מת/אר אינו נותן כוון לפתרון בעיות הכפר הנסוּס. אזור זה מהווה רזרבה קרקעית גדולה לישוב. לצרכי מגורים, תעשיה ומוסדות.

2. תעשיה ותעסוקה

קיים בתחום הישוב אזור תעשיה, בחלק הדרום מזרחי שלו. כאשר מרבית המועסקים בו אינם תושבי הישוב. הקירבה לתעשיה האזרית ולת"א לפתח תקוה מספקת את מקומות העבודה לרוב האוכלוסייה.

3. דיוור

מלאי דיוור של כ - 860 יח"ד מחוכם כ 270 דירות בבנייה ע"י הסקטור הפרטי.

4. מוסדות ציבור ושרותים

5. קרקע

1. קרקע מחוכננת מפותחת

שטח בנט (קשישים) יח"ד 32 + 64 יח"ד

2. קרקע בתכנון עם פנויים

שטח בנט (לפי התכנון הקודם) 200 יח"ד

שטח הרץ (לתעם המועצה) 1,060 יח"ד

הערכה ל כ- 170 פינויים.

3. מגמות התפתחות ומדיניות לעתיד

1. אוכלוסייה

יעד אוכלוסייה של כ-12,000 נפש ב-1984 משמעותו של יעד זה הוא כי היישוב יגדל בקצב הריבוי הטבעי שלו כמעט ללא הגירה פנימית ועולים.
היות וזוהי המגמה הטבעית של התפתחות היישוב ניתן לתכנן לא בקצב הגידול אלא במרכזיו וע"כ נראה לנו כי רצוי במידה מה לבנון את מקורות האוכלוסייה ע"י הגירה של אוכלוסייה מתוך ליישוב ולא ע"י מלוי 100% הבקוש הסקומי לדיור של זו"צ.

2. תעשייה ותעסוקה

מקורות התעסוקה ימשיכו להיות מרוכזים באזורי התעשייה האזוריים במחוז המרכז בקרבת יהוד. ואין להגדיל את אזור התעשייה המקומי.

3. דיור

- א. דרושים כ-600 פתרונות דיור סוציאלי (ה.ת.ר. דיור פקום) (וכן כ-1300 יח"ד לזו"צ ולהגירה ליישוב. במלאי קיימים כ-950 יח"ד (כמחצית מהרונות שתוכננה) בגלל הצפיפות נתנות לאכלוס חוזר).
יש לבנות לפיכך כ-950 יח"ד. ברור כי משרד השיכון חייב לספק את הפתרונות לדיור סוציאלי בשלב זה ונראה כי יוכל לעשות זאת בעיקר באמצעות בניה חדשה במלאי הקיים
- ב. מתוך 950 יח"ד לבנייה כ-650 יח"ד ייבנו ע"י משרד השיכון ואלו יתר 300 יח"ד ניתן היה לספק ע"י הסקטור הפרטי. הסקטור הפרטי כיום פעיל למדי באזור אולם אחת הבעיות בעתיד היא כי מרבית השטח שנותר לבנייה הוא ציבורי ואין ברצון משרד השיכון להוציאו למכירה לסקטור הפרטי לאבד אופציות תכנונית לגבי היישוב כולו.
- היות ו-300 יח"ד שהסקטור הפרטי פכול לבנות ב-5 שנים פירושה בניה של כ-65 יח"ד מדי שנה ניתן לאפשר זאת ע"י מילוי שטחים ריקים מבלי לפגוע בקרקע ציבורית וחקלאית ומבלי לאבד כל אופציה תכנונית.

ג. הבניה צציבורית תעשה בעיקר ב:
שטח בנט ובשטח הרץ ובשטח המקשר ביניהם.

ד. יש לחזור ולהדקיש כי למרות שמשרד השיכון מטפל בעיקר בפתרונות
דיור לזו"צ ודיור סוציאלי יש לדאוג כי השכונות שתבניה
תהינה מעורבות בסוגי אוכלוסייה שונים ולא יוצר ריכוז גדול
של האוכלוסייה ברמה סוציאלכלית נמוכה במקום אחד.
לפיכך רצוי לבדוק היטב את מלאי הדיור הקיים מבחינת איכותו
ופיזורו. והתאמתו לאכלוס ע"י האוכלוסייה הזקוקה לפתרונות
סוציאליים.

1. מצב תכנון

1. תכנית לתפרושת גיאוגרפית של אוכלוסית ישראל בת 5 מליון

שנת יעד - 1992. אושרה ע"י הממשלה כחלק מתכנית המתאר הארצית.

יער אוכלוסיה - 125,000 נפש.

(לפי תכנית 4 מליון - לשנת 1981 - 101,000 נפש - כבר הושגו).

2. אזור המרכז: הצעה לתפרושת האוכלוסייה, היחידה לתכנון אגף הפרוגרמות מפה"ש

התכנית לא מוצאת לנכון לתמוך בגידול פ"ת מעבר לאפשרויות העצמיות. אי לכך אין לדעת המתכננים להגדיל את האוכלוסייה מעבר ל 115,000 נפש בשנת 1992, שפרושו הקטנה ביותר לתכנית 5 מליון.

3. תכנית מתאר

הוכנה בשנת 1973 ע"י אדר' י. הרץ. התכנית נמצאת בדיון בועדה המחוזית לפני הפקדתה.

4. תכניות כלליות - רעיוניות

א. עמישב - תכנית לשיקום השכונה מבחינה חברתית ופיזית ושילובה במרכז הירוקי הקיים.

5. תכניות מפורטות (ת.ב.ע. מוגשות ובתכנון).

א. עמישב דו משפחתי - בהכנה ת.ב.ע. ל - 60 יח"ד + תכנית בינוי כללי.

ב. עמישב צריפים במסגרת פרוגרמה לשנת 1977 - ת.ב.ע. ובנוי כללי לכ - 1000 יח"ד.

6. תכנון מפרט לביצוע

א. במסגרת פרוגרמה לשנת 1977 - טה"כ בינוי מפורט ל-240 יח"ד

5. קרקע

פתח תקוה - עמישב

1. קרקע זמינה

24 יח"ד

ת.ב.ע. 3/34/2

2. בשלבי תכנון התחלתיים, פנויים

240 יח"ד

שטח צפון - מערבי

3. מגמות התפתחות ומדיניות לעתיד

1. אוכלוסייה

שער אוכלוסייה חזוי מעל 110,000 למרות שקצב גידולה מאשר גידול מהיר. ^{מדיניות} משרד השיכון הוא לבלום בצורת חריפה את גידולה של העיר היות והוא יושבת על קרקע חקלאית וגידולה יגרום ^{לגידול} רציפות פזורה בינה לבין האגד ובינה לבין הישובים הסמוכים לה באזור. עם זאת למרות גדלה אין היא יכולה לפתח עצמאות שרותית בגלל קרבתה לת"א ומשמעותו כי אוכלוסייתה תלויה בשרותי האגד.

2. תעשייה ותעסוקה

מקורות התעסוקה בפתח תקוה מספיקים לגידולה. אזור התעשייה מספק תעסוקה לתושביה ולתושבי הישובים הסמוכים אף לתושבי האגד.

3. דיור

צרכי הדיור הם כדלקמן:
1900 יח"ד לת.ד. (צפיפות דיור)
כ - 500 יח"ד לזו"צ בשכירות.
הונח כי מתוך כלל הזו"צ כ 75 הם בעלי זכאות כלשהי ומתוכם כ 10% זו"צ בעלי זכאות מכסימלית הווה אומר זכאות לדיור בשכירות ~~מן~~ עבורם יבנה משרד השיכון.
מתוך 1900 יח"ד קשירות בהם גרים בצפיפות הנחנו כי כמחצית ניתן לאכלסם שנית. ז"א כ-900 יח"ד.
סה"כ ההיצע איפוא כ - 1300 יח"ד. ~~אם לא יבנו עוד יחידות דיור~~
יש לבנות כ- 1100 יח"ד לצרכים הסוציאליים.
מסקנה זו מתבססת על ההנחה כי אכן הדירות שהוגדרו כמלאי זמני יענו בסיבם ובגדלם על סוג הצרכים.

4. מוסדות צבור ושרותים

אין למקטור הציבורי להתערב גם בגלל פעילות המקטור הפרטי וגם עקב המדיניות לא לפתח את היישוב.

המטרה לא להגדיל את היישוב אולם במידה ויגדל הרי שהבניה צריכה להעשות בשטח המפותח כבר וע"י ציפופים ושיקום ולא להכנס לשטחים חדשים.

מוצע לבדוק באופן משולב את כל אזורי השקום ולתת פתרון כוללני לכולם וזאת כדי להביא לאינטגרציה של אוכלוסייה ולא החזרת שכונת עוני חדשות ע"י ריכוז מחדש של האוכלוסייה הבעיתית.

1. מצב תכנון

1. תכנית לתפרושת גיאוגרפית של אוכלוסית ישראל בת 5 מליון
שנת יעד - 1992. אושרה ע"י הממשלה כחלק מתכנית המתאר הארצית.
יעד אוכלוסייה - 11,000 נפש (כולל תל-מונד)
(לפי תכנית 4 מליון - לשנת 1981 - 9000 נפש - כולל תל-מונד)
2. אזור המרכז: הצעה לתפרושת האוכלוסייה, היחידה לתכנון ערים, אגף הפרוגרמות, משה"ש.
השארית הישוב בעל אופי כפרי, ללא קליטת אוכלוסייה חיצונית
מדברת על אוכלוסייה של 9000 נפש בשנת 1992, כולל את
תל-מונד, הפחתה לעומת תכנית 5 מליון.
3. תכנית מתאר
קיימת תכנית משנת 1974
4. תכניות כלליות - דעיוניות
מינהל מקרקעי ישראל יבדוק את השטח שנועד לאזור תעשייה לבוש
תל-מונד.
השתמנה מגמה לאשר שטח של 40-50 דונם מתוך 200 דונם שהובטחו
בעבר ואשר ספק אם יש למועצות האמורות צורך בכך.
5. תכניות מפורטות (ת.ב.ע. מוגשות ובתכנון)
א. שכונה דרומית - ת.ב.ע. בהכנה ל-108 יח"ד + תכנית בינוי
כללי.
6. תכנון מפורט לביצוע
א. שכונה דרומית במסגרת פרוגרמה לשנת 1977 - ל-108 יח"ד.

