

21



שם יחיד: אריאל

גל-1/62145

מחלקת פרויקט

מחלקת פרויקט 000hp4

כתובת: 3-307-8-6-3

08/11/2019

תאריך הדפסה

מרצה הכרוא. והעכור
 מכנין ובנו. - אה.אל
 3/2000 - 1/1997

1/33

קופסא לארכיון
 שרון+גומי
 681018



מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

תאריך: 17.8.97

דף ליווי לפקסמיליה

מס' עמודים כולל עמוד זה 4

לכבוד: אפי בלוי - ע"מ נני

מאת: יונה סלע

הנדון: חנוכה לב איוול - פרוטסט חב"מ לב איוול

הערות: אילן, אבנר, ירון, קליין, אבנר, אילן.

במידה והפקס אינו ברור, נא להתקשר לטל:

המס' 91180

במידה והפקס אינו ברור, נא להתקשר לטל:

העתקים:

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון



היום 2 - מקום לבנין נגד לא מוגנים או המסין
הוא חבתי. לא מוגנים או לחילוף א-קולין.
המסין מוגנים - מקולין או ימני דולר לא ימני
ומקולין או מוגנים "לשם ימני מוגנים".

המסין לא מוגנים מוגנים לבנין או ימני דולר (ימני פ) - המסין
למסין כמסין לא ימני או לבנין דולר דולר - המסין ל"מסין

המסין (ימני פ)

ימני המסין המסין קולין דולר - ל"מסין?

אם דולר - המסין - ימני קולין או דולר דולר

אם דולר - המסין - קולין או דולר דולר

אם דולר - המסין - קולין או דולר דולר

המסין המסין קולין

אם המסין המסין קולין או דולר דולר

המסין המסין - אף ימני המסין קולין או דולר דולר

המסין המסין או דולר או דולר דולר

המסין המסין - אף ימני המסין או דולר דולר

המסין המסין או דולר דולר

המסין המסין או דולר דולר

המסין המסין או דולר דולר

המסין המסין או דולר דולר

המסין המסין או דולר דולר

המסין המסין או דולר דולר



מדינת ישראל
משרד הביטחון וההגנה

ביום 90 (מ"ג 13) במצבה וא"ו מזרח, ביום 60 מיום כ"ט 80.

מאמצים במתקנים (מ"ג 16) הקבילים לקבוצה קולומב 25-15 יצאה
למטה. לזמן רב הוצגו יחידות חמושות בין קולומב 15-15, שהם זכין
יבוי בוחס גליל, לזין קולומב 20 + , גליליים בבז בקולומב
א זין - צעירים (פולציליים ונפלא). גליליים בין הלגים
גול גליליים לא חמושים לזינא בין אט צעירים - יבוי
במחנה. לזין פולא - גליליים א זין - צעירים, המתקנים לזינא.
במחנה - גליליים א לזינא (מ"ג 17), לזינא - גליליים במחנה,
לזין לזינא ב גליליים גליליים - ? - לזין לזינא - גליליים במחנה.
לזינא גליליים (מ"ג 18) לזינא המתקנים לזינא במחנה

מחנה לזינא (מ"ג 20) גליליים - גליליים. מחנה (מ"ג 21) - לזין
לזינא א זין לזינא, לזינא - גליליים במחנה - גליליים במחנה
מחנה גליליים - לזינא - גליליים במחנה, במחנה גליליים.

לזינא גליליים
בין לזינא (מ"ג 22), לזינא - גליליים במחנה - גליליים במחנה
מחנה גליליים.

מחנה 3 - לזינא - גליליים (מ"ג 23) במחנה - גליליים במחנה - גליליים במחנה
לזינא גליליים במחנה - גליליים במחנה - גליליים במחנה.

בכ"ט 80
לזינא גליליים

מזל



תכנית אב אר"ל תכנון כלכלי-אורבני

דו"ח מסכם
טיוטה לדיון



יולי 1997

תוכן עניינים

3	תמצית מנהלים
7	1. כללי
7	1.1 מבוא
7	1.2 מסרות
8	2. אריאל במרחב
8	2.1 אריאל במרחב המטרופוליני
10	2.2 אריאל במרחב יהודה ושומרון
14	3. אריאל הישוב
14	3.1 כללי
14	3.2 שוק המגורים
16	3.3 מאפייני תושבי אריאל
19	3.4 שטחי תעסוקה
20	3.5 מערכת החינוך
21	3.6 פרופיל תחרותי
23	3.7 המשק המוניציפלי
43	4. תרחישים
47	5. פיתוח עירוני
47	5.1 עוגנים לפיתוח
49	5.2 מרכז אזרחי עירוני

תמצית מנהלים

במסגרת החלטה של משרד השיכון לקדם הכנת תכנית מתאר ליישוב אריאל התבקש הצוות לבחון מספר נושאים:

- מרחב ההשפעה של אריאל בתחומי השרותים השונים.
 - תפקידה של אריאל במרחב, ויהיו נישות יחודיות - הזדמנויות ומיגבלות לפיתוח הישוב
 - מרכיבי המרכז האזרחי-העירוני
- אריאל ממוקמת מחוץ לגבולות הקו הירוק וכל פעילותה ותפקידה מושפעים בראש ובראשונה מהמצב המדיני והביטחוני.

מאפיינים מרכזיים

- פועלת במרחב מטרופולין תל אביב ועתידה להמשיך להיות מושפעת ממנו הן בתחום התעסוקה והן בהמשך מגמות הפרבור מהכרך למרחב השומרון.
- משמשת כעיר מרכזית במרחב יהודה ושומרון המכיל ישובים קהילתיים וערביים
- במרחב צפויים מספר ישובים לגדול ולשמש מוקדים בעלי השפעה במרחב כדוגמת עמנואל, קרני שומרון ואלפי מנשה, איחוד רעיוני של שערי תקוה אלקנה ואורנית.
- ההיצע הגבוה של שטחי תעסוקה במרחב מטרופולין תל אביב אל מול ההיצע הנמוך יחסית הקיים באריאל ובמרחב שומרון מחזק את המשך תהליך היוממות.
- מרחב יהודה ושומרון ניתן לחלוקה על-פי גושים, השתייכות חברתית, נגישות, רצועות השתייכות. חלוקה זו מדגישה את השפעתה הצפויה של אריאל בעיקר על הישובים שממזרח לה וחלק מהישובים שממערב לה. היתר יטו לצרוך את מרבית השרותים בערי גוש דן הסמוכים. בנוסף ההשתייכות החברתית העתידית המורכבת משיעורים גבוהים יחסית של חרדים ודתיים תשפיע אף היא.
- המבנה הכלכלי חברתי הנוכחי הינו נמוך יחסית לישובי הסביבה. למרות זאת, יש לקחת בחשבון כי המאפיינים העירוניים של הישוב אריאל משפיעים על מאפייני תושבי הישוב זאת בהשוואה לישובים הקהילתיים שהם שונים באופיים ותושביהם מעצם הגדרתם.
- מרבית תושבי אריאל כ- 80% מיוממים למטרות תעסוקה.
- היקפי הנדל"ן העיסקי בישוב נמוכים דבר המצביע על כך הקניה, נהיגף תפקידו של הישוב במרחב כמצומצם.
- מכללת אריאל משמשת כעוגן המרכזי של הישוב העתידה להשפיע על תפקידה ומאפייניה של אריאל.

כאן נראה
השפעה של
הישובים
הסמוכים
על הישוב
המרכזי

יתרונות/הזדמנויות

בתחום המגורים:

- ✓ מחירי קרקע נמוכים יחסית
- ✓ סיבסוד (עבור משתכנים - חלואות מקום 20,000 ש"ח ההופכות למענקים 30,000 ש"ח משכנתא מעבר למשכנתא הרגילה, עבור היוזמים הנחה של 50% במחירי הפיתוח)
- ✓ נגישות נוחה
- ✓ מבנה כלכלי-חברתי בינוני אך נמוך בהשוואה לישובי הסביבה
- ✓ פוטנציאל לשמש כמרכז עירוני/אזורי
- ✓ היצע גבוה יחסית של עתודות קרקע לפיתוח
- ✓ איכויות טופוגרפיות

בתחום התעסוקה:

- ✓ אזור עדיפות לאומית א' לתעשיה
- ✓ קירבה לכח עבודה זול - סינר גמליק ספייס, אלג' לוינגטון & אר נמון
- ✓ שטחי קרקע גדולים וזמינים
- ✓ מחירי קרקע זולים
- ✓ מחירי ארנונה נמוכים יחסית

חסרונות/חסמים

- ⇐ מרוחקת יחסית ממוקדי אוכלוסיה (אין לה יתרון של קירבה למטרופולין כמו למעלה אדומים)
- ⇐ בעיות בטחוניות/פוליטיות - אי ודאות
- ⇐ תחרות על איכלוס עם ישובים קהילתיים בסביבה
- ⇐ בסיס תעסוקה מקומי נמוך
- ⇐ היצע גבוה של שטחי תעשיה בטבעת החיצונית של מטרופולין תל אביב

נושא	תרחיש 1 - שלום מלא	תרחיש 2 - מצב בטחוני מתוח	תרחיש 3 - שקט - אי ודאות
אוכלוסיה	כ-50,000 יעד מינימלי שיושג במהירות יחסית	כ-50,000 יעד מכסימלי, קשה להשגה	כ-50,000 יעד בינוני שיושג באיטיות
מאפייני אוכלוסיה	כלכליים חברתיים בינוניים +	כלכליים-חברתיים נמוכים	כלכליים חברתיים בינוניים
מגורים	בצפיפות בינונית- גבוהה	בצפיפות נמוכה <i>אל מוגד מזהין כלל - חברתי. אל מזהין כלל - חברתי. אל מזהין כלל - חברתי.</i>	בצפיפות נמוכה-בינונית
תעסוקה	מקומית ומרחבית	מרחבית <i>אל מוגד מזהין כלל - חברתי. אל מזהין כלל - חברתי. אל מזהין כלל - חברתי.</i>	מקומית ומרחבית
משק מקומי	אזור התעשייה ימומש	אזור התעשייה ימומש באופן חלקי ביותר	אזור התעשייה ימומש באופן הדרגתי.
	מרכז עירוני פעיל ואיכותי.	מרכז עירוני מצומצם	מרכז עירוני פעיל אך בהיקפים בינוניים.
היקפי יעד מסחר	ניתן לתכנן כ- 70,000 65,000 מ"ר מתוכם כ-45,000 - 50,000 מ"ר במע"ר.	ניתן לתכנן כ-50,000 45,000 מ"ר מתוכם כ-35,000 - 30,000 מ"ר במע"ר.	ניתן לתכנן כ-55,000 60,000 מ"ר מתוכם כ-40,000 - 35,000 מ"ר במע"ר.
תפקיד וקשרי גומלין עם המרחב	אזורי מובחן: תספק שירותים יחודיים: חינוך, בריאות, מסחר ובילוי	מכללה מצומצמת שירותי מסחר בסיסיים.	• הרחבת פעילות המכללה. • שירותי חינוך אזוריים לתושבים הדתיים ושירותי מסחר
קשרי גומלין עם גוש דן.	המשך התלות בדומה לישובים גדולים כדוגמת כפר סבא	תלות חזקה בתעסוקה ושרותים	תלות חלקית בעיקר בתחומי התעסוקה
מדיניות ממשלתית	צמצום התמיכה והסיוע שלא בדומה לערי קצה כדוגמת קרית שמונה, בשל קירבתה למטרופולין	תמיכה והפניית משאבים לפיתוח בהתאם למדיניות הממשלתית השלטת	המשך פיתוח - מותנה במדיניות הממשלתית

המרכז האזרחי יכלול היקפי בינוי של כ- 59,000-64 מ"ר ביניהם שימושים כגון :
ספריה עירונית, מרכז תרבות, בית עיריה, מתקני תחבורה, מלון ודיור מוגן. בחלקם ימוקמו
במע"ר ובחלקם בסמוך לו.
שטחי התעסוקה שידרשו לעיר ביעדי אוכלוסיה נעים בין 800-1,000 דונם ברוטו.

פונקציות יחודיות נוספות שאינן חייבות להתמקם במע"ר הן :

- מרכז ספורט משולב על שטח של כ- 90 דונם כולל קאנטרי קלאב אזורי בשטח של כ- 20 דונם.
- מרכז הדרכה והכשרה (יתכן מיקום באזור התעשייה) שטח של כ- 10 דונם
- מוקד רפואי אזורי/מרחבי כ- 70 דונם

1. כללי

1.1 מבוא

משרד השיכון החליט לקדם הכנת תכנית מתאר סטאטוטורית לאריאל. התכנית הנוכחית של הישוב אינה מאושרת.

מסמך זה מתמקד בתכנון הכלכלי אורבני של הישוב. הצוות התבקש לבחון מספר היבטים ביניהם:

- תמהיל המגורים
- מבנה התעסוקה
- התפקוד האזורי
- המרכז האזרחי של העיר

הדו"ח שלהלן יתמקד בכל הנושאים למעט תמהיל המגורים (דו"ח נפרד הוגש בנדון).

