

161-1-1

טיוטה

3

תיקון מזכירות ומ.ש.ה.
1968 ינואר
פתיחת המחזור - דצמבר 1975
הסיום המחזור

עיריית ירושלים

מחלקת מהנדס העיר

חטיבת התכנון

היחידה לתכנון אורבני

אזור התעשייה
"ענתות"



שם תיק: ענתות מעלה אדומים, כרך אי.ים בוך א

מזהה פיוז: 7314 / 7314/8-א

מזהה פריט: 000junk

כתובת: 3-312-1-7-7 תאריך הדפסה: 11/07/2017

המחלקה
א/א



אזור התעשייה ענרות

דו"ח ביניים

דו"ח זה מהווה סכום ראשוני של הבדיקות הפיזיות והתכנוניות שנעשו עבור אזור התעשייה ענרות.

מתכונת העבודה הסופית, הכלול בנוסף לנושאים שיפורשו לחלן, נחזק סקר אשר מלווה את הבתוב. העבודה תכלול את הנושאים הבאים:

א. מ. ב. ו. א.

1. הסרת הבדיקות התכנוניות מאזור התעשייה ענרות לאור ממצאות חכניה אב והכנון התעשייה בירושלים.
2. מסקנות והמלצות להכנון השטח הנדון.

ב. נתונים הפיסיים באזור ענרות

1. הגדרת גבולות האתר הממוכנן (השטחים הרחבה בעמיד).
2. חבאי הקרקע - שטחים כסלע נחזק מסקנות המכון הגיאולוגי.
3. בדיקת חבאי הנקודות והמסקנות לגבי חזרת השטחים מאזור התעשייה.
4. התקלים והסדר הרחבות באזור.

ג. מערכות מים ושמשי הקרקע - סכך קיים + מכנון.

1. מערכת הדרכים הקיימת והמוצעת לכי חכניה האב.
2. מערך שמשי הקרקע.
3. סקר בעלויות באזור.
4. מערכות מים - מיט המל ביוב.

ד. בדיקת המוצעות להכנון האזור

1. קביעת סוגי התעשיות המוצעות לאזור הכנון התעשייה בירושלים.
2. סטור המועסקים החזוי, היקף המעלים, מועד משוער להקמתם.
3. בקור לרכב באזור זה וירכי הגישה.
4. בדיקת כוונת נסיעה משוערים להספק חומרי הגלם ולמילוח המוצרים.
5. בדיקת כוונת הנסיעה של המועסקים המועבאליים אל אזור התעשייה ומכנון.
6. הנחיות להכנון באלבים וקביעת חכנון חומס.
7. בדיקת הספק מים ושמשי וההשלכה על גודל המריקט וחלוקתו לשלבי בצוע.

א. עננות בקירות אקולוגיות וחזותיות

1. בדיקה הסטנדרטית הצמודים מסוגי תעשיית העשויים לקום באזור, והסמכותם על אזורי הסגורים הקרובים לסטח התעשיית עננות.
2. בדיקה חזותית של אזור התעשיית מהר הצומים, הגבעה הצרפתית, הל-אלפול ונוה יעקב.

ו. המלצות חכנוניות

נספחים - מקורות ושטח העבודה

מ 3 1 א

מבין אזורי התעשיית המוככנניס לירושלים, לפי חכנית האב, אזור התעשיית עננות עשוי לחת חשוכה חלקיה לגבי מיקום העשיות טאור בשלוב עם תעשיות בלתי מזיקות. כיום ישנם כ-600 דונם ודונה קרקעית המיועדת לתעשיית - ידוע שהשטח הטבונה הממוצע לתעשיית למועסק בירושלים הוא כ-40 - 35 מ"ר וחחוץ הבניה הראלי הממוצע לתעשיית הוא כ-40% ונחשב למועצע הגבוה ביותר בארץ, כלומר על 1 דונם ברוטו יש להקצות כ-400 מ"ר שטח לבניה הווה אומר שטח בניה ל-10 מועסקים.

אם מקבלים את ההנחה שקב גדול אוכלוסית ירושלים הוא 5% לשנה כלומר כ-15,000 לשנה. אזי כוח העבודה יהיה, 7,500 עובדים ומחט יועסקו בתעשיית כ-1,000 עובדים נוספים לשנה. כך שהדונה הקרקעית בירושלים העשוייה לאכלס כ-4,000 מועסקים תספיק רק לשלוש עד ארבע השנים הבאות. כמו כן יש להתחשב בעובדה שזמן הכשרת שטח חדש לתעשיית לקראת איכלוס המועסקים המוסגביאליס הוא כשנתיים. לכן יש להתחיל לטפל באזור עננות ולחכינו לקראת שלב א' העשוי להתחמט ב-1976.

עד עתה ידוע על מספר מפעלים העשויים לעבור לאזור עננות:

1. בית המסבחים שעבורו אומר שטח של כ-112 דונם. בקצה המזרחי של האתר.
2. שנים או שלושה בחי חרושה לנקניק.
3. "קומולק" (מפעל הנמכת ברוטמה) וסמוך למבני 11.
4. "דורית" (מפעל הנמצא במקור ברין) - (מיוצרת אספיר).
5. בית חרושה לעורות - (בית יעקב).

לגבי מפעלים נוספים שיוקמו באזור אין עדיין תחזית ברורה אך ברור שבגורם צריכת המים יהווה קריטריון חשוב בבחירת המפעלים שיוקמו באזור ובירושלים בכלל. עדיין לא נבדק מקור כוח האדם אשר יוזרם לאזורי התעשיית בירושלים ולאזור עננות בטרם - אולם אטור לקבוע, שחחוץ המועסקים הצמודי לא ישחנה באופן ניכר גם אם נקח בחשבון מועסקים מיהודה ושומרון וגם אלה שיבואו בעקבות העליה הצמודית.

שטח אזור התעשייה המוצע הוא כ-1000 דונם. מספר המפעלים החזוי לשטח העשייה זה, בהנחה שירושלים תאלץ כ-1000 מפעלים לשנה החל מ-1976 ועד - 1990 הוא כ-14,000 מפעלים.

שטח זה מכונה נטו החזוי לאזור הוא כ-600,000 מ"ר משטח ממוצע למפעל בירושלים בקנה או בהרחבה מ-1970 הוא כ-1,000 מ"ר. מס' המפעלים החזוי לאזור הוא כ-600 - כשטח מהוכנן למועמץ בהשקעה במפעלים הנ"ל הוא כ-43 מ"ר לעובד. מספרים אלה יש לראות כסודרי גודל לטרוח שלא ניתן לצפות לסחירות מהותיות במידה שלא יחול שנוי מהותי במדיניות הרכב ההקצו של ירושלים. אזור התעשייה הענפים יכולול העשיות מסוגים שונים ועיקר איכלוסו יחל רק בגמר איכלוס אזורי התעשייה הקיימים. ניתן לצפות שלאזור זה יכוננו מפעלים מכרוכים ברמה גבוהה וגם צרכני שטחים גדולים - כמו העשיות כימקלים, מכונות, העשיות בניה, עץ אלקטרוניקה דגום ומכשילים.

בדיקה שמועי הקרקע באחר, העלתה שב-63% מכלל השטח, השמועיה נעים בין 5% - 0%, ב-23% מהשטח השמועים הם בין 10% - 5% כ-9% מהשטח - השמועים הם בין 15% - 10%, ויתוסט מעל ל-15%. השטחים החלולים, מבחרים את שטח האחר לארבעה חזורים משנה ומאשרים הקמה מבנייה התעשייה במסלמים שונים שחלקם אפשר יהיה להבניע ע"י גאול יעיל של מבנה הקרקע.

אזור התעשייה ענפות נמצא במורד המזרחי של קמרון מרי - יהודה, מזרחית לגבול המוניציפלי של ירושלים והוא מבוצר ע"י בחלים היורדים מזרחה וחוטטים בו שלוש תצורות:

1. תצורה בענה
2. תצורה מנוחה.
3. תצורה משטח.

רוב שטחי האחר בנויים מתצורות בענה שחלקה הפליון בנוי גיר. שכבות אלו מחלולות מים, התצורות האחרות משטח ומנוחה אינן מחלולות מים. כך שהמסקנה לגבי הזרמה שפכים היא להמנע מזרימה שפכים בסלעים מתצורת בענה כדי למנוע זיהום כל האזור ויש להקים צנרת לאורך ואדי ה-סידר אשר תרחיק את השפכים לאזור שבו אין טכנה לחלול. ככל מקרה יש לסתור מים אלה לפני פילוקס.

חשוב לציין שאין לקחת בחשבון את ואדי קלט מנחית הקרקע ועצמתן בכל עונות - השנה, מאחר ובמקומות חרייים קיימת השפעה המוגברת על כוון הרוח ועל עאמתה.