2. התפתחות בעבר ומצב ערים

1. אוכלוסייה ותאור כללי

הישוב מונה כ- 4000 נפש. מיקומו בגוש ישובי תל-מונד, בשרון, מזרחית לעיר נתניה. הישוב נכלל במועצה משותפת עם תל-מונד. ובמסגרת שני הישובים יחד, נמצאת אוכלוסייה המונה 7000 נפש. אופי המקום, שהתישבות הראשונה בו הייתה ב- 1933, על חלק מאדמות קלנסואה נשאר חקלאי מובהק.

2. תעשייה ותעסוקה

אין במקום תעשייה לשמה, זו מצויה בקרבה יחסית, בעיר נתניה. חלק ניכר מהמועסקים עובדים בחקלאות בישוב.

3. דיור

אין כמעט מלאי דיור ריק בקרימה ולא דירות בבניה ציבורית.

4. מוסדות צבור ושרותים

5. קרקע

1. קרקע זמינה

אתר 02 (בתים מס' 41, 42, 43) 36 יח"ד

2. קרקע מתוכננת עם מעט פנויים

אתר 02 (בתים מס' 47 - 49) 77 יח"ד

יח"ד 44 = 22x2 מגרשים

3. קרקע עם פינויים, תכנון התחלתי

אתר 03/02 סביב למרכז מסחרי 298 יח"ד

3. מגמות התפתחות ומדיניות לעתיד.

1. אוכלוסייה

הן לפי קצב התפתחות בעבר ~~הקן~~ לפי המדיניות אין
כוונה להגדיל את היישוב מעבר לקצב הריבוי הטבעי שלו.

2. תעשייה ותעסוקה

מקורות התעסוקה גם בעתיד ~~והיין~~ ^{י"ד} בנתניה. ובחקלאות היישוב.

3. דיור

כדי לשמור על גודל היישוב יש לספק דיור לזו"צ כ-180 יח"ד
אולם כדי לשמור על אופיו הכפרי של היישוב אין לבנות בו את
טפוסי הבנייה הסטנדרטיים של משה"ש אלה למצוא דרך סיוע
לתושבי קדימה לבניה עצמית.
אין לעלות על קרקע חקלאית לצרכי פיתוח עירוני

4. מודעות צבור ושרותים

5. מדיניות פיתוח

אין הערות נוספות.

ק ד י ת א ו ג ו

- מצב תכנון
1. תכנית לתכנון דיגיון ופיתוח של אוכלוסיית ישראל בת 5 מיליון
1. מבט יעד - 1992. אושרה ע"י הממשלה כחלק מתכנית המתאר הארצית. יעד אוכלוסייה - 22,000 נפש.
(לפי תכנית 4 מליון - לשנת 1981 - 18,500 נפש - כבר הושג)
2. אזור המרכז: הצעה לתפרושת האוכלוסייה. ביח' לתכנון ערים, אגף הפרוגרמות, משה"ש
צמצום הנהירה של אוכל' המטרופולין לשוב זה פרושו השארית גידול האוכלוסייה רק על בסיס מקומי. אי לכך נראה יעד האוכלוסייה לשנת 1992 22,000 נפש.
3. תכנית מתאר
בהכנה ע"י אדר' מ. ש. דר.
4. תכניות כלליות - רעיוניות
א. תכנית אב מ-1973. לפי תחזיות האוכלוסייה הכלליות, תמנה ק.אונו 30,000 נפש בשנת 1990 ו-22,000 נפש בשנת 1980, שהוא יעד האוכלוסייה של תכנית 5 מליון לשנת 1992. כושר הקיבול הנומינלי, השווה גם לריאלי, לפי ~~המכתב~~ ^{ראי'} המכתב, מגיע ל-43,000 נפש.
- ב. תכנית לארגון מחדש של אזור בקעת אונו - מבחינת המבנה המוניציפלי - משרד הפנים. המכין-פרופ' א. שחר
- ג. תכנון זעין כלכלי בע"מ בדיקת גודל אוכלוסייה רצוי לשנת 1992.
5. תכניות מפורטות (ת.ב.ע. מוגשות ובתכנון)
א. מול המרכז. - במסגרת פרוגרמה לשנת 1977 חכנת ת.ב.ע. לשם 56 יח"ד .
ב. רח' צה"ל - כוונת המחוז להכין ת.ב.ע. ובינוי כללי בפרוגרמת 1977.
אגף הפרוגרמות מתנגד. הנושא בדיון.
6. תכנון מפורט לביצוע
א. מול המרכז - במסגרת פרוגרמה לשנת 1977 - 56 יח"ד.

1. אוכלוסייה ותאור כללי

הישוב מונה כ-20,000 תושבים היום, ומתקרב במהירות ליעד האוכלוסייה שנקבע עבורו לשנת 1992. אל הישוב קיימת נהירה של אוכלוסייה ובעיקר צעירים מאזור המטרופולין, המוצאים במקום מגורים במחיר נמוך יחסית, ובקרבה למטרופולין. ק.אנו שוכנת ממזרח לכביש גהה, ומהווה למעשה חלק מהמשך המגמה של התרחבות המטרופולין מזרחה. האטרקטיביות שלה למגורים נובעת מקירבה למוסדות כמו אוניברסיטת בר אילן, בי"ח תל השומר, וכן קירבה לאזורי תעסוקה פתוח תקוה, לוד ות"א.

הישוב לא בנוי בצפיפות, דבר הנותן רמת חיים שאינה מצויה בתוך הכרך עצמו. המשך הגידול של הישוב תלוי במידה רבה בהפיכת קרקע חקלאית בתחומיו לקרקע למגורים, דבר שמתנגדים לו הן במשרד החקלאות והן באגף הפרוגרמות במשרד השיכון.

2. תעשייה ותעסוקה

אין בישוב תעשייה, זו מצויה בישובי הסביבה - פתח תקוה, בני ברק, רמת גן, ובמרחק גדול יותר בלוד, ומדידת המטרופולין ת"א. רמת האוכלוסייה המתגוררת בשכונת גבוהה מהממוצע בארץ ובאופן יחסי שיעור המועסקים בתעשייה נמוך מהממוצע הארצי. עיקר תעסוקתם הינה בתחום השרותים למיניהם, במקום להם במטרופולין.

3. דיוור

כ - 500 יח"ד בגמר הבניה צבורית במרץ 1976. יש לפנות שמרבייתם כבר מאוכלסות. לפיכך נתייחס לנתון שבסוף 1976 - קצו בהפעלה 80 יח"ד פאותם נצדיר כמלאי בבניה. מתוך המלאי הריק כמעט כולו הוא מלאי של הסקטור הפרטי ולכן אין להכלילם בהנצח הדיוור.

4. מוסדות ציבור ושרותים

5. קרקע

1. אוכלוסייה

המדיניות לא להגדיל את היישוב. אומנם אין שליטה בדינו לגבי פעילות הסקטור הפרטי שהיא אינסנסיבית אולם לפחות לגבי הסקטור הציבורי ברור כי אין להכנס לפעילות בניה בישוב.

2. תעסיה ותעסוקה

מקורות תעסוקה מגויים בשפע באזורים הסמוכים בעיקר בשרותים ^{מרחב מטריסולי} בית"ח תל השומר, אוניברסיטת בר-אילן ת"א, ולכן אין לדאוג למקורות התעסוקה.

3. דיור

יש בישוב כ-150 ^{משקי בית} שיש לשמור להם בעית צפיפות דיור. הונח כי כ-50% מדירות אלו, שהן בבניה קשיחה, ניתן יהיה לאכלסם שנית-או ע"י איחוד או הרחבה, או סרנספר. צרכים אלה ניתן לענות ע"י המלאי בבניה והמלאי הריק שיוצר בתהליך של פתרון צמיפות דיור.

4. מוסדות ציבור ושרותים

5. מדיניות פיתוח

א. בגלל קרבתה לת"א ותלותה בשרותי ת"א אין זה רצוי להגדיל וזאת כדי למנוע גידול פיזי של סאגדצרי המטריסולי.

ב. אין לעלות על קרקע חקלאית לשם פיתוחה של קרית אונו.

ג. הסקטור הציבורי אינו צריך לבנות ביישוב הן מהסיבות שמנינו והן בגלל פעילותו הרבה של הסקטור הפרטי, שעונה על צרכי הדיור בישוב ורמת האוכלוסייה היא כזו, שאינה מצדיקה התערבות וחמיכה של הסקטור הציבורי לבר מהמלאי הקיים.

ד. קיימת קרקע ציבורית לבניה אולם כיון שהמגמה היא לבלות התפתחות אין כל הצדקה להכנס לבינייה בשטח זה.

ה. הקרקע הציבורית והפרטית החקלאית שמבוייה בישוב נמצאת
בין שני פלחי הישוב המבונים כבר במידה והלחצים לגידולה
יוגברו ויאלצו להפשיר קרקע לבניה, יש לשקול היטב האם לפתח
את הקרקע הציבורית או הפרטית היות ופיתוח הקרקע הפרטית
הקרובה יותר ליישוב המכונה, למרכון תביא לגיבושו הפיזי בעוד
פיתוח הקרקע הציבורית מ- ^{י/3} ~~יד~~ ^{סלח} ~~שאינו~~ מתקשר היטב ליישוב הקיים וגורם
לפיצולו ולפיזורו הגיאוגרפי.