1.2 מטרות

מטרות העל של התכנית הם:

- אפיון תמהיל הבינוי ובחינת יעדי האוכלוסיה בישוב תוך שילובה במרחב הכלכלי
- הגדרת מרחב ההשפעה של אריאל בתחומי השרותים השונים.
- תפקידה של אריאל במרחב, זיהוי נישות יחודיות - הזדמנויות ומיגבלות לפיתוח בעיר
- הגדרת מרכיבי המרכז האזרחי העירוני

2. אריאל במרחב

2.1 אריאל במרחב המטרופוליני

- אריאל ממוקמת מחוץ לגבולות הקו הירוק, בקצה המזרחי ביותר של מטרופולין תל אביב.
- אריאל פועלת במרחב המתוחם :
 - ⇒ במערב כביש 446
 - ⇒ במזרח כביש 90
 - ⇒ בצפון כביש 55
 - ⇒ בדרום כביש 465
- יושבת על ציר תנועה מרכזי בשומרון (כביש 5).
- ממוקמת במרחב כפרי, מוקפת ישובים ערביים ויהודיים המיושבים בצפיפות נמוכה יחסית.
- אריאל הינה הישוב הגדול ביותר במרחב מרכז יהודה ושומרון.
- המרחב בו פועלת אריאל מורכב מישובים קהילתיים המשמשים כפרברי שינה. שיעור היוממות הינו גבוה יחסית (כ-80%).
- הישובים שמצפון לאריאל הינם ישובים העתידיים להיות עירוניים וגדולים יחסית לישובי הסביבה (קרני שומרון, אלפי מנשה, עמנואל ומעלה אפרים במזרח). זאת בעוד הישובים שמדרום הינם ישובים קהילתיים וכפרים קטנים.
- מבחינה תפקודית אריאל משמשת כבר היום ספק שירותים ברמה בסיסית של ישובי הסביבה ביהודה ושומרון הדבר בא לידי ביטוי בעיקר בשירותי מסחר ומלאכה.
- מרבית הישובים הקהילתיים הם בעלי נטיה חברתית דתית.

• מבחינה דמוגרפית השפעתו של מטרופולין תל אביב על אריאל תמשיך לבוא לידי ביטוי בהגירה של תושבים מהכרך הצפוף אל המרחב הכפרי הסמוך למטרופולין. חיזוק תהליך זה מותנה:

- ↪ בפיתוח צירים מרכזיים שיאפשרו נגישות מהירה ונוחה.
- ↪ בפיתוח מאפיינים אורבניים תוך שמירה על מאפיינים קהילתיים (דבר שיבוא לידי ביטוי בצפיפות נמוכה מזו הקיימת בכרך אך גבוהה מישובי הסביבה)
- ↪ פיתוח וניצול תפקודים יחודיים קיימים ומתוכננים (מכללת אריאל)
- ↪ מבחינה עיסקית הקירבה למטרופולין תל אביב תביא בטווח הרחוק (בתשריט של שלום) לגלישת שימושים בעיקר תעשיות עתירות שטח לאריאל.
- במטרופולין תל אביב, קיים היצע גבוה של אזורי תעסוקה (תעשייה, מלאכה ונדל"ן עיסקי).
- מרחב אריאל ביהודה ושומרון מכיל היצע נמוך יחסית של אזורי תעשייה, המשמשים בעיקר לתעשיות עתירות שטח.
- מצב זה מחזק את תהליך היוממות המאפיין את ישובי יהודה ושומרון.

אזורי תעסוקה במרחב

אזור תעשייה	שטח דונם ברוטו	הערות
ברקן	1,300 (650 דונם שטח קיים)	90% מהשטח מנוצל. מרבית המפעלים הגיעו לאזור בשל הגדרתו כאזור פיתוח א' הקרוב לגוש דן. המפעלים הקיימים הם עתירי שטח וכח אדם כגון: מפעלי פלסטיק, אלקטרוניקה, טכסטיל, מתכת ומפעלים מכניים.
אלון מורה	150 שטח קיים	מפעלים למזון (בשר, תבלינים), טכסטיל (צביעת בדים, עורות), סירים ועוד.
עלי זהב	400 בשלבי הכשרה	מפעל למוצרי זכוכית בבניה
צפונית לקדומים	1,300	בתכנון
יקיר	200	בתכנון
מעלה אפרים	כ- 40	12,000 מ"ר בנוי: מפעל בדים, חבל ירושלמי, מפעל גומי, דפוס משי. תעשייה זעירה ועתירת שטח.

2.2 אריאל בפרחב יהודה ושומרון

מרחב אריאל ניתן לחלוקה על פי מספר קריטריונים:

- גושים/מוקדי אוכלוסיה.
- השתייכות חברתית (דתי, חילוני וחרדי).
- נגישות ו/או קירבה פיזית הבאה לידי ביטוי במערכת התחבורה.
- רצועות השתייכות.

ניתוח המרחב מצביע על 3 "גושי" אוכלוסיה מסביב לאריאל הצפויים לצרוך את מרבית השירותים באריאל (ראה מפה).

I. גוש צפון מערבי כולל את הישובים:

קדומים, עמנואל, קרני שומרון, נופים, יקיר, רבבה, קרית נטפים, ברקן, שבי שומרון, מונים כ-15,000 תושבים ועתידים למנות כ-135,000 תושבים. אל גמא

II. גוש צפון מזרחי כולל את הישובים:

רחלים, כפר תפוח, יצהר, ברכה, איתמר, אלון מורה, גלגל, תרצה, מונים כ-2,500 תושבים ועתידים למנות כ-27,000 תושבים. אל גמא

III. גוש דרום מערבי ^{מזרחי} הכולל את הישובים:

שבות-רחל, מעלה לבונה, עלי. אל גמא אל גמא אל גמא מונים כ-(יושלם) עם פיתוח הכביש בין רחלים לאריאל יגבר הקשר, בין השניים. בן ש בן ש בן ש

בנוסף, קיים גוש מזרחי מפוזר הכולל ישובים כגון: מגדלים, מעלה אפרים, גיתית, מכורה, בקעת רועי, יפית, פראל.

וגוש מערבי הכולל את הישובים:

סלעית, צופים, אלפי מנשה, אורנית, שערי תקווה, אלקנה. אלו הם ישובים המשתייכים באופן מובהק לערים בגוש דן (כגון כפר סבא ופתח תקווה). בנוסף, יש מחשבות להקים עיר נוספת מאיחוד הרשויות: שערי תקווה, עץ אפרים, אלקנה ואורנית.

ישובי הביניים שבין הגוש המערבי לגוש הצפון מערבי כולל את הישובים מעלה שומרון, עץ אפרים, עלי זהב, פדואל, בית אריה ועפרים.
הם ישובים "מתנדדים", השתייכותם אינה ברורה וחד משמעית.

גוש צפון מערבי

ישוב	תושבים	תחזית (אומדן)	השתייכות חברתית
שבי שומרון	630	1,500	דתי 1
קדומים	2,500	10,000	דתי 1
קרני שומרון	5,500	20,000	מעורב 2
נופים	350	12,000	חילוני 3
יקיר	650	1,500	דתי 1
עמנואל	4,500	80,000	חרדי 4
רבבה	160	7,000	דתי 1
קרית נטפים	170	1,200	דתי 1
ברקן	900	2,000	חילוני 3
סח"כ	15,360	135,200	

1	-	4110	27%	16%
2	-	5500	36%	15%
3	-	1250	8%	10%
4	-	4500	29%	59%

ש.י.י. לא צלח עם התוכנית - קבוצת היישובים. לא צלח חינוך - לא צלח חינוך - לא צלח חינוך. לא צלח חינוך - לא צלח חינוך - לא צלח חינוך.

גוש צפון מזרחי

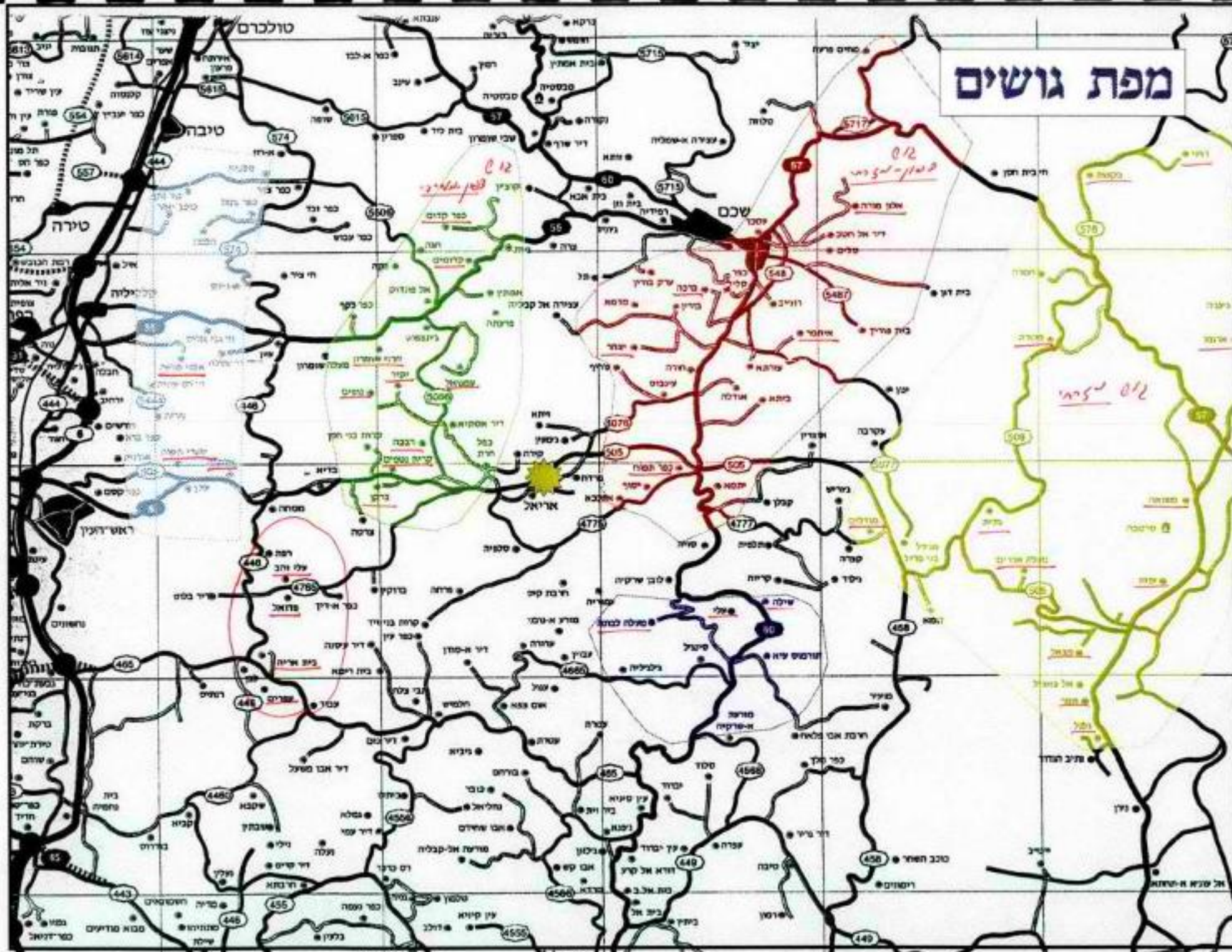
ישוב	תושבים	תחזית (אומדן)	השתייכות חברתית
רחלים	50	700	דתי
כפר תפוח	300	4000	דתי
יצהר	270	7000	דתי
איתמר	200	7000	דתי
ברכה	250	5000	דתי
אלון מורה	1000	3000	דתי
גלגל			
תרצה			
סה"כ	2,070	26,700	

גוש מזרחי (יושלים)

ישוב	תושבים	תחזית אומדן	השתייכות חברתית
מעלה אפרים	1,750	15,000	חילוני
מכורה			
חמרה			
בקעות			
רועי			
משואה			
יפית			
פדאל			
תמר			
נתיב הגדוד			
כוכב השחר			דתי
רימונים			חילוני

מבחינת השתייכות חברתית ניתן להבחין בקבוצה גדולה יחסית של תושבים המשתייכת לזרם הדתי לאומי והיתר נחלקים באופן כמעט שווה בין חרדים לחילונים.

מפת גושים



בגוש הצפון מערבי כ-45% מהתושבים הינם דתיים. ובגוש הצפון מזרחי כל הישובים בעלי השתייכות דתית.

בטווח הרחוק מפת ההשתייכות בגוש הצפון מערבי עתידה להשתנות. בשל הגידול בישוב עמנואל, מעל מחצית מהתושבים ישתייכו לזרם חרדי ורק כ-18% חילוניים.

מבחינת נגישות ניתן לחלק את המרחב על פי:

- כביש 55 בצפון
- כביש 465 בדרום
- כביש 90 במערב כאשר כביש מספר 80 חוצה את השטח במרכז
- כביש 446 במערב

אריאל ממוקמת במרכז על כביש מספר 5 (חוצה שומרון). חלוקה זו יוצרת מרחב המורכב מארבעה רובעים.