מנחמים שנקחו מההנה בשדה הקומה עטרוה בגובה 755 + מ' מעל פני הים. נמצא שהרוחות השכיחות באזור זה שאינו רחוק מאזור העשייה ענפות, הן המערביות מזון מערביות ואחריון שכיחות הרוחות הצפון מערביות והמערביות. באזור מברואר, הרוחות השכיחות הן הצפוניות והצפון מזרחיות וצפון מערביות.

בקיצ, במידה שערות הומסה נוסבת רוח מהגזרה המערבית עד הצפון מערבית. בחורף נוסבות רוחות מהגזרה המערבית כשהאנוקס היא מזרז מערב למערב. טכאן נוכח שבעטרוה הרוחות המערביות והצפון מערביות מהוות 60% מכלל הרוחות. מהברר מהעשיות אלה שהכחן הדרומי השם ביוחלחלקמה אזורי העשיות מנקודת מבט של שטח רוחות הקרקע.

הכונן הצמנני מזרחי בו נמצאת ענחוח יכול להחליט להקטן העשיה אולם יש צורך לערוך חשבויות נוספות במספר החנות חדשות על מנה לבדור את השקעת הרווחות המזרחיות על העברה המזהמים ובדיקת מדויקת של הרווחות בכל טווח מזב האוויר. יש לאיין שרבוני מקרי טקט באזור עטירות גורס להשארה מזרחי האויר לסוגיהם באזור שליטתם.

אזור העשיה ענחוח נסען על שני כבישים קורקיים שחוכננו ע"י הכניה האב. הכביש ליריחו החוצה את כביש מהיר מס' 1 וכביש קורקי מהדרום המחקר אליו ליר ענחוח וממנו המעפלות המובילה אף היא לכביש מהיר מס' 1. יחבן שניתן יהיה לסלול כביש קורקי לענחוח שיוביל לאזור העשיה מהכביש הקורקי מדרום. מערכת הדרכים המהוכננת לענחוח מבוטתה על כביש ראשי ברוחב של 25 מ' ובכבישים מנימיים ברוחב ממוצע של 15 מ'. נעשו הערכות הנדסיות מוקדמות וכ"ו החברה למדידות והנדס אזוריות עבור החברה הכלכלית לירושלים ושטחיות בעלות כבוע של כ-29,115,000 ל"י שיכללו מערכת כביש ונקוד, מערכת ביוב וסלוק ביוב, מערכת הספקת מים, ומערכת השמל והחורה. המחיר לדגם סימון הוא 20,000 ל"י.

יש לקחת בחשבון שחברה השמל הירדנית חוכל לספק את כל ההספק הנדרש לאזור זה שהוא בערך למי אומדן ראשוני 15-10 קילו-וואט בגבול האזור. אומדן ראשוני לגבי האורח הכבישים באזור זה הוא בערך 100,000 ל"י לק"מ והדבר תלוי ברמת האורה וברוחב הכביש. קו המים עובר באזור שהספקת מים לא החורה בעיה.

מבדיקת הכניה האב הכללית של ביוב לירושלים, נראה שאזור העשיה המוצע בענחוח קרוב לאזורי שטח 1 ו-2 הטייכים לאזור ביוב המזרחי של ירושלים. קיימות מספר אפשרויות לחבור מערכת הביוב של אזור העשיה אל אחת מנקודות האסוף המוצעת באזורים אלה ושם החבורות לסכון למהור שפכים של כל האזור המזרחי.

החקירות אל מערכת הביוב של נוה יעקב לא מתקבלת על הדעת מאחר שלגבי נוה - יעקב נקבע מהדון זמני של סגירת השפכים מכל מקום במלב הראשון ידרש מתקן מהור מקומי והשפכים יוסנו לפאדי אל-טודר.

מפרידה שטחי הקרקע באחר המוצע נמצא שהשטחים החקלאיים בעיבוד אקסטנסיבי מהווים כ-47% מכלל השטח, השטחים הנטועים - מהווים 3,8% ואילו שטחי - הפרטים מהווים כ-49% מכלל השטח.

סקר הבעליות מטה שכלל השטח רק כ-15,3% בבעלות אפטרופוס במוצע. כ-5% בבעלות המדינה 1,2% - בבעלות הווקף כל היתר בבעלות פרטית. צילומים נעשו מנקודות החצמיה המאות: הר הצופים, הגבעה הצרפתית, תל-אלפול, ונוה יעקב.

החבורי שטחי הצופים השטח נמצא וגלוי לעין דבר שמהייב טפול מיוחד באזור כמו נטיעות של עצים אשר יטמירו מעט את מבני העשיה העתידית/הבנות מהגבעה הצרפתית תל-אלפול ומנה יעקב נראים חלקים מאזור העשיה. ולכן יש ליטור שגובה הקומות המותר לא יעלה על 3 קומות.

הוך דרישה לנצל את מנאי המדונגריה. מלבד המסד החזותי יש לקחת בחשבון טובי מסדיים אחרים הצמניים שהקמת העטיות במסד במקום כגון רעש/שטח אור.

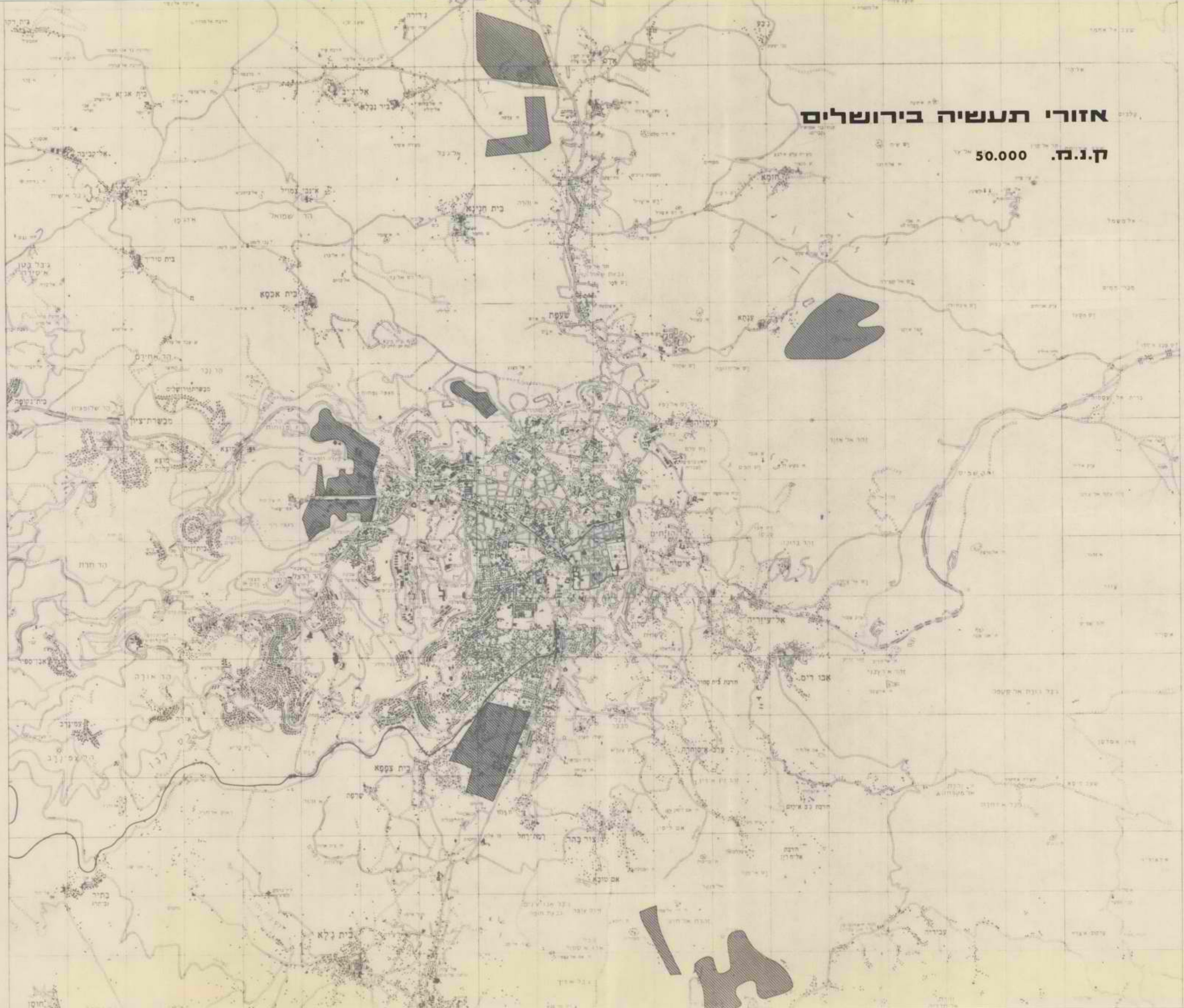
כדאי להרחיק מיהודת העשיה משרידה מאזור הכפר קנמות ומאחר שמישטרי הירוואה הוא באסור לעיל לא נראה שיהיה משרד ממשי מההעשיה המוצעת לאזורי כנורית. יחד עם זאת יש לאתר טובי העשיה משרידות בחלקו המזרחי של האתר המוצע.