סרית עקרונ

1. מצב תכנון

1. תכנית לתפישת גיאוגרפית של אוכלוסיית ישראל בת 5 מליון

שנת יעד - 1992. אושרה ע"י הממשלה כחלק מתכנית המתאר הארצית.

יעד אוכלוסייה - 5000 נפש

(לפי תכנית 4 מליון - לשנת 1981 - 5,000 נפש).

2. אזור המרכז: הצעה לתפישת האוכלוסייה, היח' לתכנון ערים, אגף הפרוגרמות, משה"ש

מניעת גידול אוכלוסייה במקום/קשאר במסגרת הנוכחית מבחינת אופי הישוב. יעד האוכלוסייה לשנת 1992 - 5000 נפש.

3. תכנית מתאר

בהכנה ע"י אר' ש. יבין

4. תכניות כלליות - רעיוניות

אין

5. תכניות מפורטות (ת.ב.ע. מוגשות ובתכנון)

א. מרכז - ת.ב.ע. מוכנה ל-168 יח"ד + תכנית בנוי כללי

ב. צפון - ת.ב.ע. מוכנה ל-72 יח"ד + תכנית בנוי כללי.

6. תכנון מפורט לביצוע

צפון - בהכנה ל-72 יח"ד.

1. אוכלוסייה ותאור כללי

הישוב המונה כ- 4300 נפש הוקם ב- 1947 במקום בו עמד הכפר הערבי עקיר שננטש. הישוב אוכלס באשיתו ע"י עולים מארצות אסיה ואפריקה בבתים הנטושים ואח"כ בבתים חדשים, חלקם בנייה קשה וחלקם בצרימים. קרית עקרון תוכננה להיות עיירת שירותים למועצה האזורית ברנר, ובתקופה זו הוקם לידה מרכז השרותים הקלאיים ולעיבוד תוצרת הקלאית. אך בשנת 1961 הוכרזה במועצה המקומית ומרכז השרותים נותק מתחומה המשתרע כיום על 2,100 דונם. גידול האוכלוסייה בישוב איטי ונופל מהמתוכנן. בשנת 1961 היו בישוב 3800 נפש ובמשך 14 שנה התווספו כ- 500 נפש בלבד. בתכנית לתפרושת האוכלוסייה בת 4 מליון יועד לישוב גידול עד 7,000 נפש, לשנת 1985. כיום, בתכנית לתפרושת אוכלוסייה בת 5 מליון, המעודכנת, מיועד לישוב גדול עד ל- 5000 תושב ב- 1992 - תוספת של כ- 500 תושבים. האוכלוסייה מונה 95% ממוצא אסיה-אפריקה, זכאשר היום כמחצית התושבים הם ילידי הארץ. כ- 60% מהם הם ממוצא תימני וכ- 25% מעיראק. תחומי ההתרחבות של קרית עקרון מצומצמים, מכיוון ששטח גובל בכבישים הארציים ובשטחים הקלאיים של מששבים סמוכים. הישוב מרוחק מרחובות 5 ק"מ בלבד.

2. תעשייה ותעסוקה

אין בישוב תעשייה. רוב התושבים מתפרנסים מעבודות חוץ, בחקלאות, בניין תעשייה ושרותים שונים.

3. דיוור

אין נתונים על מלאי דיוור.

4. מוסדות צבבור ושרותים

5. קרקע

אין נתונים על הנצע קרקע מתוכננת.

3. מגמות התפתחות ומדיניות לעתיד

1. אוכלוסייה

הן המגמה הטבעית והן המדיניות היא לא להגדיל את היישוב.

2. תעשייה ותעסוקה

מקורות התעסוקה ימשיכו להיות ברחובות.

3. דיוור

צרכי סיוע

דיוור פגום 220

דיוור צפוף 50

סה"כ 270 יח"ד לצרכים סוציאליים.

לזו"צ כ- 200 יח"ד לזו"צ

סה"כ 470

4. מדיניות סיתוח

א. להשאירה בעלת אופי סמי-כפרי פירושו לא לבנות בניה צפופה ולגובה.

ב. למעשה ניתן לראותה כשכונת מגורים של רחובות ואין להתייחס אליה כאל ישוב עירוני עצמאי.

ג. יש למצוא דרך לשיטת סיוע לבני המקום לשפר את הדיוור וכן סיוע לזו"צ במקום לבניה עצמית זאת בין היתר היות וסה"כ יחד הדרושות נמוך מכדי שהמקטור הצבורי יבצע בינוי במקום אלא יסתפק בסיוע.

1. מצב תכנון

1. תכנית לתפרושת גיאוגרפית של אוכלוסית ישראל בת 5 מליון
 שנת יעד - 1992, אושרה ע"י הממשלה כחלק מתכנית המתאר הארצית.
 יעד אוכלוסיה - 16,000 נפש.
 (לפי תכנית 4 מליון - לשנת 1981 - 14,000 נפש).¹
2. אזור המרכז : הצעה לתפרושת האוכלוסיה, היחידה לתכנון ערים, אגף הפרוגרמות, משה"ש
 רואה
 בתכנית ~~סכומה~~ כרצוי להפוך את אזור ראש העין כמוקד עירוני בגודל של כ- 100 אלף נפש. לפיכך לא נקבעה מגבלת אוכלוסיה לשנת 1992 ליישוב זה.
3. תכנית מתאר
 הצעת תכנית מתאר חדשה, הנשענת על שלד תכנית קודמת שהוכנה ששנות ה-50 עומדת ערב אישורה אך ספק אם תאושר לאור בעיות וספקות אשר התעוררו לאחרונה.
4. תכניות כלליות רעיוניות
 תכנית רעיונית להרחבת ראש העין, הינה עדכון של תכנית קודמת להקמת עיר חדשה במודיעין, שנגנזה. קבולת השטח המוצע להרחבות, יחד עם הקבולת של ראש העין, עשויים לאפשר צמיחת יישוב בגודל של 100,000 נפש. הוקמה ^{ועדת} בצורה ~~בצורה~~ היגוי בין משרדית לנושא זה.
5. תכנית מפורטת (ת.ב.ע. מוגשות ובתכנון).
 א. שכונה א' - ת.ב.ע. מוכנה ל- 12 יח"ד + תכנית בינוי כללי.
 ב. שכונה ב' - ת.ב.ע. בהכנה ל- 64 יח"ד.
 ג. שכ' הסלע (מחצבה) - רצוי להכין ת.ב.ע. ובינוי כללי במסגרת פרוגרמה ל- 1977.
 עדיין בדיון עם המחוז.
6. תכנון מפורט לביצוע
 שכונה א' - בהכנה ל- 12 יח"ד.

2. התפתחות בעבר ועתיד קיים

1. אוכלוסייה ותאור כללי

הישוב שוכן ממזרח לפתח תקוה, על צומת מסילת ברזל. אוכלוסיית הישוב היום מונה כ- 12,500 נפש. התחלת האכלוס בישוב הייתה בשנת 1950, מאז שאוכלוס הישוב לראשונה, במעשה חד-פעמי, לא קלט עולים ותוספת האוכלוסייה בו רובה ככולה נובעת מריבוי טבעי. זהו ישוב בעל אוכלוסייה הומוגנית כאשר 99% מהזכרים בינם יוצאי תימן או דור ראשון ליוצאי תימן. ביחס לאוכלוסית הארץ מצטיין הישוב בריבוי של אוכלוסיה צעירה, גודל משפחה ממוצעת הגדול ביותר בישובים ^{מיושבים} ~~המיושבים~~, הגיל הממוצע מגיע ל-24 ושחגית החושבים הם עד גיל 19. תחזית האוכלוסיה ל-1992 מדברת על - 16,000 נפש שפרושה הקטנת שיער הגידול השנתי ב- 1% ביחס לקיים כיום. הישוב התחיל כמעברה ובחלקו נעשה אכלוס במבני קטרקטין של הצבא הבריטי. הישוב הוקם במתכונת של משקי עזר ורוב הבניה בו נמוכה ודלילה. לאחרונה הוקמו בתי קומות אך אין בכל זאת פתרונות מסטיקים לזוגות צעירים לשבי המקום, הנוהרים החוצה.

2. העשיה והעסקות

יש בישוב אזור העשיה ומלאכה צנוע אך מרבית המועסקים מוצאים פרנסתם בתחומי אזור התעשיה של פתח תקוה הסמוכה. עיר זו משמשת את ראש העין גם לכל השרותים והצרכים האחרים, כולל שרותי יום-יום.

3. דיוור

מלאכת הדיוור בבניה ודיוור ריק הוא כ- 200 יח"ד

4. מוסדות צבור ושרותים

5. קרקע

קרקע מתוכננת ומפותחת
ת.ב.ע. ממ/31/848/א רח' הנביאים 72 יח"ד
(מותנה בהעברת קו חשמל)

1. אוכלוסייה

כוונת משרד השיכון להגדיל את ראש העין ולהביאה לסדר גודל של ישוב גדול כ- 100,000 נפש בשלב זה יש דיונים בין משרד השיכון למשרדים אחרים המעורבים, בעניין הסכמתם להשתתף בתכנית אב לראש העין הגדולה. תכנית אב תשמש בסיס להכנת תכנית פיתוח לראש העין המורחבת. תכנית הפיתוח תקבע את המסגרת בה תגדל ראש העין ביחס לגידול כל מחוז המרכז. עד ~~שינוי~~ תכניות במסגרת האלה ימשיך הישוב להתפתח בקצב הנוכחי שלו. נראה לנו כי בשלב תכנית החומש לא יהיה עדיין שינוי מהותי בקצב גידולה ולכן אוכלוסייה בשנת 1984 כ- 14000 נפש - 14,500.