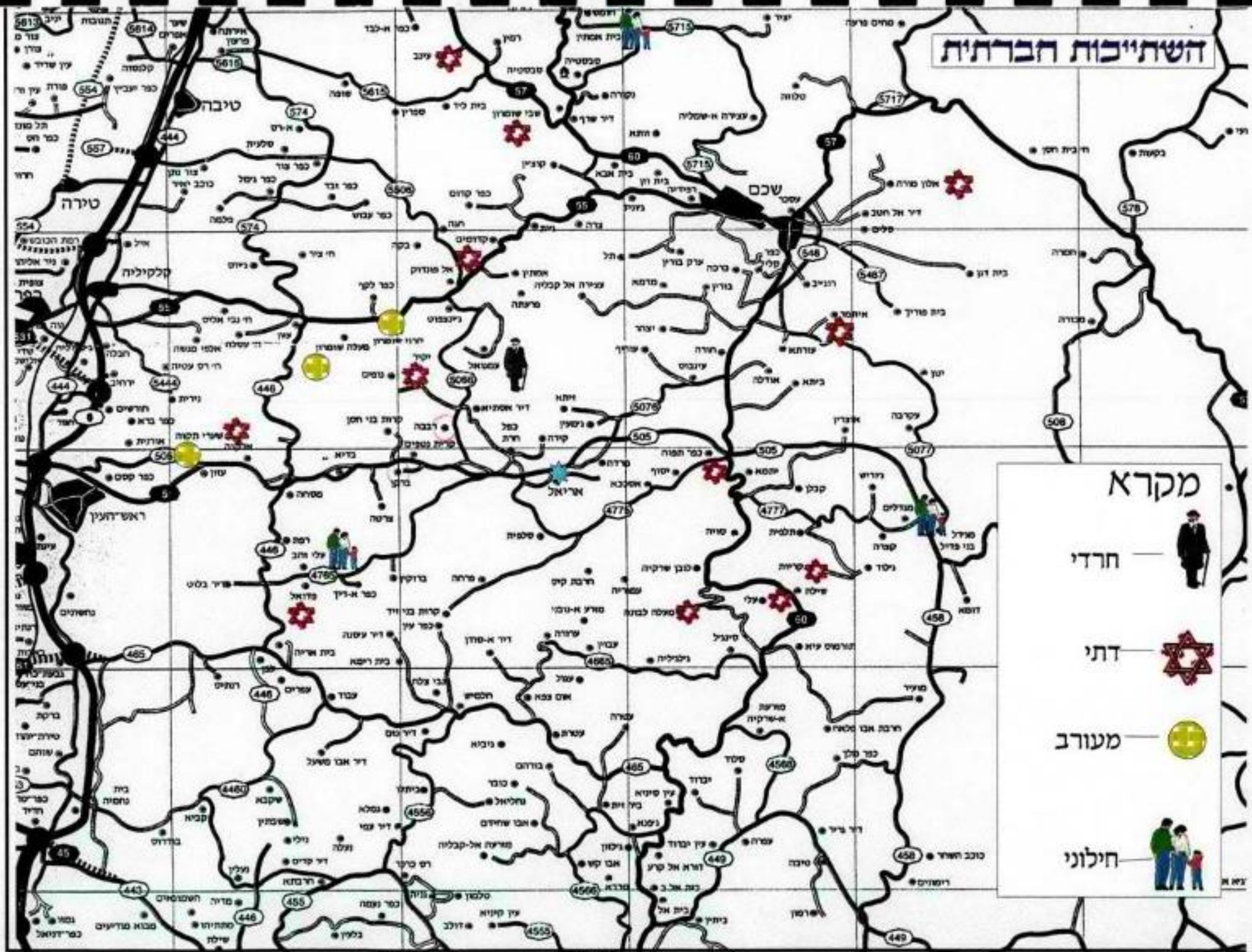
בחלוקה לפי רצועות השתייכות ניתן להבחין ברצועה:

- צפונית המשמשת כעורף לישובים כפר סבא, רעננה והוד השרון.
- דרומית המשמשת כעורף לישובים פתח תקווה וראש העין.
- טווח ההשפעה של ערים אלה הולך וקטן ככל שמתרחקים מהם. כלומר ניתן להבחין במשולש המורכב מגוש הערים כפר סבא, רעננה והוד השרון - בצפון, פתח תקווה וראש העין - בדרום ואריאל כקודקוד המזרחי.

בהתאם לכך הישובים שממזרח לאריאל יטו לצרוך את מרבית השרותים באריאל

- הישובים שעד כביש 446 יטו לקבל את השרותים מערי גוש דן.
- הישובים שבין אריאל לכביש 446 יתפצלו בהתאם לכח המשיכה, לנגישות וליתרונות היחסיים, בין הישוב אריאל לישובים פתח תקווה וכפר סבא.

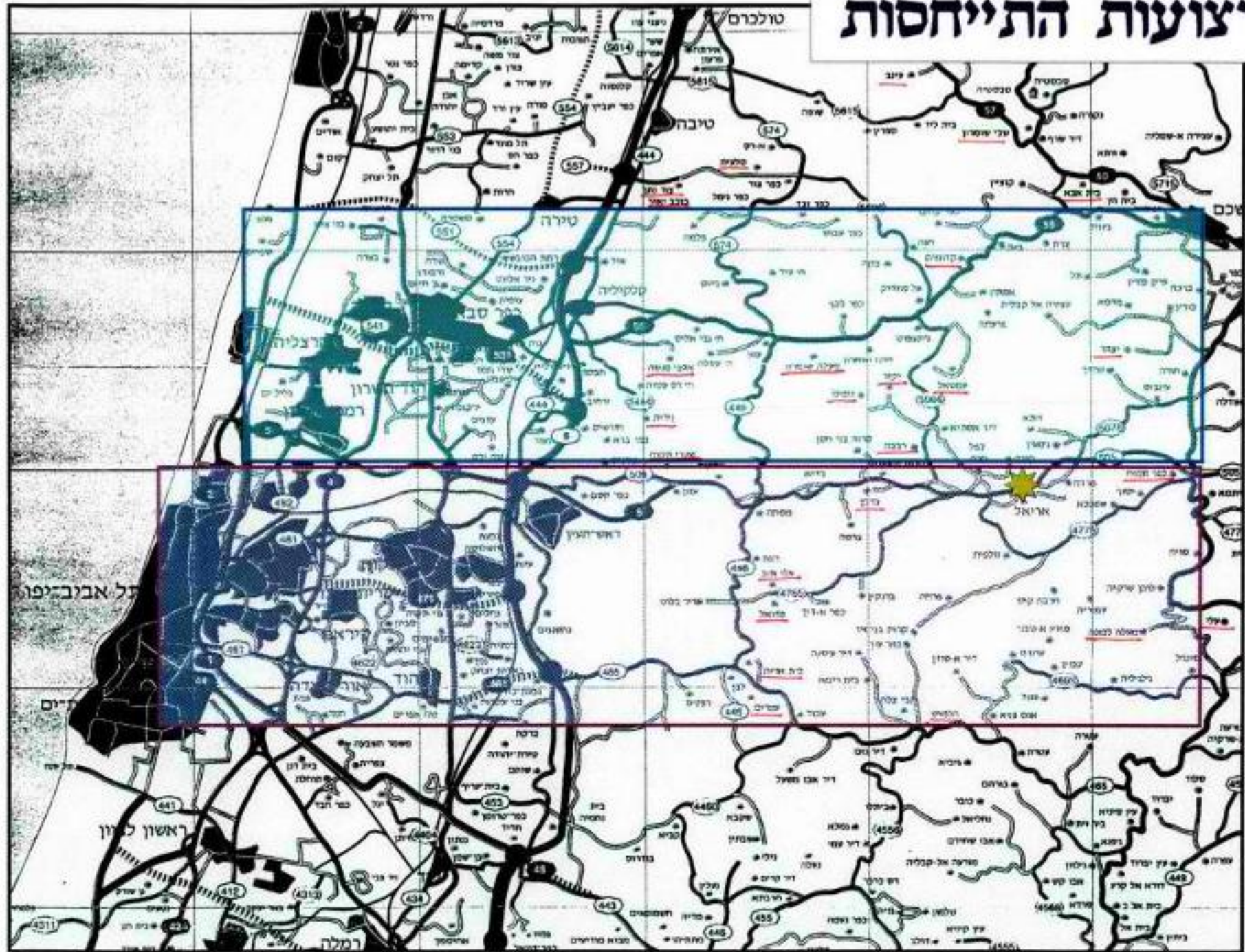
השת"בות חברתית



מקרא

- חרדי — 
- דתי — 
- מעורב — 
- חילוני — 

רצועות התייחסות



מפת רובעים



3. אריאל הישוב

3.1 כללי

שטח השיפוט של הישוב 29,500 דונם
 הישוב מונה כ- 14,700 תושבים (עלפי נתוני המועצה) (לפי נתוני העיריה).
 העיר הישוב בנוי דרומית לכביש חוצה שומרון ולאורכו.
 על פי תכנית המתאר הנוכחית (שאינה בתוקף) (שאינה מאושרת) מיועדת למנות כ- 88,500 תושבים.

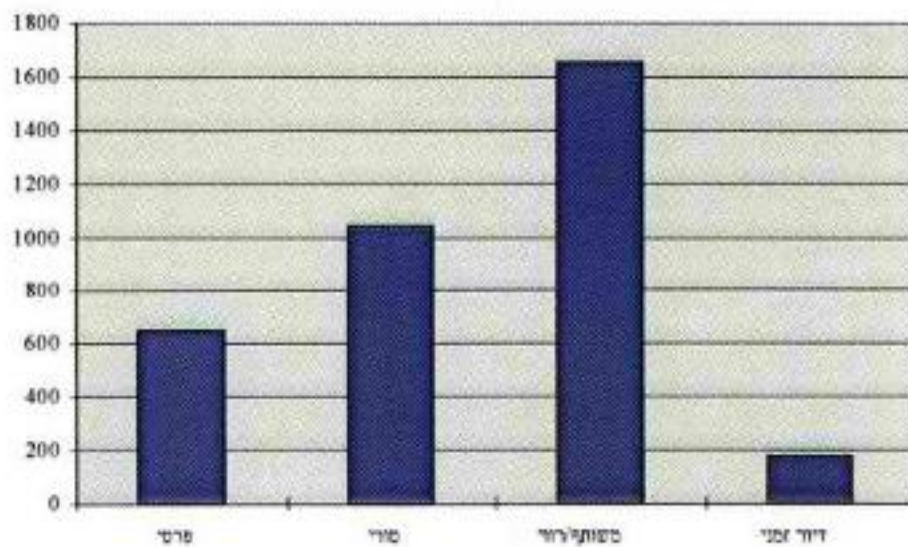
3.2 שיוך המגורים

- בישוב 3,523 יחידות דיור בשטח כולל של כ- 317,574 מ"ר.
- גודל יחידת דיור ממוצעת בישוב היא של כ- 90 מ"ר, גבוה יחסית לערים במרכז הארץ. יש להניח כי הדבר נובע ממאפייני הדיור בישוב (צמוד קרקע ברובו).
- צפיפות הדיור הממוצעת (בהנחה כי כל יחידות הדיור מאוכלסות) היא של 21.6 מ"ר לתושב. בערים מבוססות הצפיפות נעה סביב 20-25 מ"ר לתושב ובבניה חדשה סביב 30 מ"ר לתושב. נתון זה נובע מכך שחלק ניכר מהבניה באריאל הינה בניה צמודת קרקע וכן ממיקומה בשוליים הרחוקים של המטרופולין.
- על-פי תכנית המתאר מוקצה שטח של כ- 10,600 דונם למגורים בצפיפויות שונות, המיועד להכיל כ- 25,300 יח"ד.
- צפיפות מגורים ממוצעת של 2.38 יחידות לדונם נטו.

גודל יחידה ממוצע (מ"ר)	שטח	יחידות דיור	טיפוס
113.4	73,704	650	פרטי
98.6	102,811	1,042	טורי
80.7	133,124	1,650	משותף/רווי
43.8	7,935	181	דיור זמני
90.1	317,574	3,523	סה"כ

מקור : קובץ נתוני השומה - אריאל 1997

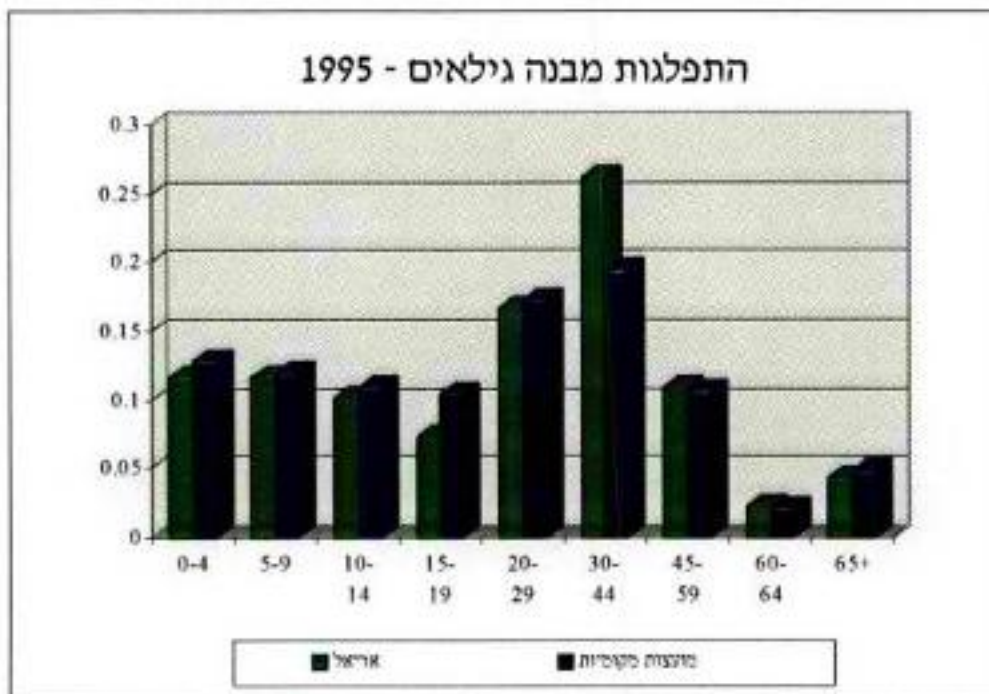
התפלגות טיפוס הדירות באריאל



3.3 מאפני תושבי אר"ל

3.3.1 מאפיינים דמוגרפיים

- מונה כ- 14,700 תושבים (נתוני המועצה, 1997)
- בעלת מבנה גילאים מאוזן יחסית אך נמוך מהממוצע הארצי של המועצות המקומיות. כ- 33% מהאוכלוסיה שייכים לקבוצת הגיל 0-14 זאת בהשוואה לממוצע המועצות המקומיות כ- 35.5% (1995).
- שיעור הנכנסים לשוב מקרב קבוצת הגיל 15-29 הינו גבוה יחסית (38%) בהשוואה לממוצע במועצות המקומיות (29%). חלה ירידה בשיעור הנכנסים לאר"ל מקבוצת הגיל 0-14 מאז שנת 1993 (22%, 27% בהתאמה).
- יחס תלות דומה לממוצע בערים גדולות
- גודל משפחה ממוצע 4.17 נפשות (נתוני המועצה).
- שיעור העולים מקרב סך המהגרים לאר"ל היה גבוה בשנת 1990 (62%) והיווה פחות ממחצית המהגרים בשנת 1995 (45%, ל.מ.ס).