ב ט ט ח י טו

1. החברה להכנון כלכלי בירושלים.
2. המכון הגיאולוגי.
3. החברה למדידות ולהנדסה אזרחית.
4. חברה שהוכנה ע"י משרד המסחר וההעשיה - "העוש מזובי מחוז".
5. חכניה אב לכיוב - בלשח ילין.
6. דו"ח על גורם האקלים בחכנון אזורי העשיה שהוכן ע"י אליעזר גנור אוניברסיטה ח"א החוב לגיאוגרפיה.

ר ש י ט ח ה כ פ ו חו

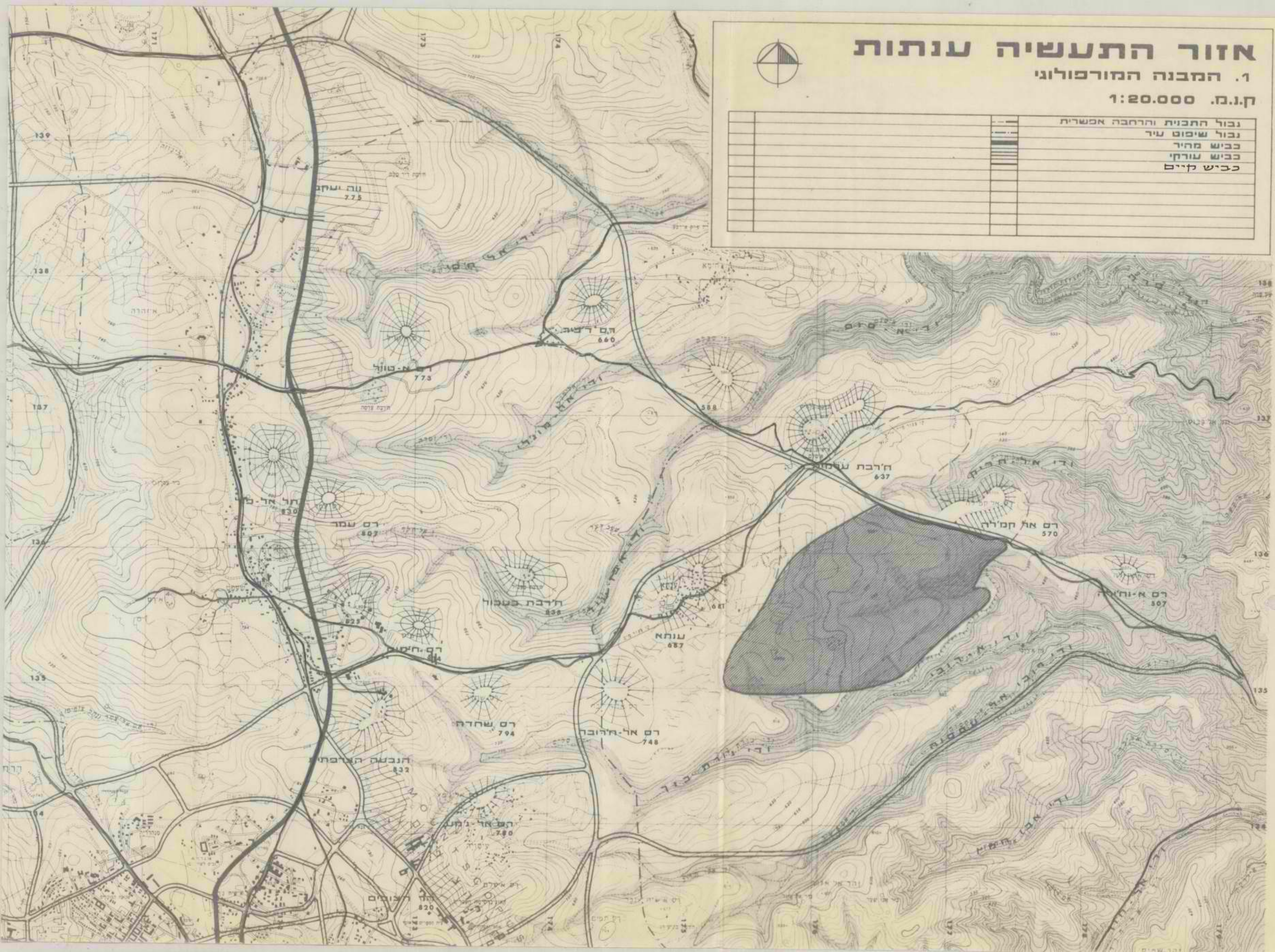
1. מפת חכניה אב.
2. מפת שמועית.
3. מפת גיאולוגית.
4. מפת המבנה המורמולוגי של האזור.
5. מפת של משרד הירוואה בירושלים.
6. מפת דרכים והצעות לדרכי גישת.
7. מפת שמושי קרקע וחשיית.
8. בעליות.
9. כיוב.
10. מפת מטרדים.
11. 4 חכנים.
12. מפת חשיית אזור ההעשיה לנקודות חשיית בבוואה.
13. שלבי מחוז.
14. מחוז בשלוב עם רבוקות ירק.
15. מפת מוצא ויעד קומטי הנועה וכובי המעקה חומרי בלם ומוצרים.



אזורי תעשייה בירושלים

ק.נ.ב. 50.000

ק.נ.ת. 1:20.000

[illegible]