2. תעשייה ותעסוקה

אזור התעשייה שלה, המחצבות באזור ואזור התעשייה ב"ת יענו על צרכיה בחומש זה. אזור התעשייה האזורי "אפק" המתוכנן הוא חלק אינטגרלי בתכנית לראש העין הגדולה אולם יתכן והוא יופעל עוד קודם ללא הגבלות בפיתוחה של ראש העין עצמה.

3. דיור

צרכי דיור לה.ת.ד. הם מינימליים כישוב ע"ב הרחבות הדיור שנעשו במקום. היות ובטוח הרחוק הכוונה היא להגדיל את הישוב ~~הוא~~ ובשלב זה לא ניתן לעשות זאת בצורה דרסטית הרי שלפחות יש לשמור על מכסימם אוכלוסייה מקומית ולמנוע בריחתה מהמקום, ולכן נראה לנו כי יש לענות על כ- 90% מצרכי הדיור לזו"צ בישוב, וזה מסתכם בכ- 900 יח"ד. אמנם הוגדר מלאי דיור של כ- 200 יח"ד אולם היות/אין מלאי ריק ורוב המלאי הוא מלאי בגמר בניה ב- 1976 יש להצטרף להכנת ~~התכנית~~ ^{שכממש כולו} כבר מאוכלס היום ולכן נותרו לבניה כ- 900 יח"ד חדשות אותם יש לבנות, חלק בשטחים המפותחים כבר ע"י מילוי וציפוף, וחלק בשכונה חדשה המוצעת לתכנון השנה.

4. מוטדות צבור ושרותים

5. מדיניות פיתוח

א. המדיניות לטווח רחוק לפתח את הישוב לסדר גודל של 100,000 נפש אולם כל עוד אין תכנית והחלטת ממשלתית יש לספל בישוב לפי קצב התפתחותו הנוכחית ושמירה על אוכלוסייה לבל תהגר מהישוב.

ב. יש לשמור בטווח הקרוב על תכנון ובנוי כזה שלא יסדרו אופציות לתכנון לטווח רחוק ועם זאת לא יהיו ניגוד לקיים היום.

1. מצב תכנון

1. תכנית לת.מ.מ. חדשה גיאוגרפית של גו לוסית ישראל בת 5 מליון

שנת יעד - 1992. אושרה ע"י הממשלה כחלק מתכנית המתאר הארצית.

יעד אוכלוסיה - 98,000 נפש.

(לפי תכנית 4 מליון - לשנת 1981 - 72,000 נפש).

2. אזור המרכז: הצעה לתפרות האוכלוסייה, תיח' לתכנון ערים, אגף הפרוגרמות, משה"ש.

התכנית לא רואה כרצוי למצות את פוטנציאל הקיבולת של ראשל"צ ולא להרחיב את התפרשות השטח הבנוי. יעד האוכלוסייה הנראה רצוי לשנת 1992 הוא 90,000 נפש, פחות מהמתוכנן לפי תכנית 5 מליון.

3. תכנית מתאר.

קיימת תכנית משנת 1969. בהכנה תכנית חדשה ע"י אדר' צ. השמשוני.

4. תכניות כלליות - בעיוניות

חברת "ערים" הכינה תכנית לפיתוח עירוני נרחב בשטח השיפוט של העיר בחולות המשתרעת ^{מערבית} ~~מזרחית~~ לכביש החוף. התכנית נתקלה בהתנגדויות והסתייגויות מצד גופים שונים.

5. תכניות מפורטות (ת.ב.ע. מוגשות ובתכנון) :

- א. רמת אליהו. ת.ב.ע. בהכנה ל-112 יח"ד + תכנית בינוי כללי
- ב. שטח החולות ה.ב.ע. בהכנה ל-1000 יח"ד ע"י חברת ערים

6. תכנון מפורט לכיצוע

רמת אליהו בהכנה ל-112 יח"ד.

1. אוכלוסייה

ראשל"צ מתפתחת בקצב מהיר מאד אולם בכוונת משרד השיכון להתחיל למתן את קצב גידולה וזאת בגלל קרבתה לאגד והרצון למנוע רצף עירוני בינה לבין האגד.
אולם ברור כי לא ניתן לבלום אותה בגלל כח המשיכה שלה ופעילות הסקטור הפרטי בה לכן הופדר יעד אוכלוסייה 1984 כ- 80,000.

2. תעסוקה ותעסיה

אזור התעסיה של ראשל"צ הוא קטן והוא תלוי במקורות תעסוקה באגד והוא למעשה עיר ^{שינה} שכנה לת"א. אין תכנית להגדיל את אזור התעסיה וגם בעתיד היא תמשיך להשען על מקורות תעסוקה באגד, באשדוד ובאזור התעסיה לוד-רמלה.

3. דיור

צרכי דיור סוציאלי : דיור פגום 210 יח"ד
דיור צפוף בבניה קשיחה 730 יח"ד
כ - 940 יח"ד
זו"צ בשכירות כ- 400 יח"ד
סה"כ דירות 1340 יח"ד

מלאי הדיור בסקטור הצבורי הוא 620 יח"ד (כדלל אלו שבבניה) לכן ניתן לחוסף את מחצית הדירות בהם גרים בצפיפות בבניה קשיחה. כ- 350 יח"ד
סה"כ הוצע הדירות הוא 970
לפיכך נותר לבניה 370 יח"ד

4. מוסדות צבור ושרותים

רמת אליהו

1. קרקע זמינה

2. קרקע מחוכנת עם פנויים

270 יח"ד

אובססונים

3. קרקע בשלבי תכנון רעיוניים עם פנויים

?

קלימורניט

- א. אין כוונה לה-דילה כיון שגידולה הגיאוגרפי, משמעותו גידול משמעותי ברצף העירוני עם אגד ^{א"א}.
- ב. לגידולה משמעות אף על תפיסת רצועת החוף וציפופה יתר על המידה. לפיכך אנו מתנגדים בתוקף לפיתוח שטח החולות שבגבול שטח השיפוט שלה. פיתוח שטח זה יכו- להגדלת האוכלוסייה באזורי החוף ברבע מליון ~~מליון~~ ^{מליון} מגדיל את ^{אגד} הערים בלמעלה מ 300,000 נפש והיה פוגע ברורה היחידה לשמש באזור האגד. תכנית הפיתוח האזורית מתבססת על ההנחה כי לא יפותחו החולות ולכן תוכננו הצעות אלטרנטיביות לקליטת אותה אוכלוסייה במרח האזור.
- ג. המסקנה לכל האמור לעיל כי אין הסקטור הצבבורי צריך לפעול בראש"צ לבד מסחרון צרכים סוציאליים בדיוור.
- ד. צשיקום השכונות בראשל"צ חייב להעשות בצורה כוללנית לגבי כלל האזורים לשיקום בראשל"צ כדי למנוע ריכוז מחדש של אוכלוסייה בעיתית.

1. מצב תכנון לתפוצת הגיאורפיה של אוכלוסיית ישראל בת 5 מליון
 שנת יעד-1992. אוזרה ע"י הממשלה כחלק מתכנית התמא הארצית.
 יעד אוכלוסייה 55,000 נפש.
 (לפי תכנית 4 מליון - לשנת 1981 - 44,000 נפש - כבר הושג)
2. אזור המרכז: הצעה לתפוצת האוכלוסייה, תיח' לתכנון ערים
אגף הפרוגרמות, מ"ה"ש
 אין מקום להגדיל את אוכלוסיית הישוב מעבר לגידול הטבעי שחל
 בו וכח המשיכה שלו לאוכלוסייה החיצונית. לפיכך יעד אוכלוסייה
 של 55,000 נפש לשנת 1992, כפי שמוצע בתכנית 5 מליון, נראה רצוי.
3. תכנית מתאר
 לאזור שהוכנה תכנית מתאר ע"י אדר' ח.שפירא. ל-200,000 נפש
 באה רביזיה וכעת נמצאת בהכנה תכנית מתאר, המורכבת ממספר
 תכניות משנה, עם יעד אוכלוסייה של 100,000 נפש.
4. תכניות כלליות - רעיוניות
 תדריך תכנון לכפר גבירול לאוכלוסייה של כ-13,000 נפש.
5. תכניות מפורטות (ח.ב.ע. מוגשות ובתכנון)
 א. שכ' אפרים - ח.ב.ע. בהכנה ל-100 יח"ד כולל תכנית בינוי
 כללי.
 ב. קרית משה - כוונת המחזו להכין ח.ב.ע. ובינוי כללי
 בפרוגרמת 1977.
 אגף הפרוגרמות מתנגד. הנושא בריון.
 ג. כפר גבירול - ח.ב.ע. מוכנה ל-1200 יח"ד + תכנית בינוי כללי
 ח.ב.ע. בהכנה ל-1300 יח"ד + תכנית בינוי כללי
6. תכנון מפורט לביצוע
 א. שכונת אפרים - בהכנה ל-80 יח"ד
 ב. קרית משה - בהכנה ל-40 יח"ד
 ג. סה"כ בפרוגרמה ל-1977-240 יח"ד

2. התפתחות בעבר ומצב קיים

1. אוכלוסייה ותאור כללי

רחובות מונה כיום מעל 50,000 נפש. העיר נמצאת בשוליים החיצוניים של מטרופולין ת"א, ריחוקה מת"א כ-20 ק"מ, אך מרחק זה הולך ו"מצטמצם" בשנים האחרונות, עם הנהירה של אוכלוסייה לעיר, אבחלקה מאזור המטרופולין. העיר נהנית ממידה רבה יחסית של עצמאות ומספקת לתושבים שירותים ותעסוקה. ייחודה של העיר במסגרות החינוך והמחקר שלה, כמו מכון וייצמן למדע והפקולטה לחקלאות. הישוב צומח לאחרונה בקצב מסר מבדי שתכנון העיר יספיק להתאים עצמו ללחצים החדשים המשנים את אופי הישוב.