3.3.2 מאפיינים כלכליים-חברתיים

- על פי שיוך לרמת רווחה משתייכת אריאל לרמת רווחה ¹6 (בדומה לראש העין, ראה טבלה בנספח).
- מבין 188 הרשויות המקומיות מדורגת במקום 122 (סדר עולה), מדד מקיף (1995) 0.211 סטיה חיובית מהממוצע.
- בהשוואה ליישובים אחרים ביהודה ושומרון עולה כי אריאל מאופיינת במבנה כלכלי חברתי נמוך יחסית (למעט עמנואל) לראיה:
 - ◊ נמצאת בקבוצת רמת רווחה הנמוכה ביותר.
 - ◊ שכר ממוצע הנמוך ביותר אף ביחס לממוצע הארצי (2,987, 3,371 בהתאמה)
 - ◊ רמת מינוע הנמוכה אף מהממוצע הארצי (181.1, 198.3 בהתאמה)
- קיימים פערים בין המאפיינים העירוניים ומאפייני התושבים לבין המאפיינים של היישובים הקהילתיים ותושביהם.

השוואה בין אריאל ליישובים אחרים - 1995

אריאל בהשוואה ליישובי הסביבה

רמת מינוע 1995	שיעור אבטלה 1995	שכר ממוצע 1994	אחוז גידול 1994	חציון	יחס תלות 1994	שיעור גילאי 0-14 (12/94)	אשכול	אוכלוסייה 1995 (ל.מ.ס)	
181.1	11.9%	2,987	7.5%	25.6	812	33.9%	6	13,800	אריאל
285.2	4.2%	4,437	2.5%	22.2	878	33.7%	8	4,100	אלפי מנשה
250.7	1.3%	4,749	4.8%	20.7	990	35.6%	9	2,800	אלקנה
278.2	5.8%		4.4%				8	2,000	בית אריה
291.9	3.7%	4,956	7.0%	22.0	910	34.7%	8	3,600	אורנית
161.0	3.7%	3,404	4.7%	18.6	1227	43.2%	7	5,000	קרני שומרון
47.9	5.9%	2,447	4.2%	11.9	1958	57.6%	3	3,500	עמנואל

¹ נמדד בסולם של 1-10 (1-נמוך -10 גבוה)

כלומר, המבנה הכלכלי חברתי הנוכחי הינו נמוך יחסית לישובי הסביבה. למרות זאת, יש לקחת בחשבון כי המאפיינים העירוניים של הישוב אריאל משפיעים על מאפייני תושבי הישוב זאת בהשוואה לישובים הקהילתיים שהם שונים באופיים ותושביהם מעצם הגדרתם.

3.3.3 מועסקים

מספר המשתתפים בכח העבודה, תושבי אריאל, מהווים כ- 34% מסך התושבים (כ- 5,000 מועסקים) הנחלקים (נתוני המועצה):

- 4,000 מועסקים בגוש דן
- 750 מועסקים בישוב עצמו
- 200 מועסקים באזורי תעשיה סמוכים (ברקן אלקנה וראש העין)

באזור תעשיה ברקן כ- 4,500 מועסקים מתוכם כ- 16% מגיעים מגוש דן היתר עובדים ערביים ותושבי יו"ש.

על-פי המימצאים הנ"ל מרבית תושבי אריאל (מעל 80%) מועסקים מחוץ לישוב על בסיס יוממות. כלומר, אריאל משמשת בפועל כ"עיר שינה".

3.4 שיטת תעסוקה

3.4.1 נדל"ן עיסקי

- בישוב שטחי תעסוקה של כ- 28,000 מ"ר ברוטו.
- מתוכם מעל 170 יחידות עיסקיות בשטח כולל של כ- 15,500 מ"ר שטחי נדל"ן עיסקי (מסחר ומשרדים).
- היקפי הנדל"ן העיסקי מסתכמים בכ- 1.05 מ"ר ברוטו לתושב (0.85 מ"ר נטו לתושב). נתון זה הינו נמוך מהממוצע הארצי לשנת 1992 העומד על 1.55 מ"ר נטו לתושב.
- פער זה נובע בין היתר משיעורי היוממות הגבוהים של התושבים לתל אביב ומכח הקניח הנמוך יחסית של התושבים.
- היקפי שטחי המסחר בעיר מורכבים בעיקר מחנויות בגודל ממוצע של כ- 47 מ"ר ומכ- 5 יחידות גדולות בשטח ממוצע של כ- 500 מ"ר.

3.4.2 תעשייה ומלאכה

- בישוב כ- 12,500 מ"ר שטחי תעשייה ומלאכה בכ- 50 עסקים.
- מתוכם כ- 1,600 מ"ר המיועדים למלאכה בלבד, מהווים כ- 13% מסך שטחי התעשייה והמלאכה.
- התעשייה כוללת כ- 38 מפעלים בשטח ממוצע של כ- 300 מ"ר ליחידה.
- מרבית המפעלים הינם מסוג תעשייה זעירה.
- על-פי תכנית המתאר הוקצה שטח לשני אזורי תעשייה בהיקף כולל של 1,650 דונם.

אזור	שטח (דונם)	גודל מגרשים (מ"ר)	אחוזי בניה	שטח בנוי (דונם)	קיבולת (מ"ר)
מלאכה	18.8	0.85-2.35	200%	5.9	37,600
תעשייה (קרית מדע)	143	1.5-18.6	85%	20.2	121,500
תעשייה מערב (בתכנון)	4	1.5-3	90%		3,600
סה"כ	165.8				162,700

3.5 מערכת החינוך

באריאל 30 גני ילדים (גילאי 4-5) בהם לומדים 834 תלמידים (ממוצע של 27.8 תלמיד בכיתה) 3 בתי"ס יסודיים (גילאי 6 - 11) לחינוך הממלכתי בהם לומדים 1,610 תלמידים (ממוצע של 32.8 תלמידים בכיתה).

1 בתי"ס ממלכתי דתי לגילאי 6 - 14) בו לומדים 347 תלמידים.

1 בתי"ס על-יסודי (7 כיתות בשכבה) ובו לומדים 1,222 תלמידים ^{א.א.א. ?}

אריאל מספקת שרותי חינוך לשובים הקהילתיים ברמת החינוך הגבוהה הדורשים ספי כניסה גבוהים יותר.

המגזר הדתי במרחב מקבל את שרותי החינוך בכל הרמות בשובים הדתיים בסביבה. במרבית

השובים מתוכננים מוסדות חינוך להשכלה על-יסודית וגבוהה. (כגון: תפוח - מרכז חינוכי דתי ארצי, עלי - מכינה קדם צבאית ושיבת הסדר, שבות רחל - ישיבה גבוהה חקלאית, מעלה לבונה - ישיבה גבוהה עם לימודים כלכליים והנדסיים)

מוסדות נוספים הקיימים באריאל: מתנ"ס, ספריה עירונית, 3 אולמות ספורט, 3 סניפים של קופות חולים, תחנה לבריאות המשפחה, בריכת שחיה, 7 בתי כנסת ומקווה.

מכללת אריאל

- ממוקמת בקרית המדע במערב הישוב.
- משמשת כעוגן המרכזי של אריאל.
- כיום כ- 5,150 סטודנטים, בשנת הלימודים תבאה 1998 אמורים ללמוד במכללה כ- 6,500 סטודנטים.
- סגל ההוראה של המכללה כולל כ- 650 חברי סגל.
- 25% מעובדי הסגל מתגוררים בשובי יהודה ושומרון והיתר בגוש דן.
- המכללה קולטת סטודנטים בעיקר מגוש דן (70%) ומעט סטודנטים מיהודה ושומרון (כ- 10%)
- מספקת לימודים לקראת תואר ראשון בעיקר בפקולטות להנדסה, מדעי החברה והרוח.
- המכללה מספקת מעונות הכוללים כ- 1,300 מיטות הנמצאות בתפוסה מלאה.
- לשנת היעד 2020 מיועדת להרחיב את התחומים בפקולטות ואת מספר הפקולטות. במכללה מיועדים ללמוד מעל 20,000 סטודנטים ומעל 800 חברי סגל.

3.6 פרופיל תחרותי

יתרונות/הזדמנויות

בתחום המגורים:

- ✓ מחירי קרקע נמוכים יחסית
- ✓ סיבסוד (עבור משתכנים - הלוואות מקום 20,000 ש"ח ההופכות למענקים 30,000 ש"ח משכנתא מעבר למשכנתא הרגילה, עבור היזמים הנחה של 50% במחירי הפיתוח)
- ✓ נגישות נוחה
- ✓ מבנה כלכלי-חברתי בינוני אך נמוך בהשוואה לישובי הסביבה
- ✓ פוטנציאל לשמש כמרכז עירוני/אזורי
- ✓ היצע גבוה יחסית של עתודות קרקע לפיתוח
- ✓ איכויות טופוגרפיות

בתחום התעסוקה:

- ✓ אזור עדיפות לאומית א' לתעשיה
- ✓ קירבה לכח עבודה זול
- ✓ שטחי קרקע גדולים וזמינים
- ✓ מחירי קרקע זולים
- ✓ מחירי ארנונה נמוכים יחסית

חסרונות/חסמים

- ⇐ מרוחקת יחסית ממוקדי אוכלוסיה (אין לה יתרון של קירבה למטרופולין כמו למעלה אדומים)
- ⇐ בעיות בטחוניות/פוליטיות - אי ודאות
- ⇐ תחרות על איכלוס עם ישובים קהילתיים בסביבה
- ⇐ בסיס תעסוקה מקומי נמוך
- ⇐ היצע גבוה של שטחי תעשייה בטבעת החיצונית של מטרופולין תל אביב

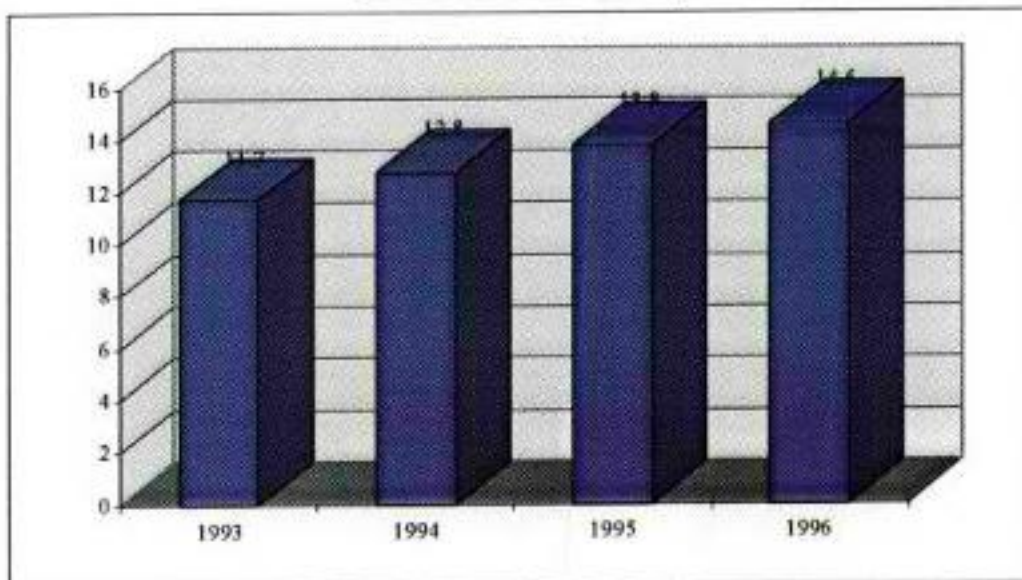
3.7 המשק המוניציפלי

מימון פעילות הרשויות המקומיות נעשה באמצעות שני סוגי תקציבים :
תקציב רגיל כולל את השירותים המסופקים על ידי הרשות המקומית ותקציב הפיתוח (תקציב בלתי רגיל) אשר כולל את פעולות הפיתוח והתשתית המבוצעות על ידי הרשות המקומית.