אזור התעשייה ענתות

2. גאולוגיה

ק.ג.מ. 1:20.000

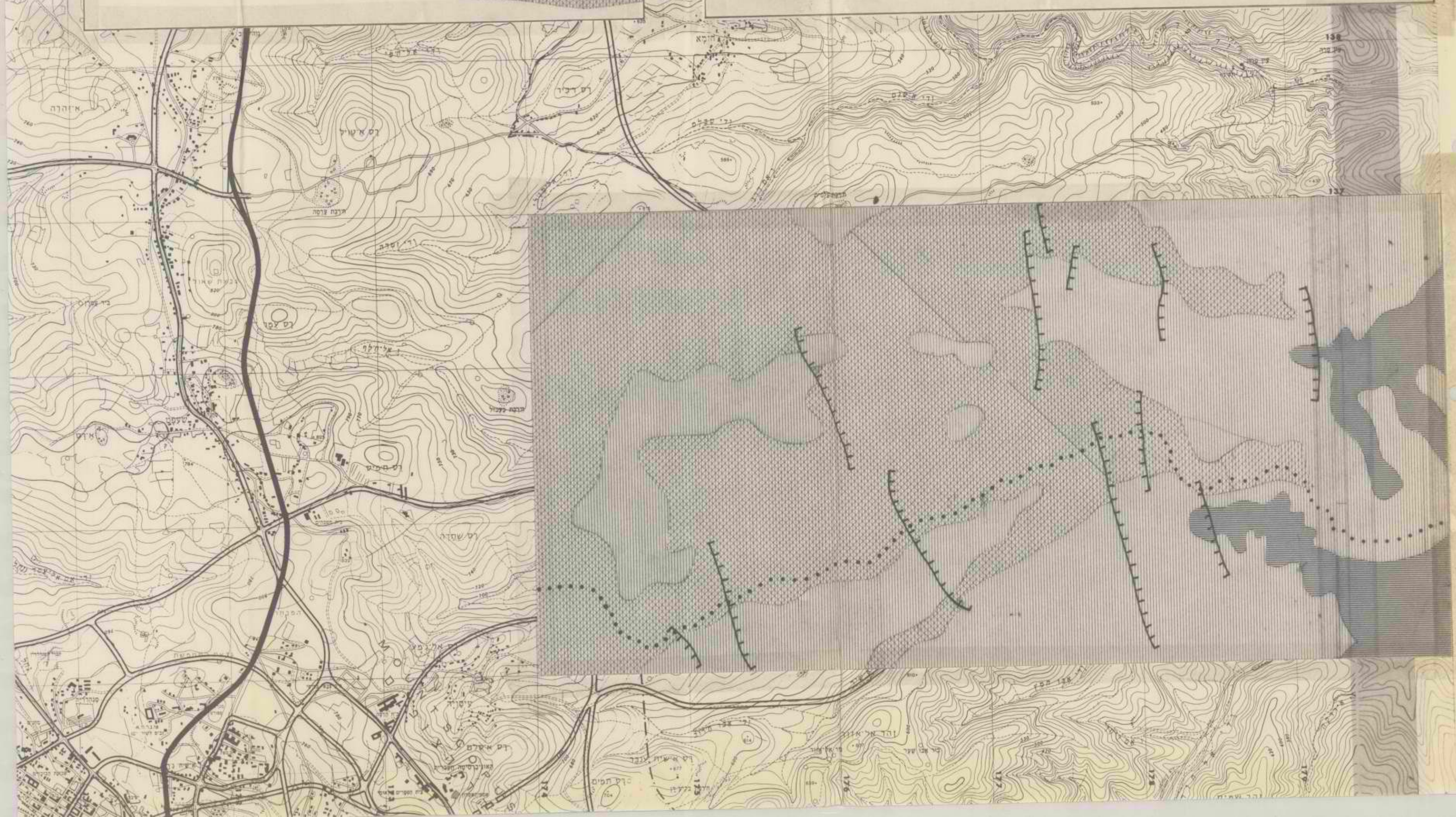
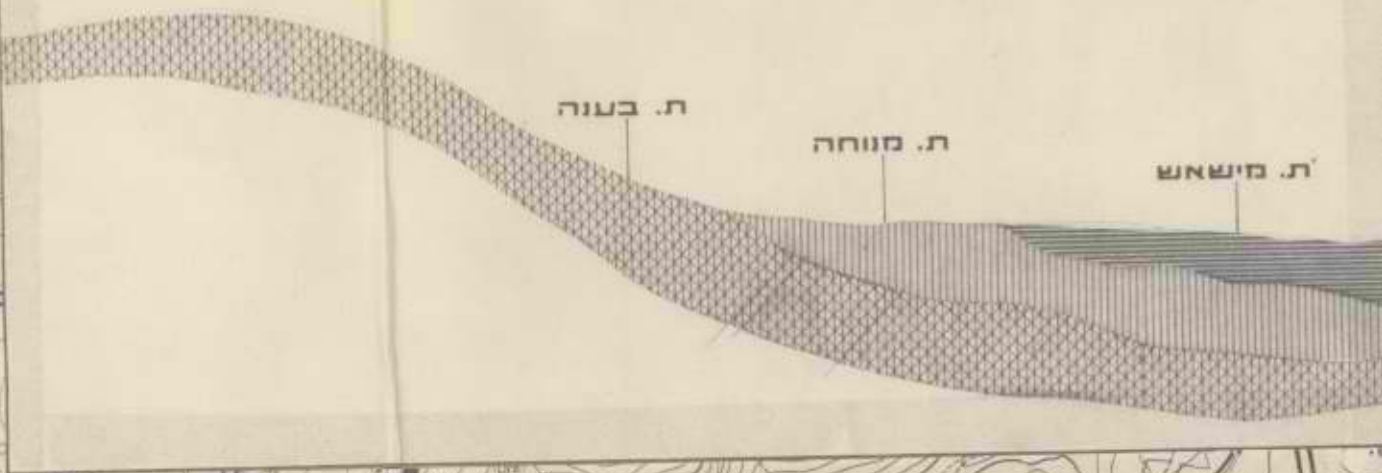


	תצורת מישאש-שכבות קירטון וצור בחילופין	גבול התכנית
	העתק	גבול שימוש עיר
	קטע הוואדי שבו דרושה צורת	כביש מהיר
	תצורת בענה-השכבות ניר קשה סדוק	כביש עורקי
	תצורת מנוחה. קירטון מסיבי קשה-נך ופריך	

חתך גאולוגי סכימטי

מ.ע.

מ.ז.