2. תעשייה ותעסוקה

יש לרהובות אזור תעשייה, מערבית לאזור המגורים הראשי, מפריד בין העיר לבין השכונה החיצונית ^{בסר} גבירול. אזור תעשייה זה כולל גם קרית תעשייה עתידית ^{מצע}, שהמשקל לה נמצא בתחום נס ציונה.

העיר מספקת תעסוקה מתחום שירותים ומחקר. בשרותים הצבוריים מוצגים תעסוקה כ-45% מכלל המועסקים ובתעשייה כ-28%. לעומת זאת, ענף החקלאות, שרובו מתבסס על פרדסים מעסיק רק 40% מהמועסקים.

3. דיור

גמר דיור בבניה צבורית כ-1000 יח"ד, מתוך מלאי הדיור הריק והמתפנות כ-9% דירות בבניה צבורית-280 יח"ד. סה"כ ההוצע 1280 יח"ד. ~~מאנתונים מתברר כי מתוך הבניה החדשה הגמורה בסקטור~~ הצבורי יש כמה מאות יח"ד ריקות וזהו מספר גבוה יחסית לישושים אחרים במחוז.

4. מוסדות ציבור ושרותים

5. פרקע

1. פרקע זמינה

2. פרקע תכנון עם פינויים

שכונת אפרים (מעט פינויים - לפיתוח חלקי) 120 יח"ד

קרית משה (הרבה פינויים אין פיתוח) 600 יח"ד

כפר גבירול

1. קרקע זמינה
 2. קרקע מתוכננת (חפוט ע"י קראונים ומינויים)
 3. קרקע בשלבי תכנון לעיוניים
(שטחי פרדס ופנויים)
- 250 יח"ר
580 יח"ר
2,500 יח"ר

3. מגמות התפתחות ומדיניות לעתיד.

1. אוכלוסייה

יעד אוכלוסייה 5 מיליון לישוב אינו עומד במבחן הזמן כוון שכבר כיום רחובות השיגה יעד זה. לכן למרות הרצון לעמוד ביעד אוכלוסייה של 5 מיליון אין הדבר ריאלי. ניתן לפיכך להאט גידול רק ע"י שמירה על קרקע חקלאית סביבה ולמנוע התפשטות עירונית בלבד וכן המנעות הסקטור הציבורי מבניה בה לבד מפתרון בעיות דיור סוציאליות.

2. תעשייה ותעסוקה

אין להגדיל אזור התעשייה גם בגלל קרבת אזורי תעסוקה אחרים (ת"א לוד-רמלה) יש להניח שענף השרותים מתפתח בה ויספק מקורות תעסוקה נוספים ביישוב.

3. דיור

דיור פגום	-	150
דיור צפוף בבניה קשיחה	-	750
זוג בשכירות	ב-	300
סה"כ		1200 יח"ד

מתוך הדיור הצפוף בבניה קשיחה לאוכלוסיית אזור כ-370 יח"ד סה"כ הוצע הדיור מסתכם ב-370 + 1280 = 1650 הגצע זה עולה על הצרכים ואין צורך בבניה בעיקר גדש מאשי ההיצע גדול מהצרכים בהיקף כזה גדול כך שנתן לבחור מתוכו את הדיור המתאים.

4. מוסדות ציבור ושרותים

5. מדיניות פיתוח

א. כיוון שהתכנית האזורית מצביעה על צמצום קצב גידולה בגלל הסיבות שהוזכרו לעיל, וכיוון שבגלל היותה מוקד משיכה לאוכלוסייה חזקה ברמה סוציולכללית גבוהה, שרצוי היה להביאה לישובים אחרים באזור, על הסקטור הציבורי להמנע מכל התערבות בבניה כרחובות ואולי אף לצמצם את היקף הפעילות הפרטית בה.

בלימה של הטקסור הפרטי ברחובות הוא תנאי למימוש תכנית
הפיתוח האזורית לשיקום הישובים והשכונות הנחשלים יותר
באזור ואשר בטפולו של משה"ש.

ב. מתוך הסיבות האמורות לעיל, למרות שמשרד השיכון החל בתכנון
ופיתוח שכונת חדשה גדולה ברחובות (כפר גבירול), יש לרעתנו
להקפיד פיתוחו ולהשאירו כדורבה תכניות וקרקעות למקרה של גידול
בלתי צפוי באוכלוסייה בארץ (גלי עליה גדולים).

1. מצב תכנון

1. תכנית לתפוצת ביאוגרפית של אוכלוסיות ישראל בת 5 מליון שנה יעד - 1992. אושרה ע"י הממשלה כחלק מתכנית המתאר הארצית. יעד אוכלוסייה - 58000 נפש. (לפי תכנית 4 מליון - לשנת 1981 - 42,500 נפש).

2. אזור המרכז: הצעה לתפוצת האוכלוסייה, היח' לתכנון ערים, אגף הפרוגרמות, סה"ש

לדעת התכנית יש להפיק את רמלה, יחד עם לוד, למרחב עירוני אחד שאוכלוסיתו תגיע ל-150 אלף נפש בשנת 1992 או לפחות ל-112 אלף נפש, כפי שמוצע בתכנית 5 מליון. השנה יעד זה נמצאת בחשיבות עליונה. האוכלוסייה כוללת 18-20 אלף מיעוטים.

3. תכנית מתאר

הוכנה תכנית ע"י העיריה לאוכלוסייה של 65,000 נפש. התכנית אושרה

4. תכניות כלליות - רעיוניות

- א. תכנית פיתוח.
- ב. תכנית לפיתוח נפת רמלה. בהכנת ליצ'פילד - בונה יוזמת מ. הפנים

5. תכניות מפורטות (ת.ב.ע. מוגשות ובתכנון) -

- א. בית הקברות - ת.ב.ע. מוכנה ל-80 יח"ד+תכנית בינוי כללי.
- ב. בן גוריון - ת.ב.ע. מוכנה ל-707 יח"ד+תכנית בינוי כללי.
- ג. העיר העתיקה - ת.ב.ע. בהכנה ל-956 יח"ד+תכנית בינוי כללי.
- ד. מיעוטים עיר עתיקה (ליד רח' בילו) יש צורך בהכנת ת.ב.ע.
- ה. ובינוי כללי במסגרת פרוגרמה לשנת 1977
- ה. מיעוטים - ת.ב.ע. בהכנה ל-36 יח"ד.

6. תכנון מפורט לביצוע

- א. בית קברות - בהכנה ל-80 יח"ד
- ב. בן גוריון - בהכנה ל-707 יח"ד

7. סה"כ ת.ב.ע. במסגרת פרוגרמה 1977 - 325 יח"ד

סה"כ תכנון לביצוע במסגרת פרוגרמות 1977-496 יח"ד - בן גוריון

2. ההתפתחות בעבר ומצב ערים

1. אוכלוסייה ותאור כללי

העיר השוכנת על צומת דרכים בין ת"א לירושלים נכבשה במלחמת השחרור יחד עם לוד. האוכלוסייה היהודית שהופנתה אליה הייתה של עולים, ששוכנו בין היתר במבנים נטושים של העיר הערבית. מבנים אלה מהווים גם היום חלק בולט בנוף הבניה של העיר. האוכלוסייה כיום מונה כ-37,000 נפש, מתוכם כ-5,000 תושבים לא יהודים. רמלה משמשת כעיר המחוזית למחוז המרכז ובה שוכנים נציגויות משרדי הממשלה המחוזיים. כיום הולכות וגונות בעיר שכונות חדשות.

2. תעשייה ותעסוקה

יש לרמלה אזור תעשייה ואזור מלאכה הנמצא בקירוב עם אזורי מגורים, אך ~~היחודה~~ של העיר אינו בתעשייה כמו בשרותיה, צבהיותה עיר מחוז. תעסוקה בהיקף נרחב יותר מצויה באזור התעשייה של העיר לוד הסמוכה לה.

3. דיור

מלאי דיור בשלבי בניה צבורית	כ - 1,200
דירות מתכננות בסקטור צבורי	כ - 100
סה"כ	כ - 1,300

4. מוסדות ציבור ושרותים

5. קרקע

1. קרקע זמינה

ש' בן גוריון

מגרשים בודדים מתוכן ת.ב.ע. מאושרת

1. ש"ד ויזמן (צפונת לבית קברות יהודי ישן) 80 יח"ד
2. " " (דר' לבית קברות יהודי ישן)

פינת הסתדרות

16 יח"ד

3. רח' הילל אברהם

24 יח"ד

4. רח' בן צבי (ליד כה"ס עמל)

24 יח"ד

5. פינת רח' שרת ועמחי

20 יח"ד

6.