בחלק זה של הדו"ח נציג את מצבה הכספי של אריאל, תוך ציון האספקטים השונים המשפיעים על מצב זה, הניתוח יתייחס לתקציב הרגיל בלבד. הניתוח נעשה לאורך התקופה 1995-1997 וכן בחשוואה למועצות מקומיות אחרות מעל 5,000 תושבים. הניתוח נערך על בסיס נתונים שקיבלנו מהמועצה המקומית : תקציב וביצוע לשנת 1995, תקציב ותחזית ביצוע לשנת 1996, הצעת תקציב לשנת 1997 ונתוני הלמ"ס : הרשויות המקומיות בישראל 1993 - נתונים כספיים.

אריאל הינו ישוב הנמצא בצמיחה - בין השנים 1993-1996 גדלה כמות האוכלוסיה בכ- 25% .
השפעת גידול האוכלוסיה תבחן לגבי ההכנסות, ההוצאות והגרעון.

אוכלוסיה (אלפי תושבים)



מקור : נתוני למ"ס והמועצה המקומית

תמצית התוצאות של התקציב הרגיל (באלפי ש"ח) בין השנים 1995 - 1997 וכמות האוכלוסיה

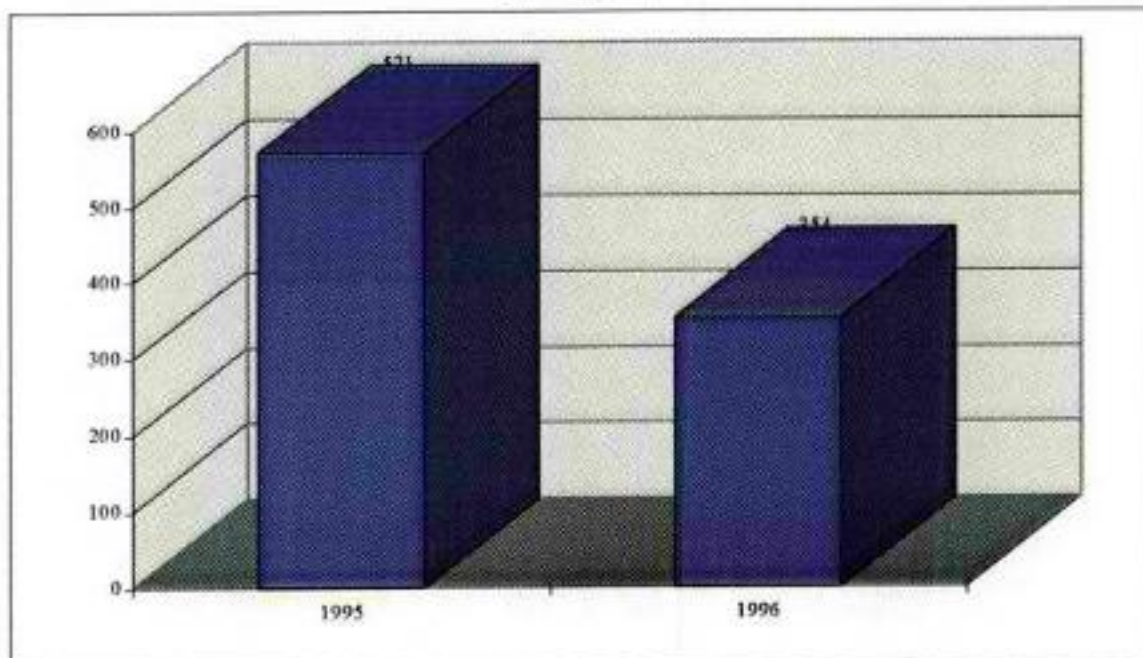
1997 - הצעת תקציב	1996 - תחזית ביצוע	1995 - ביצוע	
63,549	53,534	42,772	הכנסות
64,973	58,738	50,649	הוצאות
1,424	5,204	7,877	גרעון
	14,600	13,800	מספר תושבים
	354	571	גרעון לנפש

מקור: מועצה מקומית אריאל, למ"ס

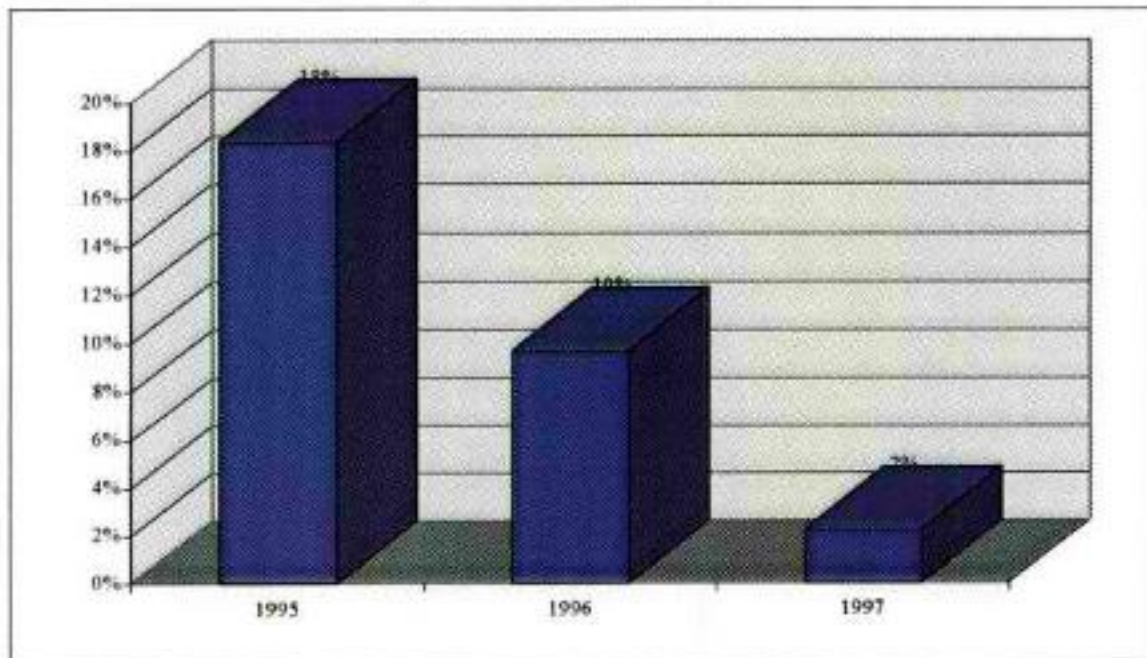
גרעון בתקציב הרגיל

גרעון המועצה המקומית ירד בין השנים 95-96. בשנת 95 היווה גרעון העיריה כ- 18% מהכנסות העיריה לעומת כ- 10% בשנת 1996, וכ- 2% בהצעת התקציב של שנת 1997. הגרעון לנפש ירד מ- 571 בשנת 1995 ל- 354 בשנת 1996.

גרעון לנפש



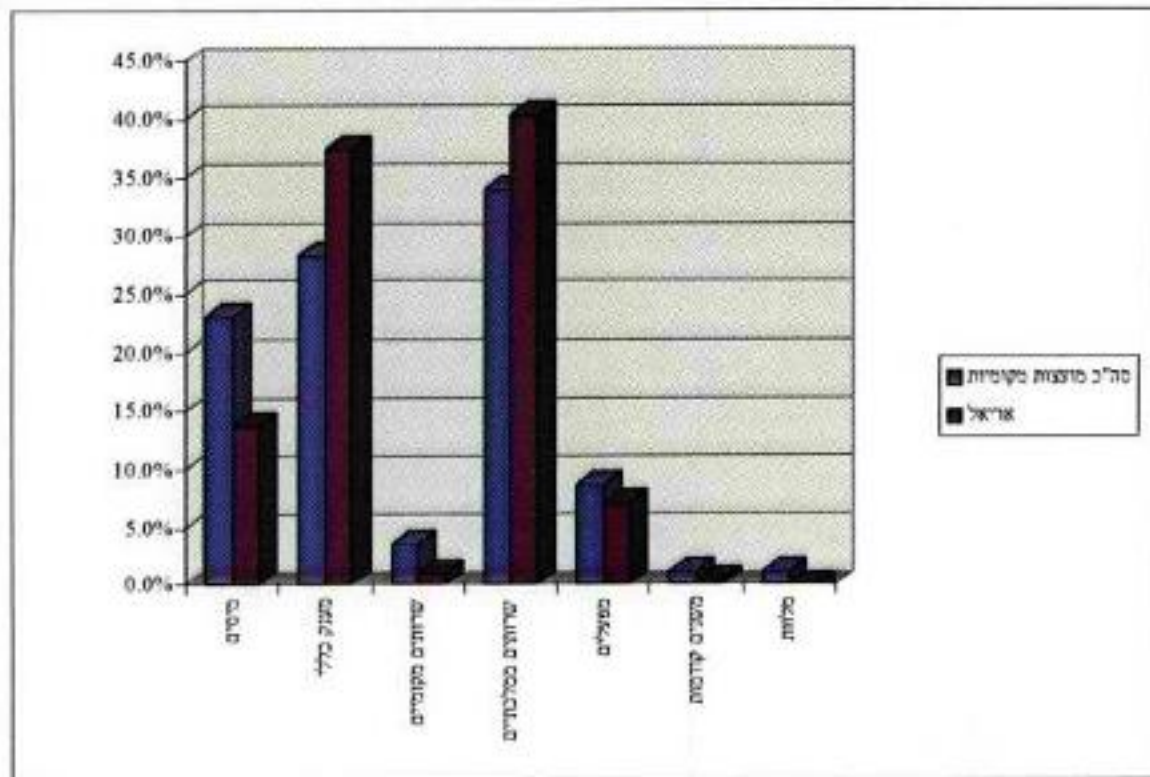
% הגרעון מסה"כ ההכנסה



התקציב הרגיל - מקורות הכנסה

מקורות ההכנסה למימון התקציב הרגיל נחלקים לשלושה סוגים עיקריים - הכנסות עצמיות (ממיסים, שירותים מקומיים ומפעלים), השתתפויות ממשלתיות, ומענקים.

התפלגות מקורות ההכנסה לפי יעוד 1993

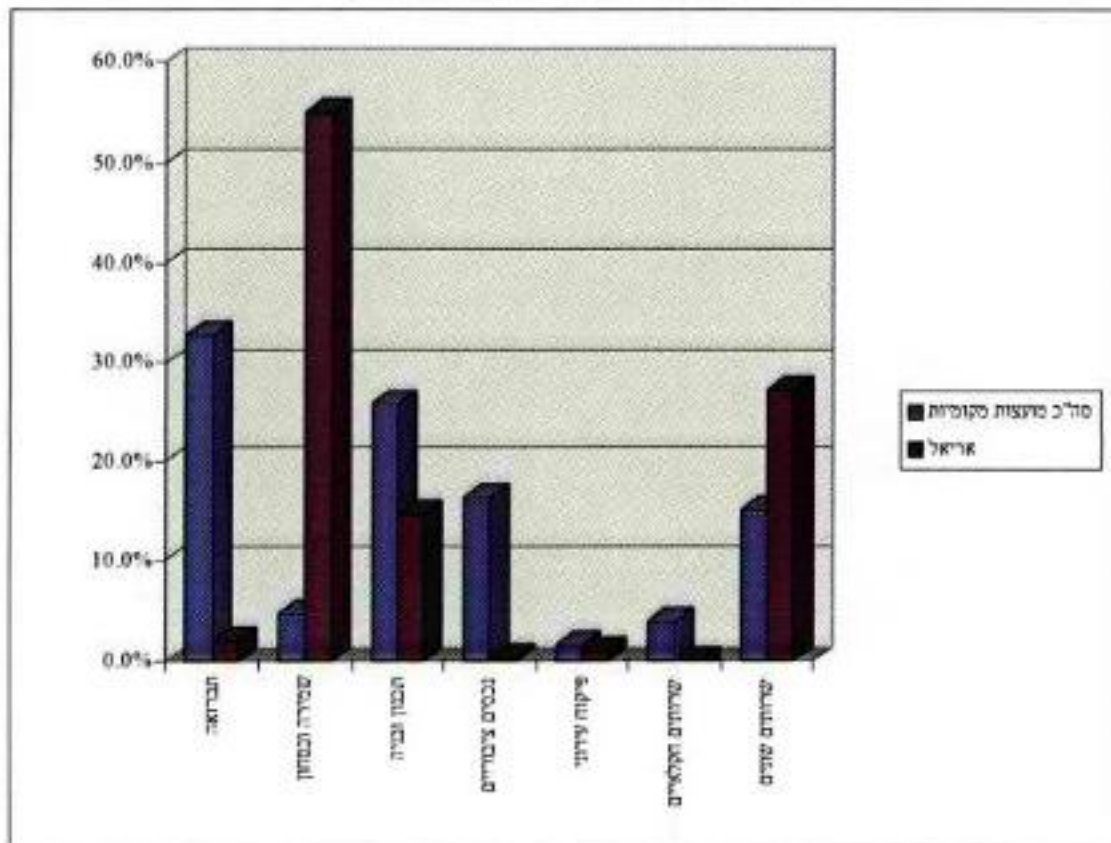


מקור: הרשויות המקומיות בישראל - נתונים כספיים 1993

ניתן לראות כי מבנה התפלגות ההכנסות על פי יעודים שונה באריאל מסה"כ המועצות המקומיות מעל 5,000 תושבים:

- **שעור ההכנסות ממסים מסך ההכנסות נמוך** באריאל בהשוואה לסך המועצות המקומיות מעל 5,000 תושבים (13.8% , 23.1% בהתאמה, 1993).
- **שעור המענק הכללי מסך ההכנסות גבוה** באריאל בהשוואה לסך המועצות המקומיות מעל 5,000 תושבים (37.5% , 28.3% בהתאמה, 1993).
- **שעור ההכנסות משרותים מקומיים מסך ההכנסות נמוך** באריאל בהשוואה לסך המועצות המקומיות מעל 5,000 תושבים (0.9% , 3.6% בהתאמה, 1993).
- **שעור ההכנסות משרותים ממלכתיים מסך ההכנסות גבוה** באריאל בהשוואה לסך המועצות המקומיות מעל 5,000 תושבים (40.3% , 33.9% בהתאמה, 1993).
- **שעור ההכנסות ממפעלים מסך ההכנסות נמוך** באריאל בהשוואה לסך המועצות המקומיות מעל 5,000 תושבים (7.0% , 8.7% בהתאמה, 1993).