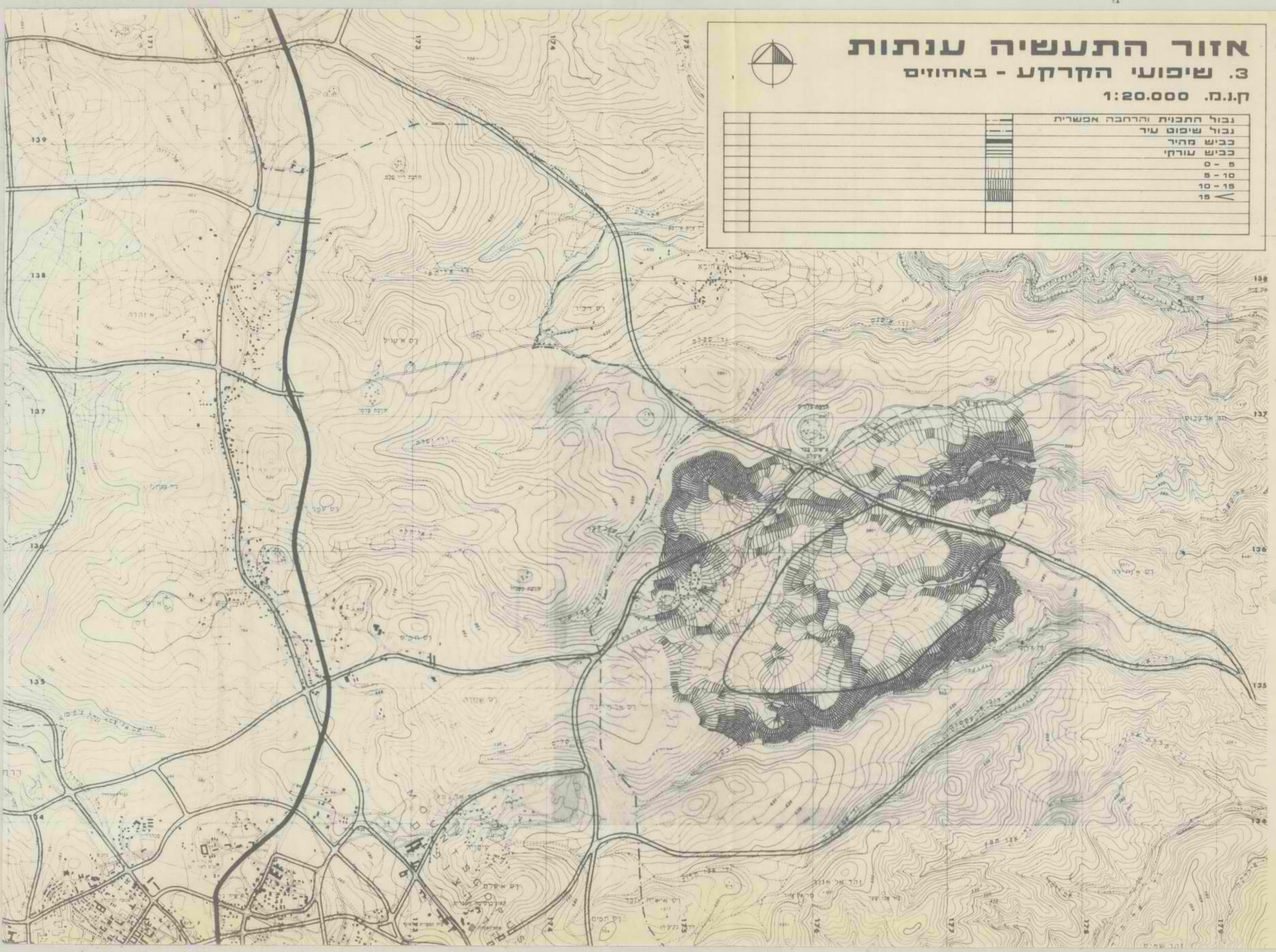
אזור התעשייה ענתות

3. שיפועי הקרקע - באחוזים

ק.נ.מ. 1:20.000



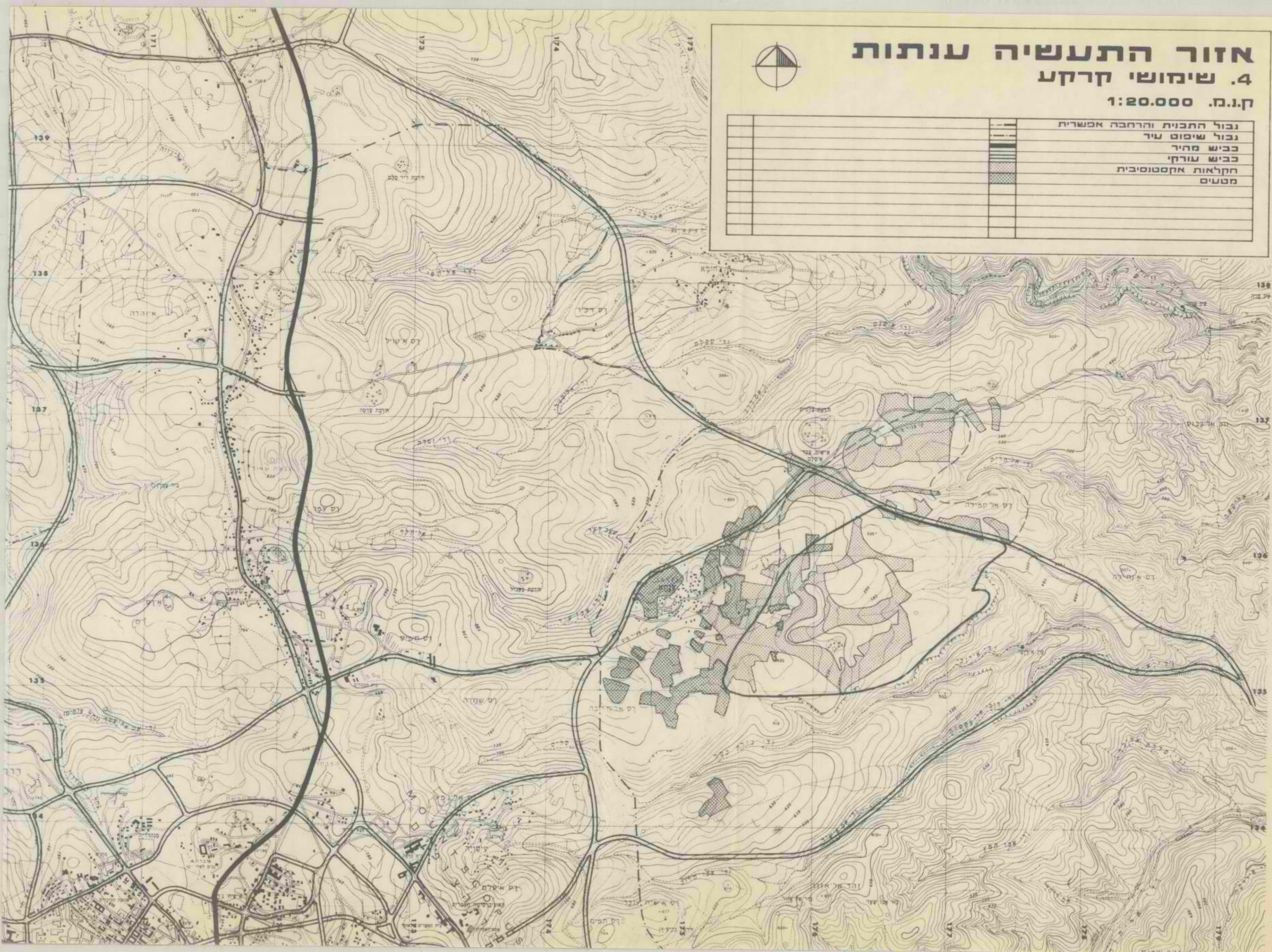
		נבול התכנית והרחבה אפשרית
		נבול שיפוע עיר
		כביש מהיר
		כביש עורקי
		0 - 5
		5 - 10
		10 - 15
		15



אזור התעשייה ענתות

4. שימושי קרקע

1:20.000 ק.נ.ח.

[illegible]