20 יח"ד

7. שד' צה"ל מול שד' בן צבי

20 יח"ד

124 יח"ד

1210 יח"ד

2. קרקע בשלבי תכנון מתקדמים, כוללת פיתוח
ש"כ בן גוריון

325 יח"ד

3. אזורי שיקום (כולל פינויים) בשלבי תכנון
העיר העתיקה (התחלתיים)

870 יח"ד

4. אזורי פינויים ללא תיכנון
קרית גיורא אזבסטונים

5. מגרשים בחרשצים

(1) בין רח' עמיחי לרח' גיורא

(2) רח' בר אילן, לרח' העליה השניה, רח' בורוכוב, מאחור המרכז

1. אוכלוסייה

המדיניות היא לפתח ולהגדיל את היישוב עד כמה שניתן וזאת ע"י משיכה של אוכלוסייה חזקה מיתר ישובי מחוז המרכז. וזאת כדי לשפר את הרמה הסוציאלכלית של היישוב. חזוי כ-7500 בני מעושים כ-1984 (כ-1230^{מש} בית)

2. תעשייה ותעסוקה

קבולת מקורות התעסוקה בלוד וסביבתה המידית עונה ואף מעבר לזה לכל גידול מואץ של העיר במונחים הנראים לעין. אזורי תעסוקה אלו צריכים ויכולים לספק מקומות תעסוקה אף לישובי הסביבה.

3. דיור

היקף הבניה ברמלה (אמלט נעשו במסגרת תכנית פיתוח לוד-רמלה) לחמש הקרוב הם
 קיימים במלאי כ-1300 נותרו לבניה כ- 3200 יח"ד
 בניה זו באה לענות על צרכי גידול מקומי,
 (זו"צ בני המקום) ה.ת.ד. וכן זו"צ מישובים אחרים
 במחוז המרכז ועולים.
 מתוך צרכי בניה אלו יש ליעד למעושים כ- 700 יח"ד

4. מוסדות ציבור ושרותים

5. מדיניות פיתוח

א. לוד ורמלה הוגדרו כישובים בעלי סדר עדיפות ראשונה כאזור המרכז מבחינת התערבותו של הסקטור הציבורי בפיתוחם, הסיבות לכך הן:
 (1) מבנה סוציאלכלי ירוד של אוכלוסייתם בהווה המצריך התערבות ציבורית לשיפור מצבם וחדמיתם החברתית.

(2) קבולת קרקע פוטנציאלית של לוד והן של רמלה הינה גבוהה יחסית.

השטחים כוללים: שטחים עירוניים ביעורם שלא מפותחים במקסימום קבולת שלהם; שטחים חקלאיים בתוך שטח השיפוט, שמוצע ליעדם לפיתוח עירוני; שטחי פינויים רבים.

(3) מיקומה של רמלה על ציר ת"א-ירושלים.

ריחוקה היחסי מ"א ופוטנציאל הגידול שלה מאפשרים להביאה למצב של עיר אוטונומית יחסית במחוז המרכז שתוכל להקל ע"י הלחצים על המטרופוליין של ת"א.

ב. במסגרת מדיניות זו הוכנה תכנית פיתוח משותפת ללוד-רמלה המפרטת את הדרכים האופרטיביות לביצוע מדיניות הפיתוח המואץ.

ג. במסגרת תכנית הפיתוח התעוררו מספר שאלות עקרוניות שיש להתייחס אליהן ברחיפות.

תכנית הפיתוח מבוססת על ההנחה כי לוד ורמלה תהווה רקמה עירונית אחת אולם לא סוכם עדיין כיצד להתבצע הדבר. ישמש השטח בתחום רמלה הגורם המרכזי ביצירת הרצף העירוני לוד-רמלה המקשר בין השתיים, אך אין החלטה עדיין לגבי המקורו ביצירת הרצף. ההצעות הן ליערו למוסדות צבור משותפים או למגורים ברמה גבוהה או מרכז משותף ל-2 הערים שיספק שירותים ברמה גבוהה.

ד. תכנית הפיתוח מניחה הרכב הגברה פנימית מסוים ליחוב מיושבים אחרים באזור המרכז והסניית עולים פרוש. כי גידולן המואץ של לוד ורמלה יבוא במידת מה על חשבון גידולן של ערים אחרות במחוז המרכז שהן בעיקר: רחובות, ראש"צ, בת-ים, חולון ויושבים אחרים סמוכים לת"א, כגון: קרית אונו, גבעת שמואל וכד'.

ה. יש לספל בעיקר ב-3 אזורים ברמלה:

(1) השלמת שכ' בן גוריון

(2) שיקום העיר העתיקה

() גיבוש אזורי המעושים.

הצלחתה של שכ' בן גוריון. השכונה המהווה מוקד משיכה לאוכלוסייה והיא בעלת חשיבות מירכית לגבי עצם פיתוחה של רמלה ושיפור תדמיתה, בגלל היותה השכונה החדשה והגדולה ביישוב, לכן יש לשים דגש רב על על תכנונה ופיתוחה כיאות.

האמור לעיל נכון גם לגבי שיקום העיר העתיקה בגלל מיקומה במרכז רמלה והיותה כיום האזור הירור בעיר שזקוק לשיקום מהיר. כדי ששיקום עיר העתיקה ובניה שכ' בן גוריון אכן יצליחו, יש ליער שטחים חקלאיים נוספים בתוך שטח השיפוט של רמלה לפיתוח עירוני כדי למנוע העברת אוכלוסית השיקום של העיר העתיקה (המהווה מסה גדולה) לשכ' בן גוריון או לחזור ולרכזם בעיר העתיקה המשוקמת,

מאותם הסיבות שהוזכרו לעיל יש חשיבות באיתור אזורים גם למעוטים
שיש לפנות מהעיר העתיקה וגם לקטיפת אוכלוסית מעוטים נוספת.

יש הצעה מוסכמת של מחוז המרכז ואגף העדוגרמות לזכי איתור 2

אזורי מעוטים אחד בדרום מזרח העיר העתיקה והשני בשטח שהנו כיום קרקע חקלאית הנמצאת במסלך כפר ושכ' ג'וארים הקיימים.

1. מצב תכנון

1. תכנית לתפרות גיאוגרפית של אוכלוסית ישראל בת 5 מליון

שנת יעד - 1992. אזור ע"י המשלה כחלק מתכנית המתאר הארצית.
יעד אוכלוסיה - 140,000 נפש
(לפי תכנית 4 מליון - לשנת 1981 - 130,000 נפש).

2. אזור המרכז: הצעה לתפרות האוכלוסיות, היח' לתכנון ערים,

אגף הפרוגרמות, משה"ש

אין התיחסות ישירה ומפציפת לששוב זה עקב היותו ישוב
במטרופולין שאין למשה"ש משרבות רבה בתכנונו. ובל יעד
האוכלוסייה בתכנית 5 מליון לשנת 1992 - 140,000 נפש.

3. תכנית מתאר

לא מתוקף

4. תכניות כלליות - רעיוניות

תכנית שיקום לרמת שקמה

5. תכניות מפורטות (ת.ב.ע. מוגשות ובתכנון)

- א. נוה יהושע - בהכנה ת.ב.ע. ל-160 יח"ד + בינוי כללי
- ב. קרית גן - בהכנה ת.ב.ע. ל-120 יח"ד + בינוי כללי

6. תכנון מפורט לביצוע

אין

2. ההתפתחות בעבר ומצב קיים

1. אוכלוסיה והאור כללי

רמת גן שוכנה ממזרח לת"א, וממזרח רצף של המטרופולין.
העיר המונה כיום מעל 120 אלף נפש הצגה השנייה בגודלה
באזור המרכז אחרי ת"א.
העיר משתרעת לאורך ניכר, מהמלח בין גבעתיים ובני ברק
ובעלת שלוחה מזרחית, הכוללת את אוניברסיטת בר אילן וקרית
מגורים - ~~קריית~~ קריית
העיר ידועה באיכות החיים - שטחים ציבוריים מפותחים רבים,
כאשר יחד עם זאת מתקיימת פעילות תעסוקתית.

2. תעסוקה ומלאכה

בעיר יש 387 מפעלים המעסיקים מעל 8000 איש.
ריכוז המועסקים הרב ביותר הוא במפעלי מזון, המהלים רק
17 מפעלים בהם יש 2000 מועסקים, וב-40 מפעלי יהלומים
וחכשימים המעסיקים כ-1200 מועסקים.
ענף המכתב והחשמל מעסיקים עוד כ-2000 איש. תעסוקות
נוספות בתחום העיר הן בשרותים ציבוריים ואשיים.
קירבת העיר לת"א ובני ברק מספקת את כל שאר הביקוש למקומות
תעסוקה.

3. דיוור

דיוור בבניה צבורית כ-70 כ-70
מלא-דיוור ליק בסקטור הציבורי כ-70
דירות מתפנות בסקטור צבורי אין
סה"כ 140 יח"ד

4. מוסדות ציבור ושרותים

5. קרקע

1. קרקע מתוכננת עם פינויים
קריית גן (שו"פ) 120 יח"ד
נוה יהושוע (מסה"ש ושו"פ) 160 יח"ד

2. אזור שיקום, בשלבי תכנון רעיוניים,

בחלקו תלוי בפינויים

רמת השיקום (גבעת גאולה)
ובתחום ^{ש"פ} (י)

3. מגמות התפתחות ומדיניות לעתיד

1. אוכלוסייה

אין צורך להגדיל את האוכלוסייה

2. תעסוקה ותעסוקה

מקורות תעסוקה מצויים באזור האגד.

3. קיבוצים 2 אזורי שיקום ברמת-גן

אך לא ברור היקף דרכי הפינויים בהם.

לכן קשה בשלב זה לאמוד את צרכי הבניה של משרד השיכון ליישוב.

4. מוסדות צבור ושרותים

5. מדיניות פיתוח

שייכת לאגד הערים בסקטור הפרטי ^{ביוני} על ~~לבנות~~ ולכן הסקטור
הצבורי צריך להעריב רק בפיתוח ~~בעינת~~ סוציאליות
וזאת לעשות במשולב לגבי כל אזור ~~שקום~~ בעיר כרי למנוע
רכוז מחדש של אוכלוסיית עוני.