הכנסות משרותים מקומיים 1993

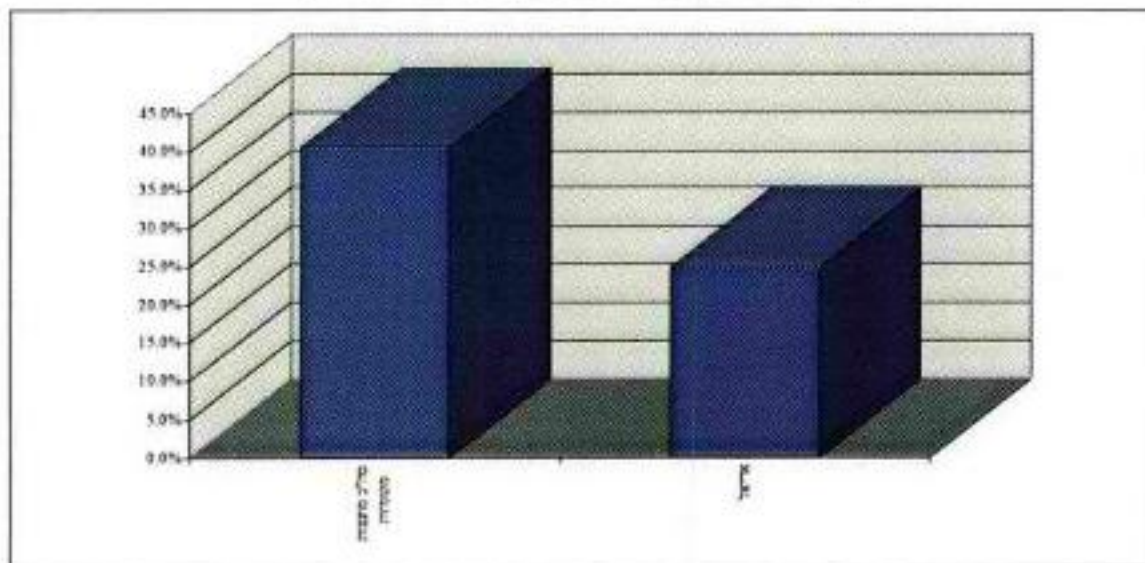


ניתן לראות כי מבנה ההכנסות משרותים באריאל שונה מאד מסה"כ המועצות המקומיות מעל 5,000 תושבים:

- שיעור ההכנסות משמירה ובטחון מסך ההכנסות גבוה בהרבה מסה"כ המועצות המקומיות מעל 5,000 תושבים (55% , 4.7% , 1993).
- שיעור ההכנסות מתברואה מסך ההכנסות נמוך בהרבה מסה"כ המועצות המקומיות מעל 5,000 תושבים (1.9% , 32.8% , 1993).
- שיעור ההכנסות מתכנון ובניה מסך ההכנסות נמוך בהרבה מסה"כ המועצות המקומיות מעל 5,000 תושבים (14.6% , 25.9% , 1993).
- שיעור ההכנסות מנכסים ציבוריים מסך ההכנסות נמוך בהרבה מסה"כ המועצות המקומיות מעל 5,000 תושבים (0.3% , 16.2% , 1993).

• היחס בין ההכנסות החיצוניות לעצמיות משמש מדד לאיתנות המועצה מאחר וככל שהרשות המקומית נשענת על מקורות פנימיים כך עצמאותה התפעולית גדולה יותר ותלותה באישים ממשלתיים לצורך תפקודיה השונים נמוכה יותר (בכפוף למגבלות השונות אשר חלות על המועצה המקומית מתוקף פיקוח משרדי הממשלה השונים).

אחוז הכנסות עצמיות מסך ההכנסות 1993



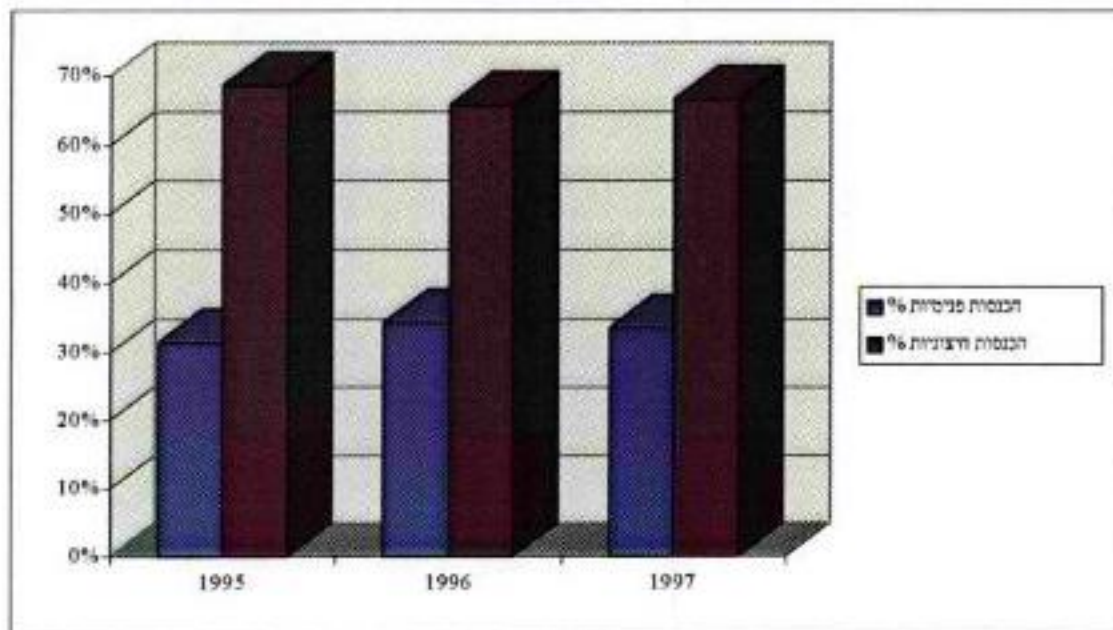
מקור: הרשויות המקומיות בישראל 1993

ניתן לראות כי אחוז ההכנסות העצמיות מסך ההכנסות באריאל נמוך בהשוואה למוצע של סך המועצות המקומיות מעל 5,000 תושבים, ולכן ניתן לאפיין את אריאל כמועצה מקומית התלויה תלות יתרה בממשלה.

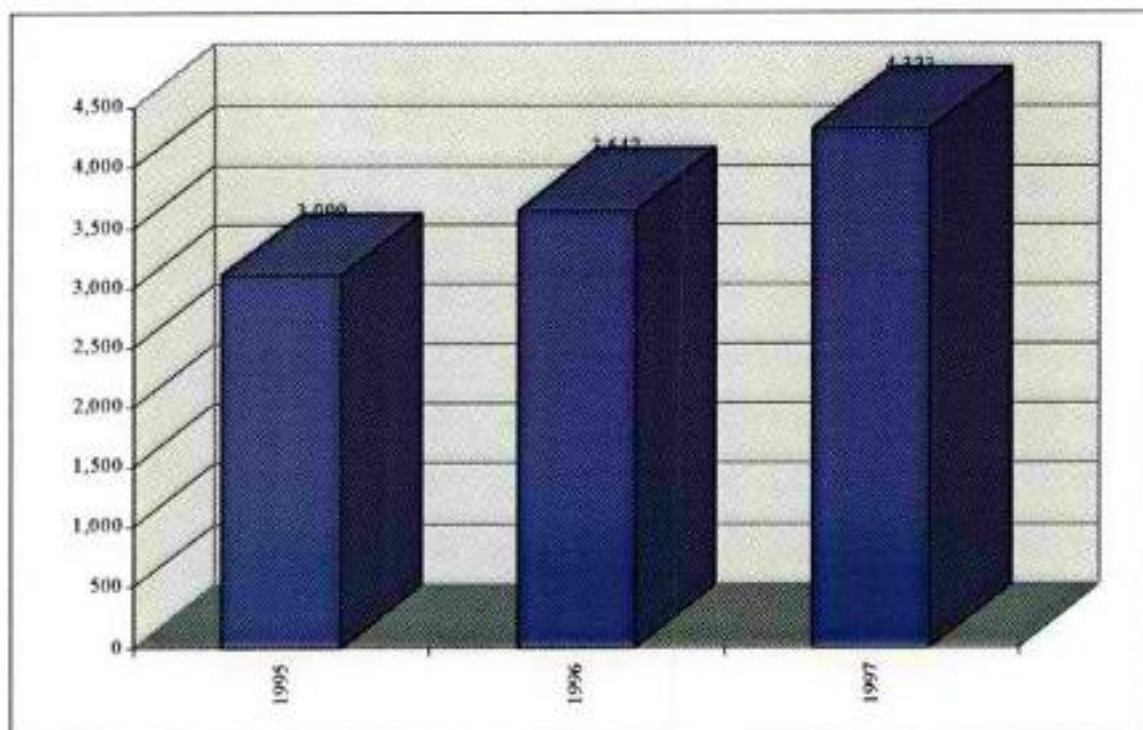
להלן חלוקת ההכנסות ממקורות חיצוניים ופנימיים

הצעת תקציב 1997	תחזית ביצוע 1996 -	ביצוע 1995 -	
21,196	18,328	13,477	עצמיות
42,353	35,207	29,325	מקורות חיצוניים
63,549	53,534	42,772	סה"כ הכנסות המועצה
	14,700	13,800	אוכלוסייה
4,323	3,642	3,099	הכנסה לנפש
	1,247	947	הכנסות עצמיות לנפש
33%	34%	31%	% ההכנסות העצמיות מסה"כ ההכנסות

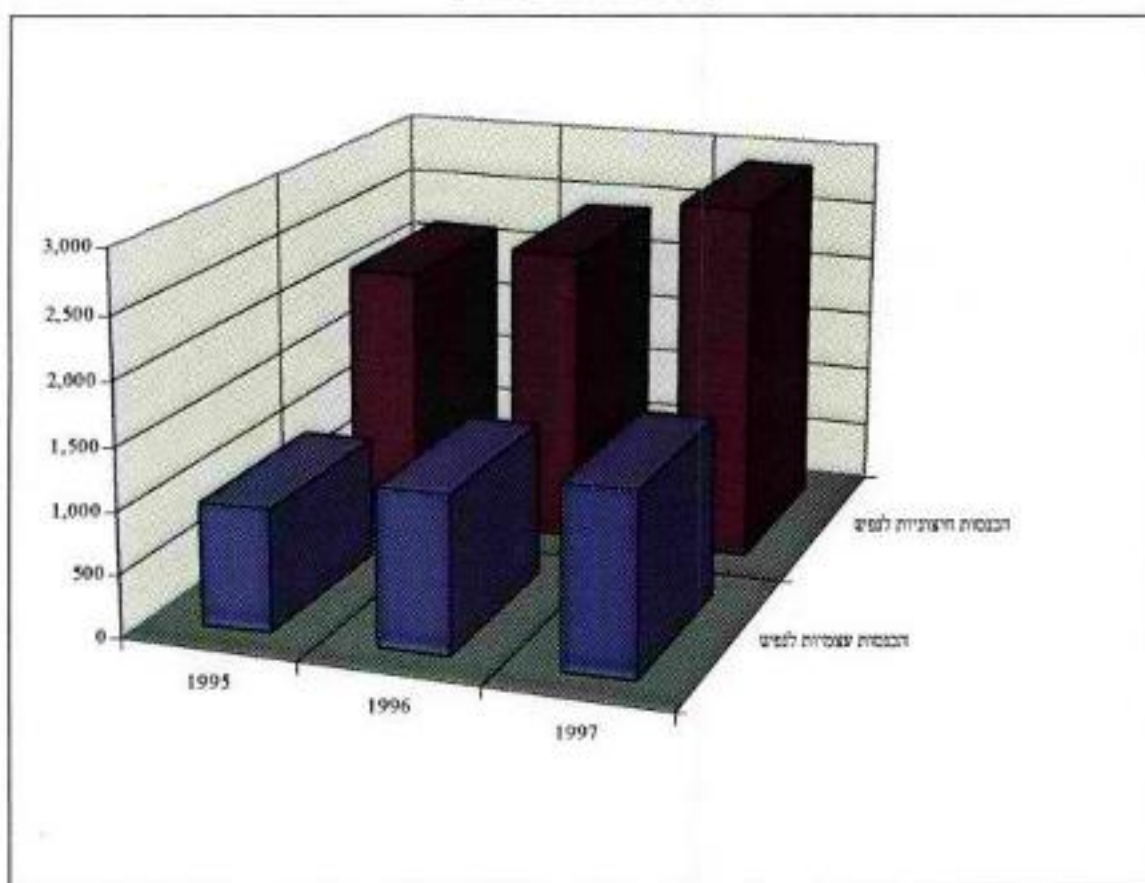
התפלגות ההכנסות



התפתחות ההכנסות העצמיות לנפש



מבנה הכנסות לנפש



להלן פרוט הכנסות המועצה המקומית באלפי ש"ח

הכנסות עצמיות	1995 - ביצוע	1996 - תחזית ביצוע	הצעת תקציב 1997
ארנונה	5,013	7,123	8,263
עצמיות אחרות	6,206	8,056	9,469
מים	2,228	3,149	3,464
סה"כ עצמיות	13,477	18,328	21,196
השתתפויות			
משרד החינוך	9,528	10,971	11,940
משרד הרווחה	1,877	2,551	2,806
הכנסות אחרות	152	157	189
קליטה	330	417	459
מענק פנים מיוחד	9	2,227	6,418
מענק פנים כללי	14,735	16,884	18,572
מענק לכיסוי גרעון מצטבר	1,194	1,000	0
סה"כ השתתפויות	29,325	35,207	42,353