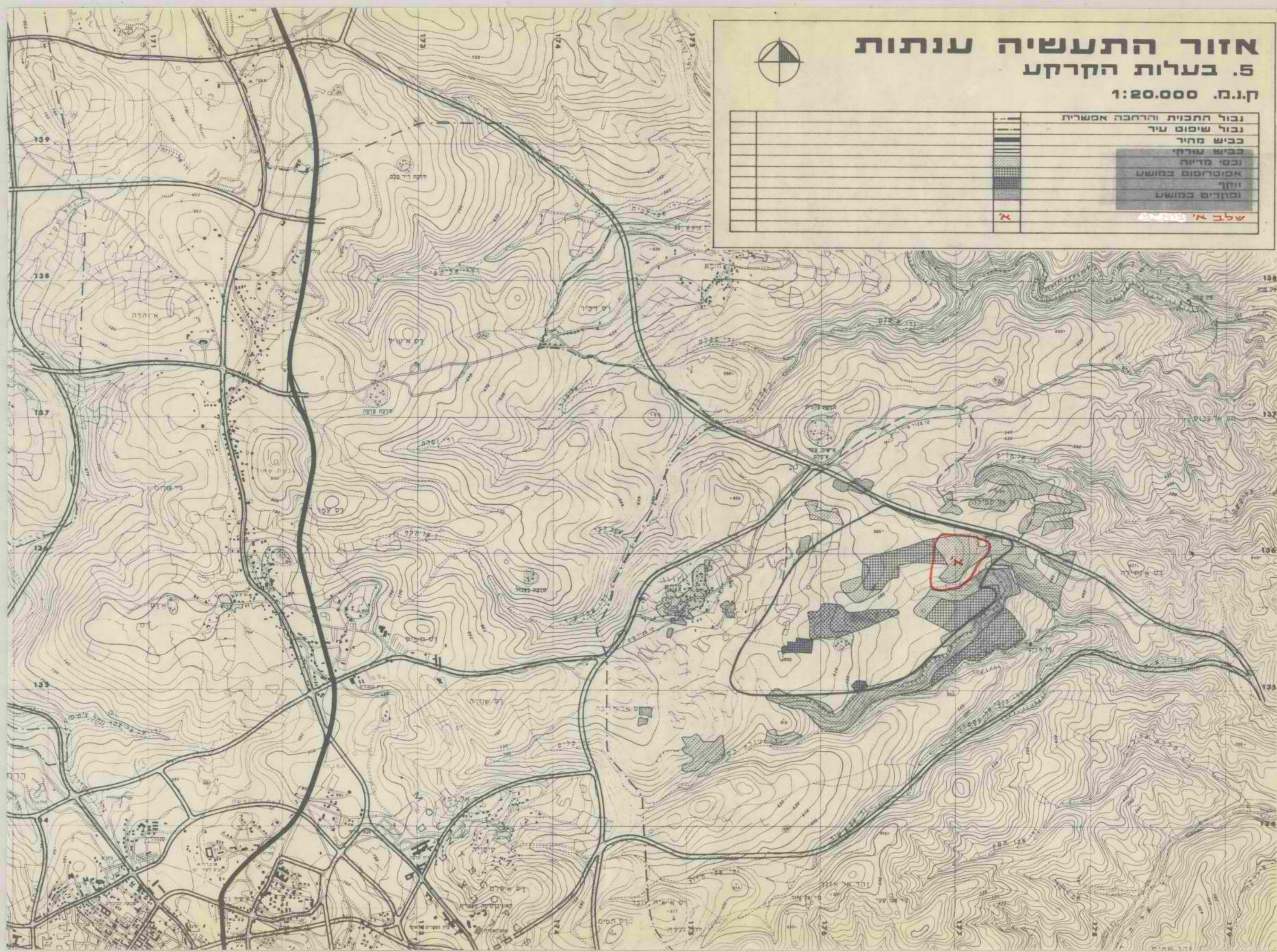
אזור התעשייה ענתות

5. בעלות הקרקע

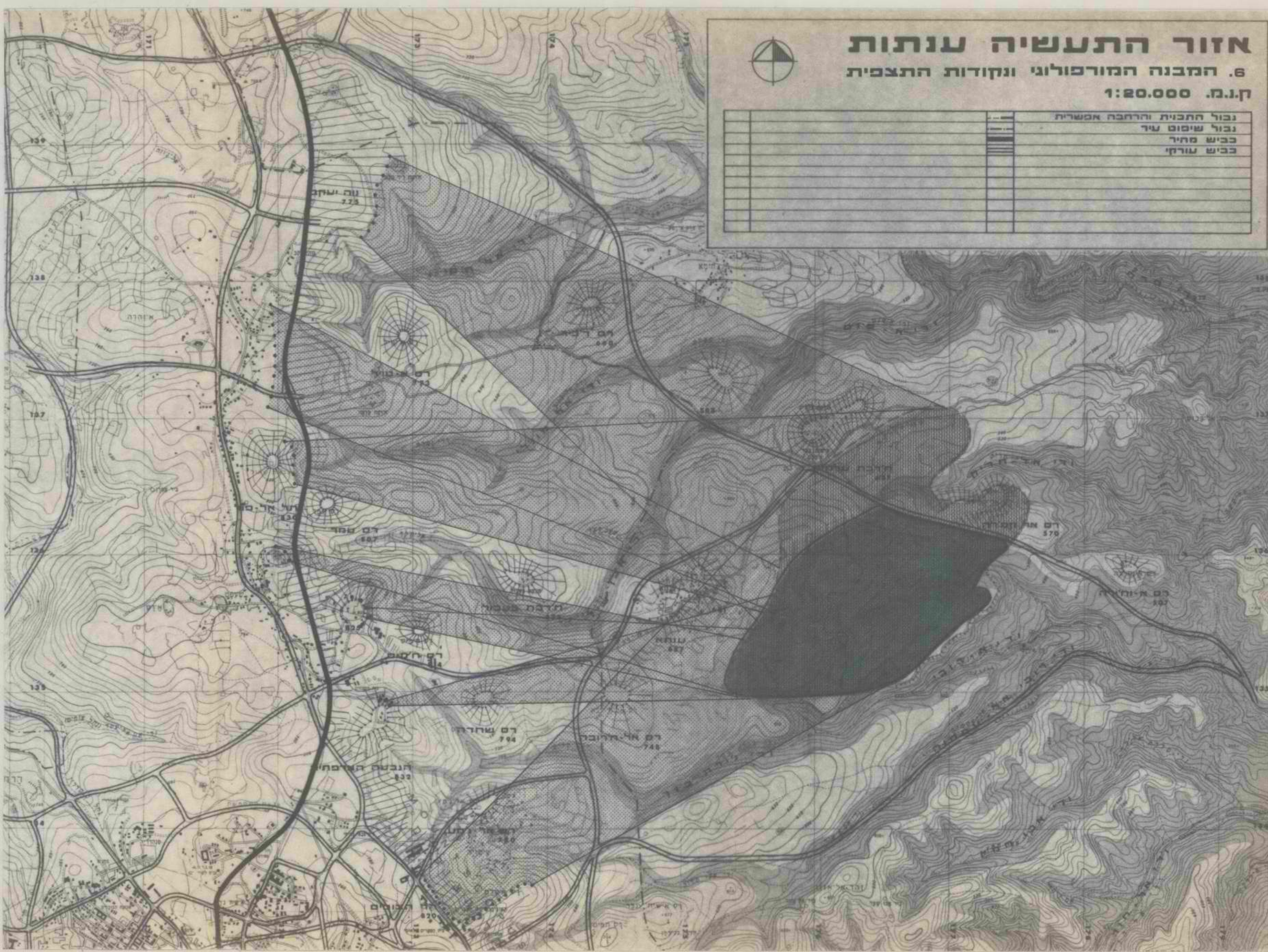
ק.ג.ח. 1:20.000



					נכול התכנית והרחבה אפשרית
					נכול שימוש עיר
					כביש מהיר
					כביש טורקי
					וכסי מדינה
					אסטרטגיה כחושע
					יוקר
					ומקרים כחושע
				א'	שלב א' נתיבים



ק.נ.ח. 1:20.000

[illegible]

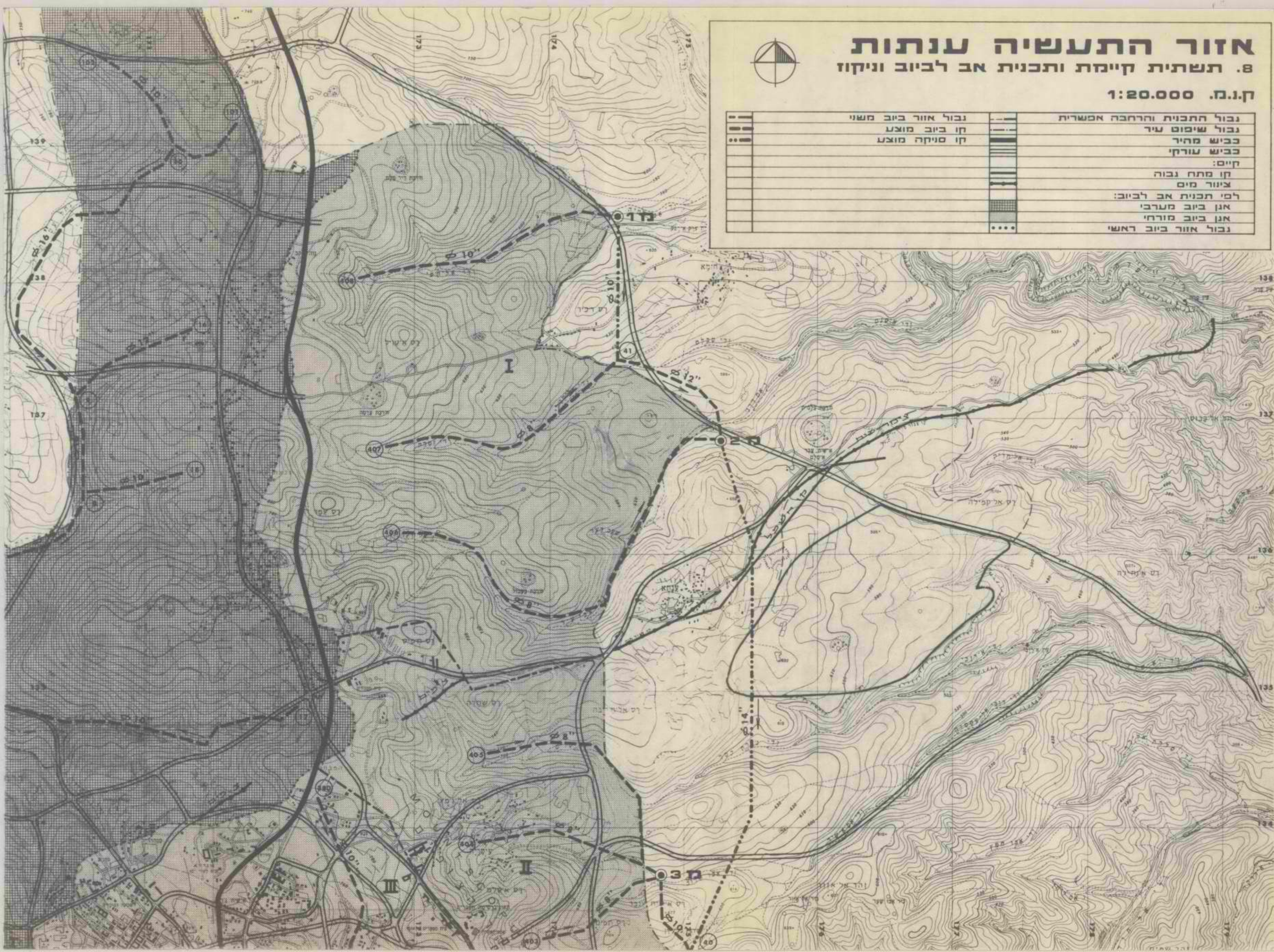
אזור התעשייה ענתות

8. תשתית קיימת ותכנית אב לביוב וניקוז

ק.נ.מ. 1:20.000



נבול התכנית והרחבה אפשרית	נבול אזור ביוב משני
נבול שימוש עיר	קו ביוב מוצע
כביש מהיר	קו סניקה מוצע
כביש עורקי	
קיים:	
קו מתח גבוה	
ציוור מים	
לפי תכנית אב לביוב:	
אנן ביוב מערבי	
אנן ביוב מזרחי	
נבול אזור ביוב ראשי	