1. מצב תכנון

1. תכנית לתפרושת גיאוגרפית של אוכלוסית ישראל בת 5 מליון
שנת יעד - 1992. אושרה ע"י הממשלה כחלק מתכנית המתאר הארצית.
יעד אוכלוסייה - 28,000 נפש.
(לפי תכנית 4 מליון - לשנת 1981 - 22,000 נפש } - כבר הושג)
2. אזור המרכז: הצעה לתפרושת האוכלוסייה, היחידה לתכנון ערים, אגף הפרוגרמות. משה"ש
התכנית אינה מצודת בהגדלת הישוב, הנשען על המטרופולין.
אי לכך רואים את יעד האוכלוסייה לשנת 1992 מסתכם ב- 28,000 נפש
3. תכנית מתאר
קיימת תכנית מתאר ישנה
4. תכניות כלליות - בעיוניות
אין
5. תכניות מפורטות (ת.ב.ע. מוגשות ובתכנון)
א. מורשה - ת.ב.ע. בהכנה ל - 280 יח"ד + תכלית כינוי כללי.
66. תכנון מפורט לביצוע
א. מורשה - במסגרת פרוגרמה לשנת 1977 - ל-280 יח"ד.

2. התפתחות בעבר ומצב קיים

1. אוכלוסייה ותאור כללי

רמת השרון שוכנת מצפון לערי מטרופולין ת"א, כאשר פעילות הבניה שנוגדה בה בשנים האחרונות הרחיבה את תחום השטח הבנוי שלה וקירב אותה עוד יותר לת"א. המקום הפך להיות אתר אטרקטיבי לבניה ברמה גבוהה, של דירות חד-קומתיות, חד מפחתיים, לחשבים המבוססים של המטרופולין, כיום מונה הישוב אוכלוסייה בת 25000 נפש. שיעור הגידול בשנים האחרונות הוא מעל 10% לשנה.

2. תעשייה ותעסוקה

אין בישוב אזור תעשייה ותעסוקה של רוב התושבים מינה במרחב המטרופוליני שמחוץ לישוב-אזור התעשייה של בני ברק, רמתגן פ"ת בררום וכן מגוון התעסוקות שמציעה העיר ת"א. ששטחים החקלאיים שבתחום הישוב, שעיבורם איננסניביץ אינם מעסיקים תושבים רבים בקרב הישוב.

3. דיוור

דירות בבניה צבורית במלאי הריק הקיים במקטור הצבורי כ-100

4. מוסדות צבור ושרותים.

5. פרקע

1. פרקע זמינה

2. פרקע בשלבי תכנון ראשוניים

מורשה

288 יח"ד

3. אזור שיקום

התכנון ביוזמת המועצה המקומית לא למטרות

320 יח"ד

משה"ש מורשה יח"ד נוספות חדשות

(סה"כ 374)

3. מגמות התפתחות ומדיניות לעתיד

1. אוכלוסייה

יעד האוכלוסייה שנקבע לפי לכניה 5 מיליון, ואשר אנו
תמכנו בו יושג כבר כ 5 השנים הקרובות לפיכך אין מקום לבניה
לסקטור הצבורי^{בגד} בפיתרון דיור סוציאלי וזאת בעיקר כאשר
אוכלוסיית רמת השרון הצננה ברובה כרמה סוציאלכלית גבוהה
ביותר והסקטור הפרטי פעיל ביותר באזור.

2. תעסיה ותעסוקה

ימשיכו להתבסס על מקורות תעסוקה באגד.

3. דיור

280 יח"ד לה.ת.ד. (פיגום + צפוף)

150 יח"ד לזו"צ בשכירות

430 סה"כ

מתוך הדיור הצפוף בבניה קשיחה 50% לשימוש חוזר סה"כ 150

סה"כ ההבצע 250

נותר לבניה 280 יח"ד

4. מוסדות צבור ושרותים

5. מדיניות פיתוח

^{קצבתי}
הסקטור הפרטי פעיל בה ביותר ואין לסקטור הפרטי להתערב
בבניה אלא בפיתרון בעיות דיור סוציאלי אולם יש לבצע זאת
כך שימנע רכוז מחדש של אוכלוסית עוני באזור.

1. מצב תכנון

1. תכנית לתפוצת גיאוגרפית של אוכלוסית ישראל בת 5 מליון
שנת יעד - 1992 אושרה ע"י הממשלה כחלק מתכנית התוכנית הארצית
יעד אוכלוסייה - 22,000 נפש.
(לפי תכנית 4 מליון - לשנת 1981 - 15,000 - כבר הושג)

2. אזור המרכז: הצעה לתפוצת האוכלוסייה, כתיבת התכנון ערים,
אגף הפרוגרמות, מש"ש

אין מקום להרחבת השטח הבנוי ושינוי אופיו של הישוב, בעל
האטרקטיביות לאוכלוסיית המטרופולין. יעד האוכלוסייה לשנת 1992
מגיע ל-22,000 נפש, תואם את תכנית תפוצת האוכלוסייה.

3. תכנית מתאר

תכנית מתאר משנת 1960 אושרה בשנת 1968 אך מ-1975 נמצאת
בהכנה תכנית חדשה, מכון שהקדמת לא תאמה יותר את הצרכים.
המכניזם: אדר' לרמן. השינויים אינם כוללים הגדלת צאיפות והשיכת
קרקע חקלאית לשטח בניה. הכוונה היא לאתר שטחים לצורכי חיבור,
שקשה להשיגם בגלל בעלות פרטית על הקרקעות. כמו כן שינוי במערכת
הכבישים וכן בחינה מחדש של מקום המרכז המסחרי.
הכוונה להגיע ל-35,000 נפש בשנת 1992. המועצה המקומית סבורה
שיש לתכנן ל - 50,000 נפש. כמו כן ניקרת מגמה להרחיב את אזור
התעשייה על שטחים חקלאיים.

4. תכניות כלליות בעימות

בדיקת שילוב רעננה במירקם עירוני אחר עם כפר סמא והוד השרון.

5. תכנית מעורבות (ת.כ.ע. מוגשת ובתכנון)

אין

6. תכנון מפורט לביצוע

אין

2. התפתחות בעבר ומצב קיים

1. אוכלוסייה ואזור כללי

אוכלוסיית רעננה מונה יותר מ-20,000 נפש. מאז 1970 הוכפל מספר התושבים לכן צצו בעיות. יש לחץ של קבלנים להשיג עוד שטחי בניה. הנהירה לרעננה הטביעה חותמה על הישוב. ממוצע הגיל של 75% כשלל התושבים נמוך מ-35. הגורם העיקרי לצמיחתה של רעננה הוא מחיר הדירות והשטחים הנחשבים לפיתוח. סלילת הקטע שהיכרותם כביש גהה עם רעננה הבליטה את יתרונותיה של המושבה. המושבה יושבת על גומת דרכים לצפון ודרום. הבעיות שהתעוררו עקב הגידול ^{המוץ} ~~הצמיחה~~ חוסר האפשרות להצביק את הקצב ע"י בניה והספקת שירותים לאוכלוסייה, מסוגים שונים כולל העדר מרכז מסחרי. הגידול ^{המוץ} ~~הצמיחה~~ חייב להכין תכנית מתאר חדשה, שתתאים לשינויים המתחוללים במקום.

2. תעשייה ותעסוקה

אם נתחילת שנות ה-70 הועסקו רוב התושבים באזור רעננה, כיום מעל ל-50% מהם עובדים בחוץ. אלה הם תושבי המטרופולין, שמצאו במקום מגורים במחיר זול אחסיה, אך ממשיכים לעבוד ולקבל שירותים במקומות הקודמים.

היום ^{מגיע} ~~הוא~~ אזור התעשייה של רעננה ל-250 דונם 40% מהשטח כבר בנויים ו-40% הוחכרו לבעלי מפעלים, שבחלקם כבר מתחילים בהקמתם. בתכנית המתאר החדשה ניכרת מגמה להרחבת אזור התעשייה, על שטחים קלאיים, ~~הקלאיים~~ הגדולים עם אזור התעשייה. מכוונה ל-200 דונם בחלק הצפוני של אזור, הגובל עם כביש פתח-תקוה - ~~המבדוק~~ ^{של קטביה} ישנה מגמה של ~~הקטביה~~ לגבי מפעלי התעשייה, כך שלא יפגעו באיכות הסביבה - בעיקר הפנית השפכים להשקית שטחים קלאיים.

3. דיוור

- כ - 70 יח"ד בגמר בניה צבור
- כ - 60 יח"ד במלאי צבורי (דירה עמידר)
- סה"כ כ - 130.

4. מוסדות צבור ושירותים

קרעק ומינה:

קרעק שלבי תכנון ראשוניים:

ש"כ שרת

שטח פנויים: שכ' שרת - צריפים ברח' תקומה וחרות ללא תכנון

קרקע זמינה

קרקע בשלבי חכנון ראשונים

שכ' שרת 96 יח"ד

שטח פינויים:

שכ' שרת - צרימים ברחוב הקומה.

ללא חכנון - צריפי "עמידר"²⁸ אריה, רח' מוצקין

בגרשים בודדים מהון חרש"צ.

שכונת שרת:

1. בצידו המערבי של שיכון שרת רח' העליה צפונה לחצטלבות עם רח'

פרץ 2 בגרשים קטנים (ליעד המאושר - קזבה אחת).

2. בצידו המזרחי של רח' העליה דרומה למבנין חרש של 4 קומות - שטח

החכנון ללא פנויים חרש"צ מס 3/24/1

3. מגמות התפתחות ומדיניות לעתיד

1. אוכלוסייה

אין כוונה לתכנן בגידולה וע"כ על הסקטור הצבורי להמנע מלהתערב בבניה שם. יש בה קצב גידול מואץ שהשוק הפרטי עונה על צרכיו.