הכנסות עצמיות

ההכנסות העצמיות מורכבות מארנונה, מים, והכנסות אחרות הכוללות אגרות שונות בגין שרותים כגון: תברואה, שמירה ותכנון ובניה של העיר.

ארנונה

ההכנסות מארנונה נגזרות מפונקציה של פוטנציאל הארנונה הקיים אשר נקבע על פי סוג השטח המאוכלס, גודלו ותעריף הארנונה המאושר לו ועל פי שער הגביה בפועל אשר נקבע על פי יכולת הגביה של הרשות. הארנונה באריאל מהווה כ- 13% מסך ההכנסות.

להלן רמת הכנסות הארנונה לנפש

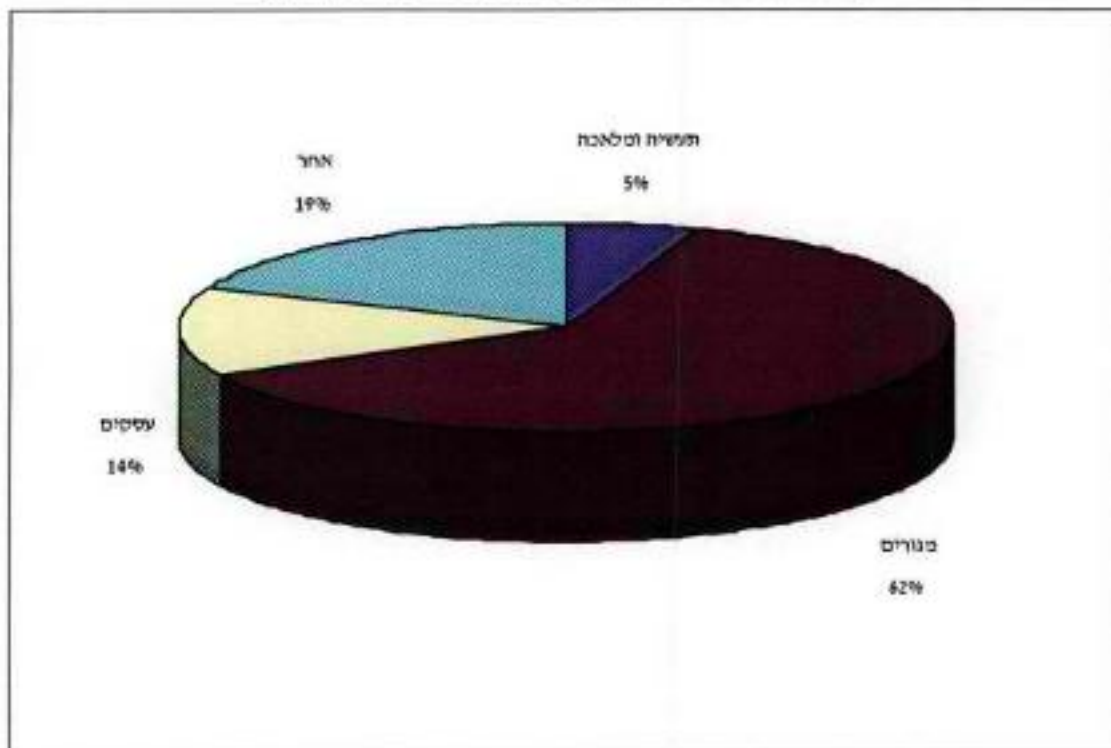
1996 - תחזית ביצוע	1995 - ביצוע	
7,123	5,013	הכנסות ארנונה (אלפי ש"ח)
14,700	13,800	מספר תושבים
484.56	363.23	הכנסה מארנונה לנפש

נדגיש כי ישנה חשיבות לשעור פוטנציאל גביית הארנונה משטחים שאינם למגורים. ארנונה זו - משטחים תעשייתיים, מסחריים וכדומה, קלה יותר לגביה ו"מסבסדת" את שאר התושבים. אריאל מאופיינת בשעור נמוך יחסית של שטחי נדל"ן עיסקי ותעשייה.

להלן התפלגות הארנונה לפי יעודי קרקע עיקריים

סוג נכס	שטח	סה"כ גביה	% מסה"כ
מגורים	317,574	6,303,932.40	62%
עסקים	222,254	1,412,356.6	14%
תעשייה ומלאכה	12,495	557,552	5%
אחר (קרקע תפוסה, חקלאי, שטח פתוח, מקלטים וכו')	115,245	1,896,647.1	19%

התפלגות ההכנסות מארנונה על פי יעודי הקרקע



מים והכנסות אחרות

סעיף הכנסות המים כולל את הכנסות המועצה מגביית כספים בגין צריכת מים. תעריף המים נקבע על ידי הממשלה. הצריכה משתנה כמובן בהתאם לאוכלוסיה. לרוב העיריות והמועצות המקומיות יש "רווחים" כתוצאה ממכירת מים לתושבים וכתוצאה מכך קטן גרעון המועצה המקומית.

ההכנסות ממים היוו בשנת 1995 - 5.2% מסך ההכנסות ובשנת 1996 5.9% מסך ההכנסות.

יתר הכנסות עצמיות

- יתר ההכנסות העצמיות העיקריות מהוות כ- 15% מסך ההכנסות בפועל בשנת 1996.
- ההכנסות העצמיות העיקריות הינן מהתחומים הבאים :
 - * הכנסות עצמיות מפיקוח עירוני ותברואה.
 - * הכנסות עצמיות מתכנון - כולל אגרות רישוי בניה, השתתפות בעלים וכד'.
 - * הכנסות משמירה ובטחון.
 - * הכנסות משרותים חקלאיים.
 - * הכנסות משרותים שונים.

השתתפות משרדי ממשלה

תמיכת הממשלה במועצה נעשית על ידי משרד החינוך, משרד הקליטה ומשרד הרווחה אשר משתתפים בהוצאות ספציפיות של המועצה ובעזרת משרד הפנים אשר נותן מענק איזון וכן מענק מיוחד. הכנסות אלו מהוות חלק נכבד בהכנסות המועצה המקומית באריאל. (כ- 69% מסך הכנסות המועצה בשנת 1995 וכ- 66% מסך הכנסות המועצה המקומית בשנת 1996).

העברות משרד החינוך

משרד החינוך משתתף במימון פעולות החינוך, הסעות תלמידים, שכר שרתים ומזכירות, פעולות תרבות ספורט ועוד. הכנסות אלו יורדות לאורך התקופה מ- 22% מסך ההכנסות בשנת 1995 ל- 19% מסך ההכנסות בשנת 1997.

השתתפות משרד הרווחה

משרד הרווחה מממן חלק נכבד מההוצאות המוכרות לרווחה ברשויות המקומיות. הכנסות אלו מהוות כ- 4% - 5% מסך ההכנסות לאורך התקופה.

מענקי משרד הפנים

משרד הפנים מעביר מענק כללי לרשויות המקומיות. נועד להשלים את הכנסותיהן העצמיות של הרשויות. המענק נועד לפצות על הבדלי הצרכים של הרשויות המקומיות בהתחשב בפוטנציאל ההכנסות העצמיות.

מענקי משרד הפנים נחלקים לשלושה סוגים עיקריים: מענקים לאיזון, מענקים מיועדים ומענקים מיוחדים. באריאל מ. הפנים מעביר מענק איזון ומענק מיוחד.

מענק איזון - מענק כללי שנקבע בגובה הפער בין הוצאות הרשות המוכרות לבין הכנסותיה המוכרות.

בשנת 1993 הוסדר נושא מענקי האיזון במסגרת ועדת סווארי אשר קבעה מנגנון לקביעת סך המענק המגיע לכל רשות.

חלה ירידה במענק האיזון מ- 34% בשנת 1995 ל- 32% בשנת 1997.

מענקים מיוחדים - החלטות מיוחדות הנקבעות מזמן לזמן. מענקים אלה כוללים את המענק לקליטת העליה ברשויות, מענק שטפונות, ומענקים להתיישבות צעירה.

במענק זה חלה עליה מתשלום זניח בשנת 1995 ל- 10% בהצעת תקציב 1997.

התקציב הרגיל - סעיפי הוצאה

סעיפי ההוצאה בתקציב הרגיל נחלקים לארבע פרקי תקציב עיקריים:

• הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות אלו כוללות את הוצאות המנהל הכללי כגון: מזכירות, יעוץ משפטי, דואר, תקשורת, המינהל הכספי, הוצאות המימון ופרעון מלוות. שיעור הוצאות אלו דומה באריאל בהשוואה לכלל המועצות המקומיות מעל 5,000 תושבים (19.3%, 18.9%, בהתאמה 1993).

• הוצאות מתן שירותים מקומיים

כוללות את השירותים המסופקים על ידי המועצה באופן סדיר כגון: תברואה, שמירה ובטחון, תכנון ובנין עיר וכדומה. שיעור הוצאות אלו מסך ההוצאה גבוה באריאל בהשוואה לכלל המועצות המקומיות מעל 5,000 תושבים (26.6%, 21.0%, בהתאמה 1993).

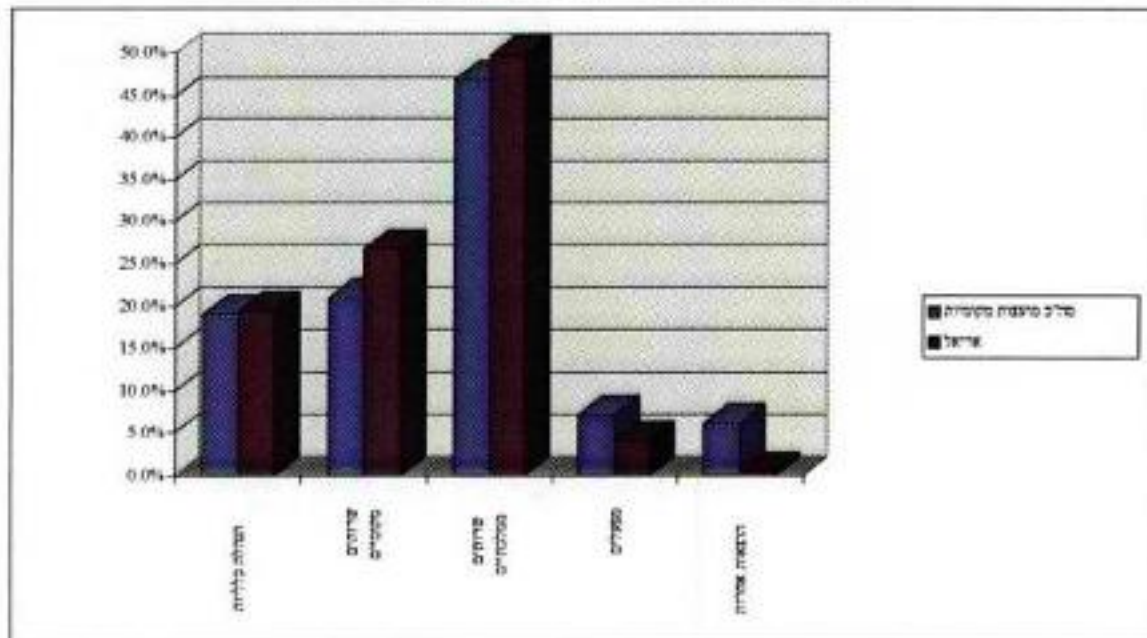
• שירותים ממלכתיים

כלל הוצאות המועצה על מתן שירותים ממלכתיים: חינוך, תרבות, בריאות, רווחה ודת. בחלק משירותים אלו משתתפים משרדי ממשלה או על ידי תשלום ישיר או על ידי מתן התזרים. שיעור הוצאות אלו גבוה באריאל בהשוואה לכלל המועצות המקומיות מעל 5,000 תושבים (49.6%, 46.9%, בהתאמה 1993).