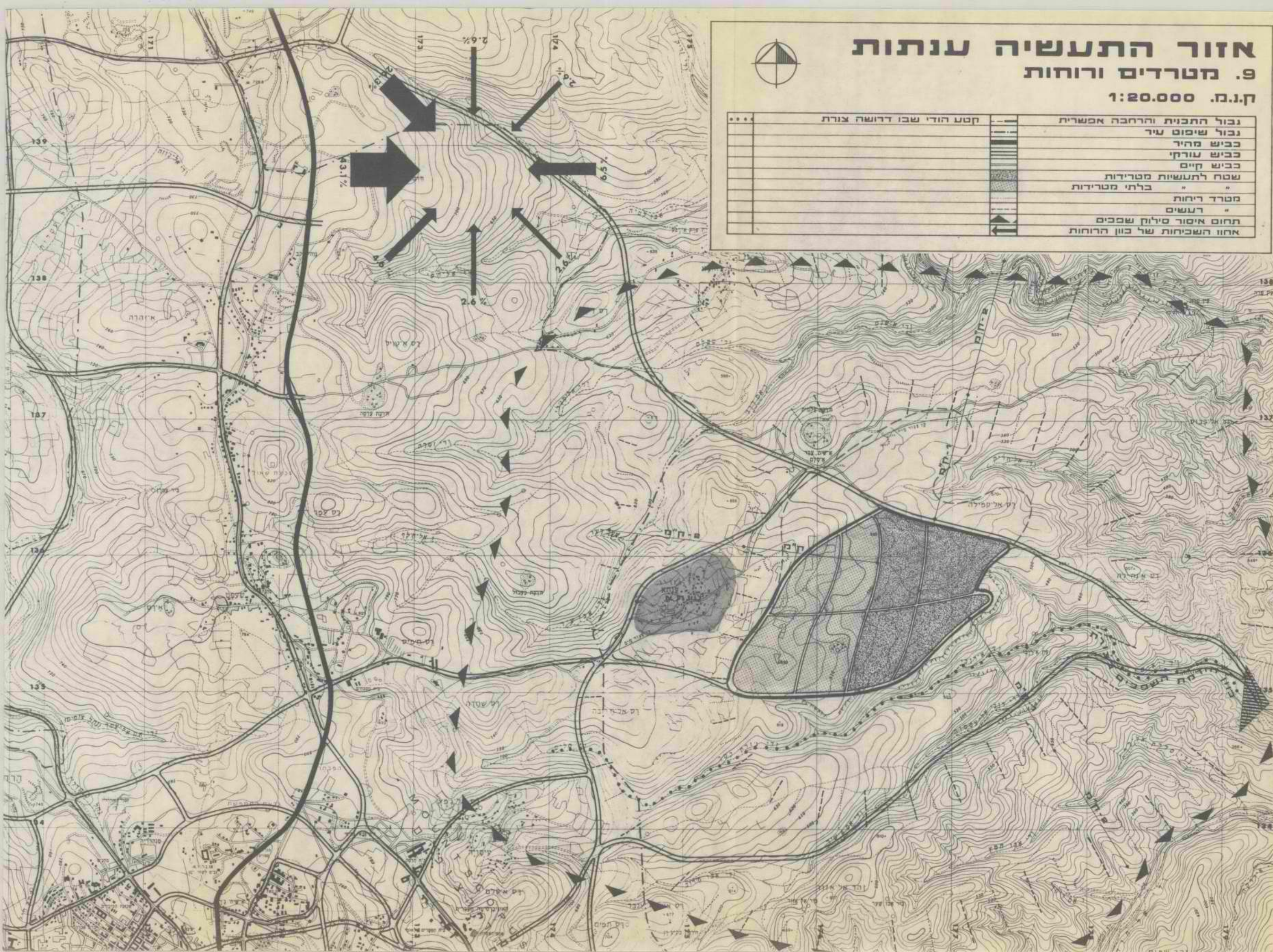
אזור התעשייה ענתות

9. מטרדים ורוחות

1:20.000 ק.נ.ח.



***	קטע הודי שבו דרושה צורת	נבול התכנית והרחבה אפשרית
		נבול שיפוט עיר
		כביש מהיר
		כביש עורקי
		כביש קיים
		שטח לתעשיות מטרידות
		בלתי מטרידות
		מטרד ריחות
		רעשים
		תחום איסור סילוק שפכים
		אחוזי השכיחות של כוון הרוחות