2. תעסיה ותעסוקה

מקומות התעסוקה הם באגר ת"א בעיקר ואין לפתח אזור תעסיה בקרבתה.

3. דיור

צרכי הדיור הסוציאלי הם כ - 250 . מתוכם 200 יח"ד צפוף וקשיה שם כ-100 מתוכו ניתן להשתמש שנית. יש לפיכך מלאי של כ-200 יח"ד העונה בחלקו על הביקוש, נותר לבנייה כ-50 יח"ד לגבי יתר הצרכים, מתרונם יבוא באמצעות השוק הפרטי.

4. מוסדות צבור ושרותים

5. מדיניות פיתוח

- א. יש לנסות ולמתן את קצב גידול העיר בחומש הקרוב אם כי יתכן שבשלב מאוחר יותר יתכן שילוב רעננה כפר סבא למיקום עירוני אחד.
- ב. מסיבות אלו לעקב פעילות הסקטור הפרטי, על הסקטור הציבורי לא להתערב בבניה באזור, לבד מפתרון צרכי דיור סוציאלי וזאת לעשות ע"י מניעת רכוז מחדש של אוכלוסיית העובדי.
- ג. להפעול בשיתוף משרד הפנים ומ.מ. לבלימת התפשטות הפיתוח העירוני על חשבון קרקע הקלאות.

1. מצב תכנון

1. תכנית לתפישת הניאורפית של אוכלוסיית ישראל בת 5 מליון.
שנת יעד - 1992. אושרה ע"י הממשלה כחלק מתכנית מתאר ארצית.
יעד אוכלוסיה - 460,000 נפש.
(לפי תכנית 4 מליון לשנת 1981 - 440,000 נפש)

2. אזור המרכז. הצעה לתפישת האוכלוסיה היח' לתכנון ערים,
אגף הפרוגרמות, משה"ש.

אין בתכנית התיחסות ישירה לגודל האוכלוסיה בעיר ת"א.
לאור המגמה הקיימת בשנים האחרונות, של ירידה באוכלוסית
העיר, ולאור תחזיות אוכלוסיה שונות, רואים את תכנית תפישת
האוכלוסיה כחשנה יעד.

3. תכנית מתאר

נמצאת בהכנה תכנית מתאר, המורכבת מפרקים נפרדים לפי נושאים
האמורים להקיף את מסלול בעיות העיר.
קיימת תכנית אב לת"א משנת 1968 שהוכנה ע"י אדר' צ.השמשוני.

4. תכניות כלליות - רעיוניות

לא קיימות תכניות רעיוניות לעיר בעלות התיחסות למשרד השיכון

5. תכניות מפורטות (ת.ב.ע. מוגשות/לתכנון)

א. תל כביר (יפו ב')	- ת.ב.ע. בהכנה ל-268 יח"ד ע"י חב' "חלמיש"
ב. יפו ג'	- ת.ב.ע. בהכנה ל-284 יח"ד ע"י "חלמיש"
ג. הכובשים	- ת.ב.ע. בהכנה ל-216 יח"ד ע"י "חלמיש"
ד. נוה שבת	- ת.ב.ע. בהכנה ל-96 יח"ד
ה. כפר שלם	- ת.ב.ע. מוכנה ל-1339 יח"ד
ו. הדר יוסף	- ת.ב.ע. בהכנה ל-176 יח"ד

6. תכנון מפורט לביצוע

א. תל כביר (יפו ב')	- בהכנה ע"י חלמיש - 268 יח"ד
ב. יפו ג'	- בהכנה ע"י חלמיש - 284 יח"ד
ג. הכובשים	- בהכנה ע"י חלמיש - 216 יח"ד
ד. כפר שלם	- בהכנה ע"י חלמיש - 1339 יח"ד

1. אוכלוסייה

מגמה של ירידה אבסולוטית בגודל אוכלוסייה, הודקנות אוכלוסייה וכן הוצרות שכונות קטניות ברמתן הסוציאלכלית והמבנה הפיזי שלהם.

2. תעשיה ותעסוקה

אין הערות

3. דיור

בבניה צבורית כ - 2500
מתוך המלאי הריק כ - 800
מתוך המתכננות כ - 200 יח"ד
(מתוך המתכננות לקחנו בחשבון 70% לשמוש ^{מיזר} עקב טיב הדיירות המתכננות, הכמות והעובדה כי חלקם הגדול מתכננה עקב הגירה מהישוב ^{14/11} הלאי דוקא דיירים קשישים וכר')
סח"כ הנצטע הדיור 3500 דיור.

4. מוסדות צבור ושרותים

5. קרקע

יפו

1. קרקע זמינה

יפו ב' : 242 יח"ד
יפו ג' : 350 יח"ד
גבעת עליה - למעוטים 115 יח"ד

2. קרקע בשלבי תכנון מתקדמים
מנויים גבעת עליה למעוטים 330 יח"ד

3. מגמת התפתחות ומדיניות לעתיד

1. אוכלוסייה

תאור מצב האוכלוסייה בת"א מגביע על מגמת של ירידה בגודל אוכלוסייה, הזדקנותה וכן קיטוב ברמת אוכלוסייה בין גפון ודרום העיר. תהליך השיקום של הסקטור הצבאי מרכז בדרום העיר בפתרון בעיה הדיור אך אינו ~~מביא~~ מביא לתהליך של שילוב אוכלוסייה אלא של רכוז מחדש של אותה אוכלוסייה חלשה באותו אזור אך בתנאי מגורים טובים יותר. יש לנסות למשוך לת"א עולים וזו"צ הן כדי שלא תקטן והן כדי למנוע הזדקנותה וכדי להביא אוכלוסייה חזקה לאזורים חירודים.

2. תעשייה ותעסוקה

3. דיור

10,000 דיור פגום
2,500 יח"ד לזו"צ בשכירות
12,500

נותרו לבניה כ - 9500 יח"ד נוסף לצרכים סוציאליים עקב מדיניות שלוב אוכלוסייה יש לדאוג גם לפתרונות דיור לעולים וזו"צ באותם האזורים במשולב.

4. מדיניות עתיד

ת"א ^{מיא} הישוב בו הצרכים הסוציאליים הרבים ביותר בכל האזור ונוסף לכך גראה לנו כי כדי לפתור בעיות פער אוכלוסייה בת"א לפי אזורים יש לסקטור הפרטי לבנות נוסף לכך לזו"צ ולעולים כדי למזג יותר בין שוגגי האוכלוסייה. כוונתם אלף הפרוגרמות להכנס לתכנון כוללני לגבי בעיה זו וע"ס מטצאים עבודה זו להגדיר מיקום, יחס וכמות של זו"צ ועולים ומפונים שיש לבנות עבורם בחומש הבא בכל שכונה.

1. מצב תכנון

1. תכנית לתפוצת גיאוגרפית של אוכלוסית ישראל בת 5 מליון
1. שנת יעד-1992. אושרה ע"י הממשלה כחלק מתכנית המתאר הארצית.
יעד אוכלוסית - 11,000 נפש - כולל קדימה.
(לפי תכנית 4 מליון - לשנת 1981 - 9000 נפש - כולל קדימה).
2. אזור המרכז: הצעה לתפוצת האוכלוסית, האוכלוסית, היח' לתכנון-ערים, אגף הפרוגרמות, משה"ש.
התייחסות העבודה לתל-מונד - יחד עם קדימה, כאל ישובים כפריים באופיים, שלא צריך לזנותם. געד האוכלוסית לשנת 1992, עבור שני הישובים, הוא 9,000 נפש, פחות מהמוצע בתכנית 5 מליון.

3. תכנית מתאר

לא ידוע.

4. תכניות כלליות בעיוניות

מינהל מקרקעי ישראל בודק הקצאת 40-50 דונם לצרכי תעשיה לישוב גוש תל-מונד, כחלק מתוך 200 דונם שהובטחו בעבר ואשר ספק אם יש צורך בהם, לסיפוק צרכי הישובים המקומיים.

5. תכניות מפורטות (ת.ב.ע. מוגשות ובתכנון)

א.מרכז - ת.ב.ע. בהכנה ל-100 יח ד + תכנית בינוי כללי .

6. תכנון מפורט לביצוע

א.מרכז - במסגרת פרוגרמה לשנת 1977 - 100 יח"ד.

2. מצב קיים

1. אוכלוסייה

קצב גידול מועט שאין להגדילו ישוב כפרי שיש להשאירו
באופיו הנוכחי.

2. תעשיה ותעסוקה

אין במקום תעשיה המועסקים עובדים בתעשיה בנתניה או
בחקלאות בישוב עצמו.

3. דיור

אין כמעט מלא דיור ריק

4. מוסדות צבור ושרותים.

תל - מונד

1. קרקע זמינה

אתר 01

3. מגמות התפתחות ומדיניות לעתיד

1. אוכלוסייה

הן לפי קצב התפתחות בעבר והן לפי המדיניות
אין כוונה להגדיל את היישוב.

22. תעשיה ותעסוקה

מקורות התעסוקה גם בעתיד, היו בנתניה ובחקלאות ביישוב.

3. דיור

יש לספק דיור לזוג בני המקום ע"י שיטת סיוע לבניה עצמית.
ולא לבניה בניה סטנדרטית של משרד השיכון שעולה לפגוע
באופיו הכפרי של הישוב.

44. מוסדות צבור וירוחים

5. מדיניות פיתוח

קדימה ותל-מונד סמוכים זה לזה ויש לנסות לרכז שירותים
משותפים היות והם קטנים ביותר ולא זולים לספק שירותים
ברמה גאוה באופן עצמאי ובעיקר האשר הם מועצה משותפת אחד.