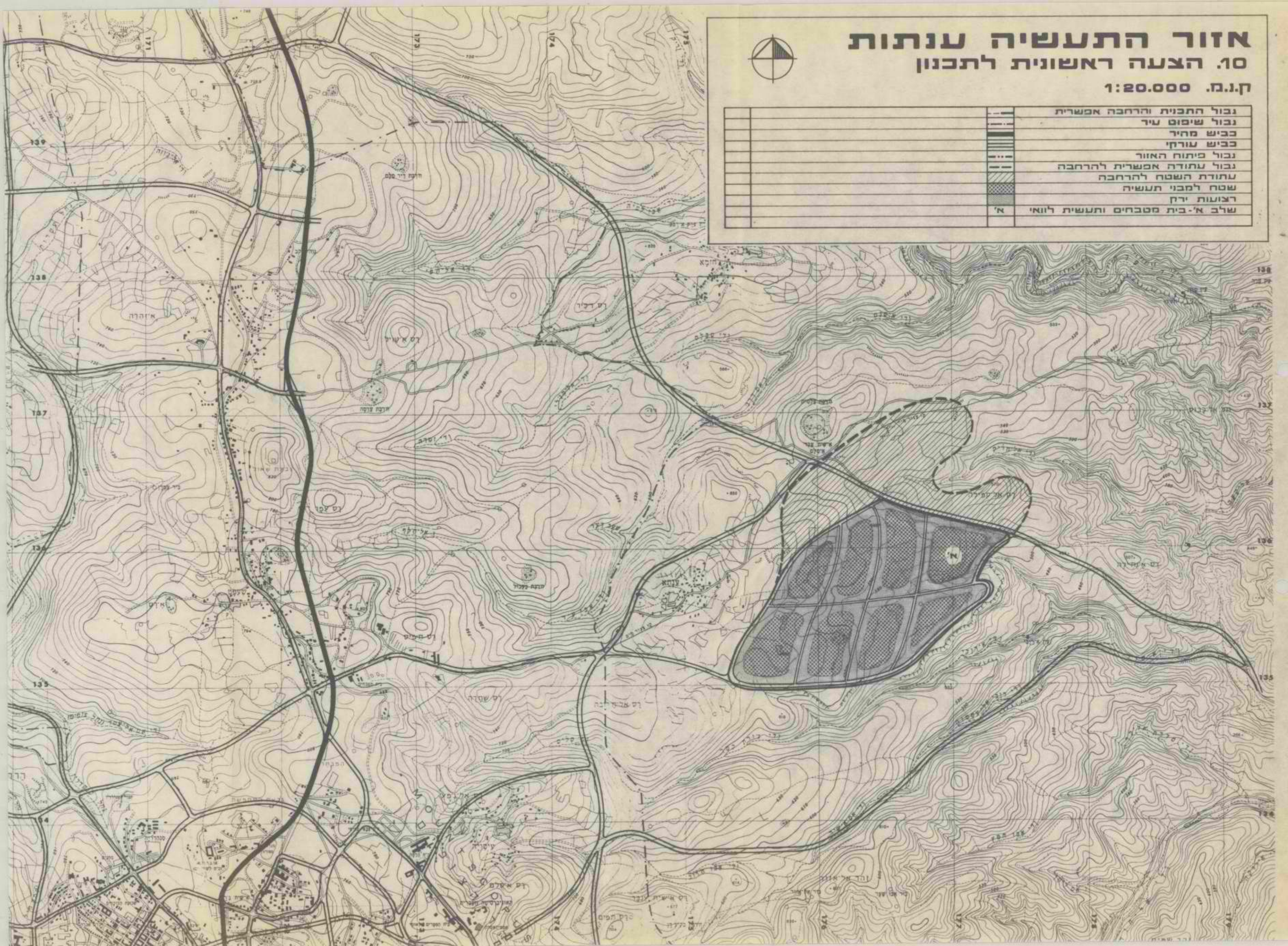
אזור התעשייה ענתות

10. הצעה ראשונית לתכנון

ק.נ.מ. 1:20.000



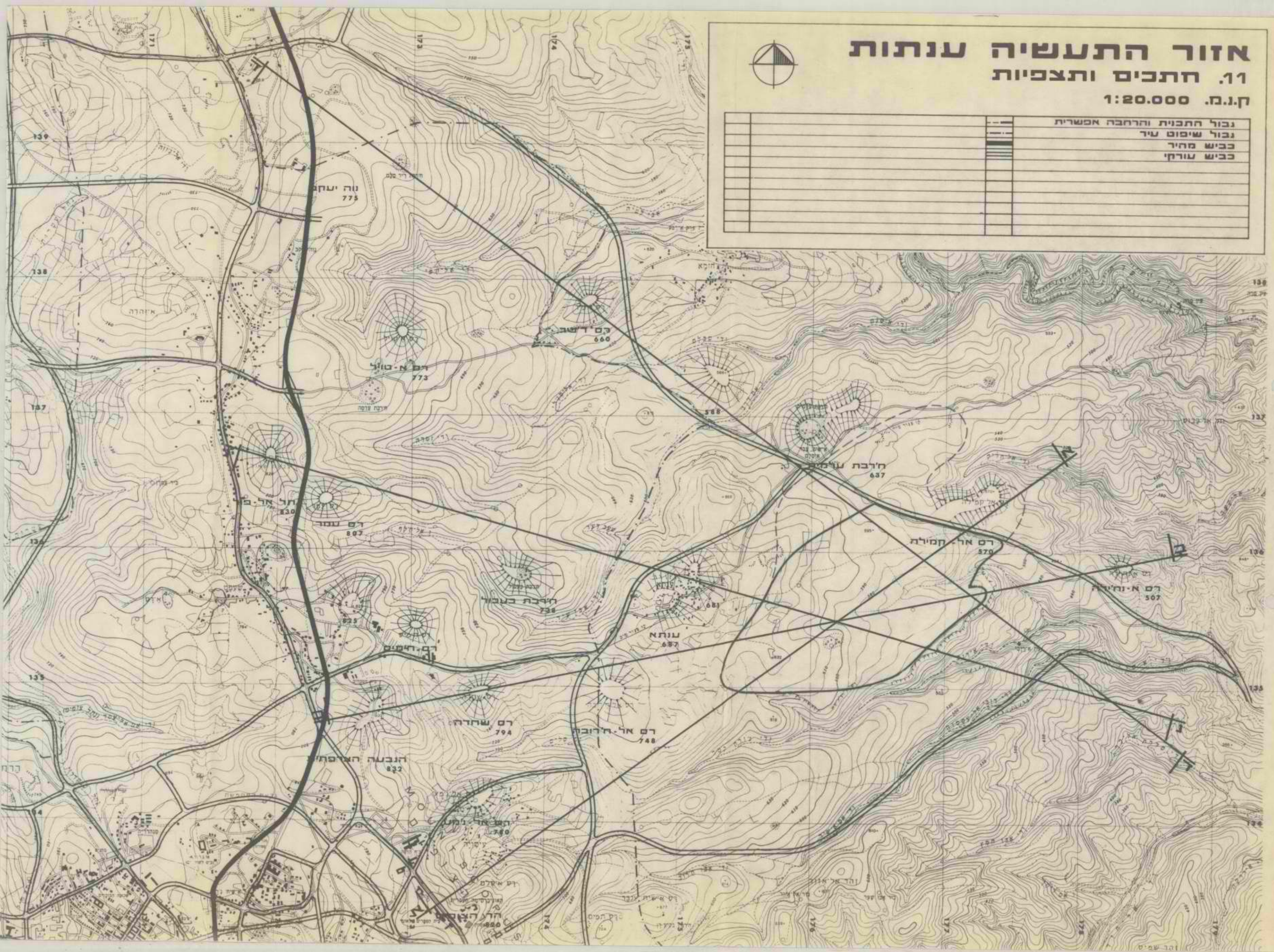
	נבול התכנית והרחבה אפשרית
	נבול שיפוט עיר
	כביש מהיר
	כביש עורקי
	נבול פיתוח האזור
	נבול עתודה אפשרית להרחבה
	עתודת השטח להרחבה
	שטח למבני תעשייה
	רצועות ירק
	שלב א'-בית מסבחים ותעשית לוואי

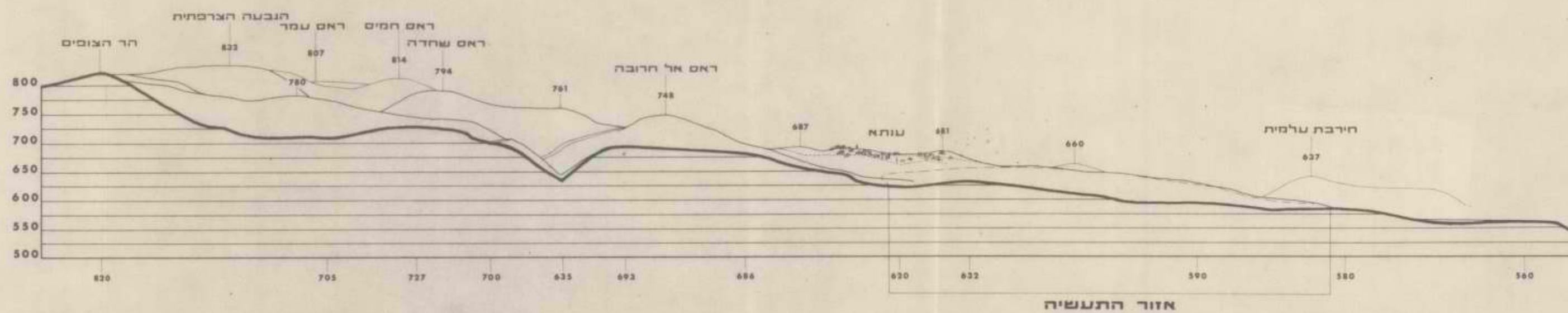


אזור התעשייה ענתות

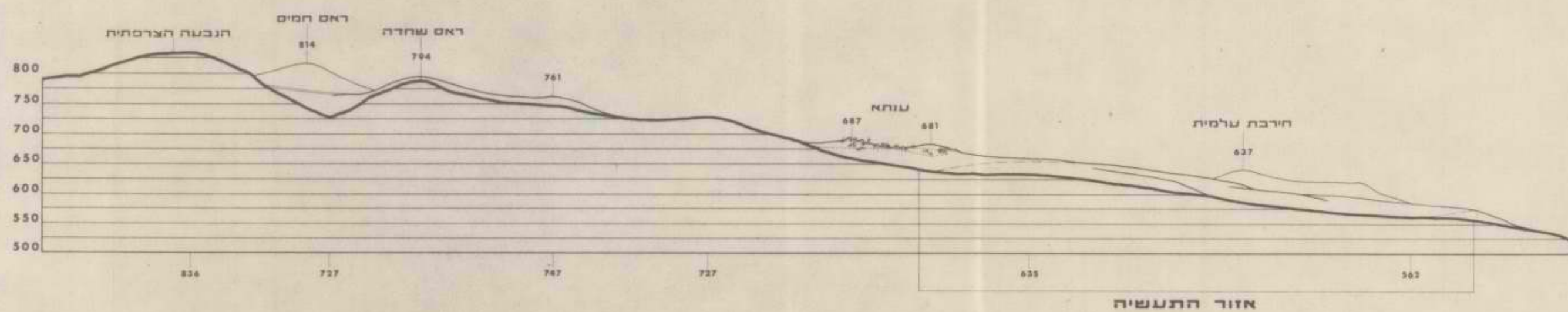
11. חתכים ותצפיות

1:20.000 ק.נ.ח.

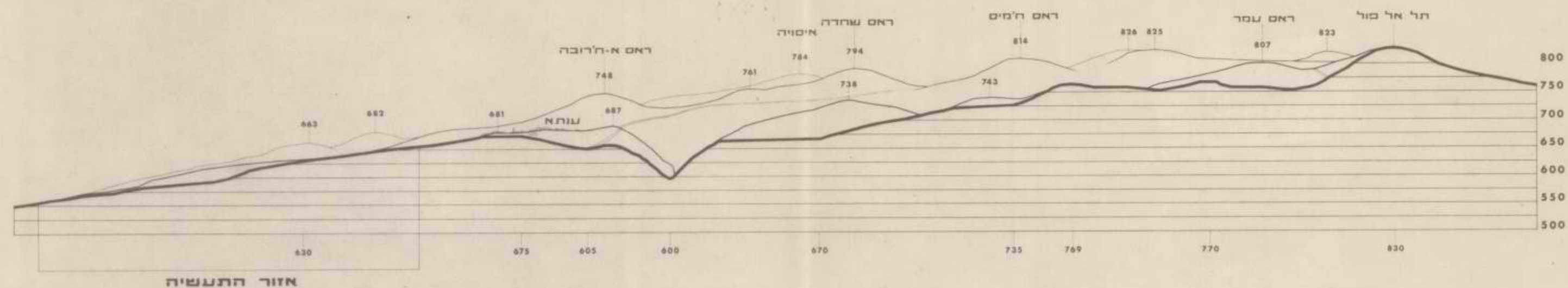
[illegible]



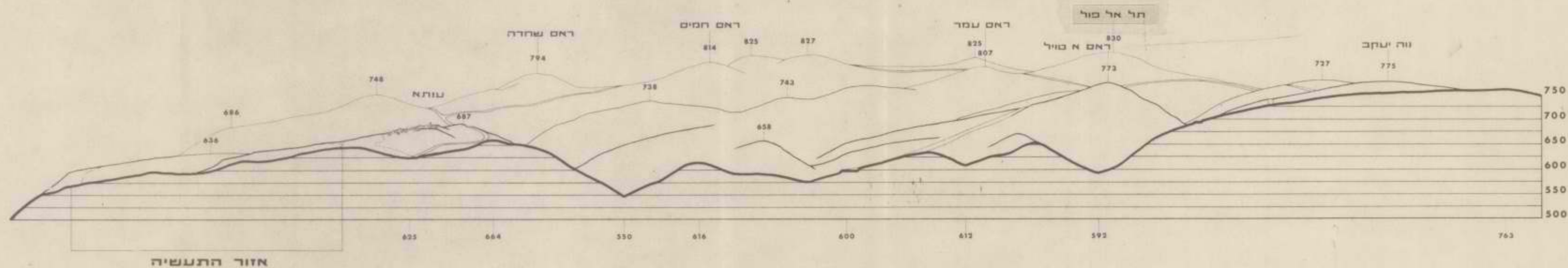
חתך א-א



חתך ב-ב



חתך ג-ג



חתך ד-ד