• מפעלים

סעיף זה כולל הוצאות הרשות בגין רכישת מים ומפעלים אחרים כגון ביו. שיעור הוצאות אלו נמוך באריאל בהשוואה לכלל המועצות המקומיות מעל 5,000 תושבים (4%, 7.1%, בהתאמה 1993).

התפלגות ההוצאות על פי סעיפי תקציב 1993



מקור : הרשויות המקומיות בישראל - נתונים כספיים 1993

ניתן לחלק את ההוצאות הרשויות המקומיות על פי שלושה סוגים עיקריים על פי מקורן :

• שכר

סעיף זה כולל את ההוצאות השכר של כלל המועסקים על ידי הרשות המקומית לצרכי הפעילות המוניציפלית, לרבות הוצאות שכר לנושאי חינוך והוצאות שכר לנושאי רווחה. שיעור ההוצאות על שכר גבוה במקצת באריאל בהשוואה לכלל המועצות המקומיות מעל 5000 תושבים (39.5%, 38.3% בהתאמה 1993).

• פעולות

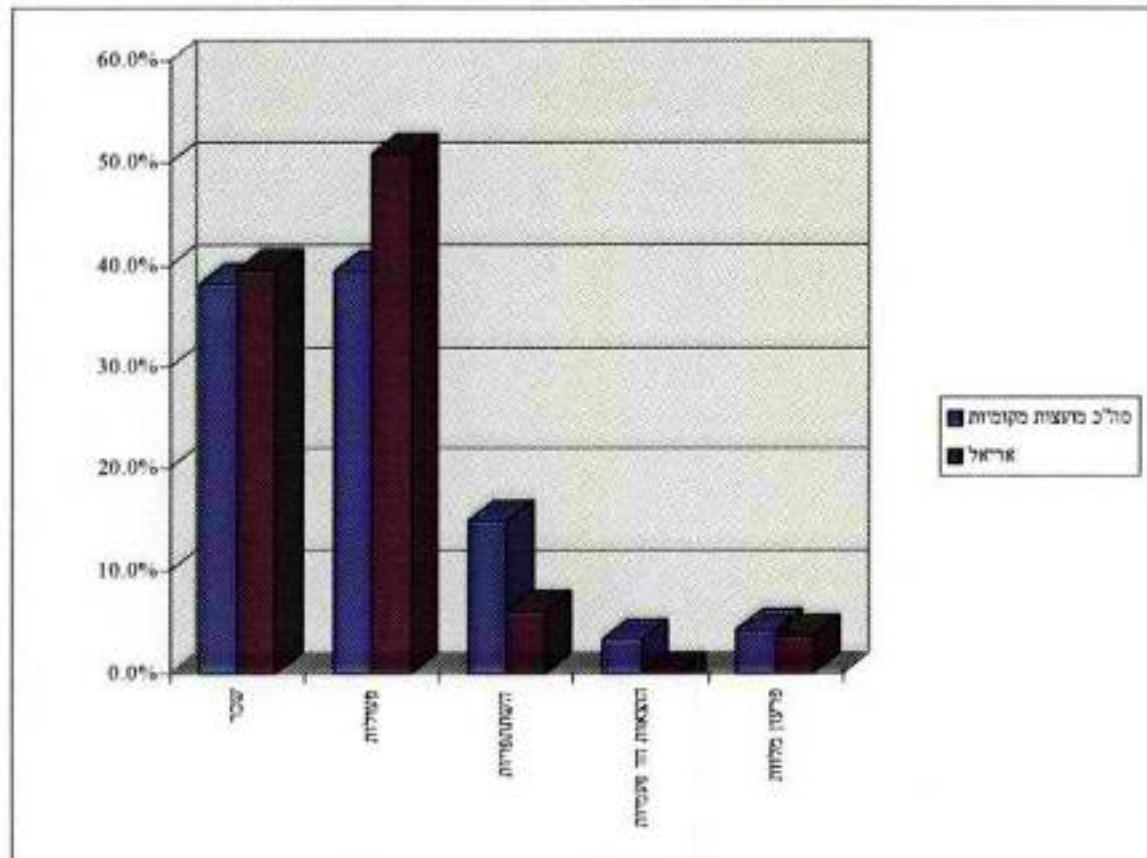
סעיף זה כולל את ההוצאות הרשויות המקומיות למתן שירותים מוניציפליים כגון תברואה, שמירה ובטחון, תיכנון ובניין ערים, אחזקת נכסים ציבוריים, השתתפות במוסדות, רכישת מים והוצאות הרשויות המקומיות לנושאי חינוך, תרבות, רווחה ובריאות. ההוצאות אלה מבוצעות על ידי קבלנים חיצוניים. שיעור ההוצאות לפעולות גבוה מאוד באריאל בהשוואה לכלל המועצות המקומיות מעל 5,000 תושבים (50.8%, 39.4% בהתאמה 1993).

• פרעון מלוות והוצאות מימון

כולל את הוצאות הרשויות המקומיות לפרעון המלוות והוצאות מימון הנובעות מאשראי למטרת הון חוזר.

שיעור הוצאות לפרעון כלליות בארץ נמוך יחסית לשה"כ המועצות המקומיות מעל 5,000 תושבים (3.5%, 4.2% בהתאמה, 1993).

התפלגות ההוצאות בתקציב הרגיל לפי סוג 1993



מקור: הרשויות המקומיות בישראל - נתונים כספיים 1993

התפלגות הוצאות המועצה בתקציב הרגיל - אלפי ש"ח

סעיף	1995 -	%	1996 -	%	1997 -	%
ביצוע	מסה"כ	תחזית	מסה"כ	הצעת	מסה"כ	
		כ	ביצוע	תקציב		
שכר כללי	7,910	16	8,854	15	8,838	14
פעולות כלליות	11,652	23	12,588	21	12,442	19
הוצאה מותנה					6,418	10
הוצאות מימון	688	1	1,221	2	990	2
פרעון מלוות	4,095	8	5,630	10	6,660	10
שכר חינוך	8,172	16	10,201	17	10,589	16
פעולות חינוך	12,323	24	12,993	22	12,269	19
שכר רווחה	1,248	2	1,591	3	1,642	3
פעולות רווחה	1,850	4	2,826	5	3,109	5
רכישת מים	1,517	3	1,834	3	2,017	3
הוצאות לכיסוי גרעון מצטבר	1,194	2	1,000	2		
סה"כ הוצאות	50,649	100	58,738	100	64,974	
הוצאה לנפש	3,670			3,666		

בין השנים 1995 - 1997 ניתן להבחין במגמות הבאות בהוצאות המועצה :

חינוך

- ההוצאות על חינוך הן מרכיב ההוצאה הגבוה ביותר.
- אחוז ההוצאה על שכר החינוך נשאר כמעט קבוע (16-17%) ובפעולות החינוך חלה ירידה מ- 22% בשנת 1995 עד 19% בשנת 1997.
- שיעור ההוצאה על חינוך מכלל ההוצאה לשרותים ממלכתיים באריאל גבוה ביחס למועצות מקומיות מעל 5,000 תושבים (68.8%, 63% בהתאמה, 1993).

שכר ופעולות מוניציפליות

- ירידה מתונה בשכר המוניציפלי מ- 16% מסך ההוצאות בשנת 1995 ל- 14% מסך ההוצאות בשנת 1997.
- ירידה מתונה בפעולות המוניציפליות מ- 23% בשנת 1995 ל- 19% בשנת 1997.
- אחוז ההוצאות על שכר ופעולות מוניציפליות מסך הוצאה ירד מ- 39% לכ- 33% מסך ההוצאות.

פרעון מלוות

- חלה עליה מ- 8% מסך ההוצאות עד 10% מסך ההוצאות בשנת 1996 ושנת 1997.

רווחה

- חלה עליה מ- 6% מסך ההוצאות עד 8% בשנת 1996 ושנת 1997.

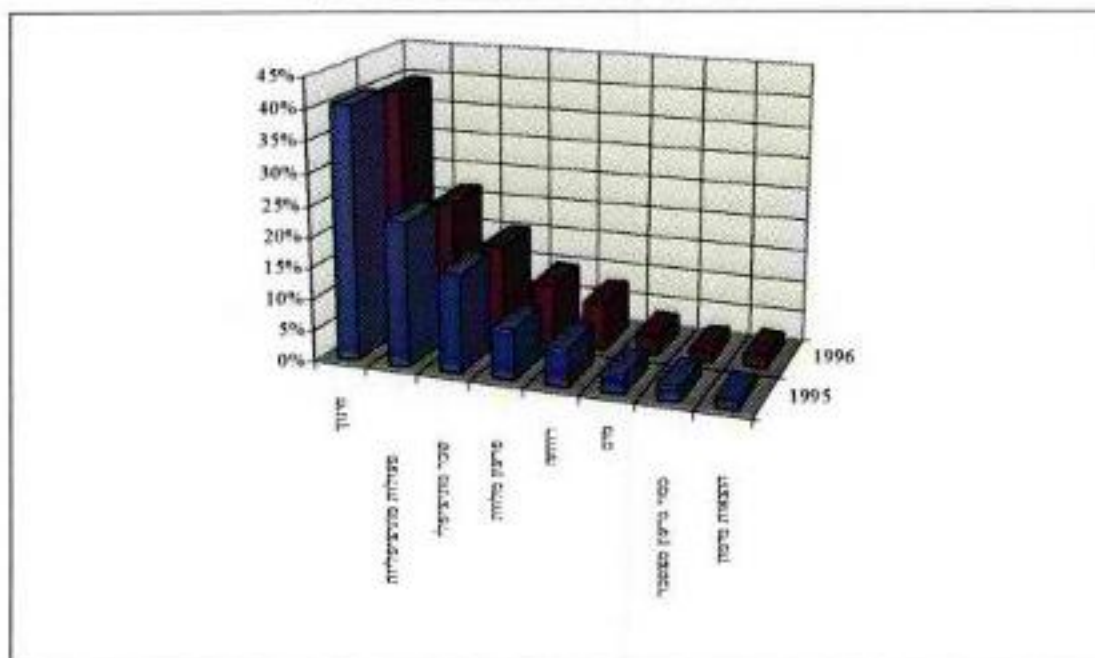
מים

- ההוצאות לרכישת מים קבועות לאורך התקופה הנבדקת - 3% מסך ההוצאות.

מימון

- חלה עליה מ- 1% מסך ההוצאות עד 2% בשנת 1996 ושנת 1997.

התפלגות הוצאות המועצה לפי מקור



סיכום

גרעון

- חלה ירידה בגרעון על פני התקופה: בשנת 95 היווה גרעון העיריה כ- 18% מהכנסות העיריה לעומת כ- 10% בשנת 1996, וכ- 2% בהצעת התקציב של שנת 1997.
- הגרעון לנפש ירד מ- 571 בשנת 1995 ל- 354 בשנת 1996.

הכנסות

התפתחות הכנסות

- חלה עליה בהכנסות גידול של כ- 49% בין 1995 (ביצוע) לשנת 1997 (הצעת תקציב).
- חלה עליה בשעור ההכנסות העצמיות לאורך התקופה מ- 31% בשנת 1995 ל- 33% בשנת 1997.
- חלה ירידה בשעור ההכנסות החיצוניות לאורך התקופה מ- 69% בשנת 1995 ל- 67% בשנת 1997.
- חלה עליה בהכנסה לנפש לאורך התקופה מ- 3,099 ש"ח בשנת 1995 ל- 3,642 ש"ח בשנת 1996.
- חלה עליה בהכנסה העצמית לנפש לאורך התקופה מ- 942 ש"ח בשנת 1995 ל- 1,247 ש"ח בשנת 1996.

הכנסות לפי יעוד

- מבנה התפלגות ההכנסות על פי יעודים שונה באריאל משה"כ הרשויות מעל 5,000 תושבים :
- שעור ההכנסות ממיסים מסך ההכנסות נמוך באריאל בהשוואה לסך הרשויות המקומיות מעל 5,000 תושבים (13.8% , 23.1% בהתאמה, 1993).
 - שעור המענק הכללי מסך ההכנסות גבוה באריאל בהשוואה לסך הרשויות המקומיות מעל 5,000 תושבים (37.5% , 28.3% בהתאמה, 1993).
 - שעור ההכנסות משרותים מקומיים מסך ההכנסות נמוך באריאל בהשוואה לסך הרשויות המקומיות מעל 5,000 תושבים (0.9% , 3.6% בהתאמה, 1993).
 - שעור ההכנסות משרותים ממלכתיים מסך ההכנסות גבוה באריאל בהשוואה לסך הרשויות המקומיות מעל 5,000 תושבים (40.3% , 33.9% בהתאמה, 1993).
 - שעור ההכנסות ממפעלים מסך ההכנסות נמוך באריאל בהשוואה לסך הרשויות המקומיות מעל 5,000 תושבים (7.0% , 8.7% בהתאמה, 1993).

הכנסות משרותים מקומיים

מבנה ההכנסות משרותים באריאל שונה מאד מסה"כ המועצות המקומיות מעל 5,000 תושבים:

- שיעור ההכנסות משמירה ובטחון מסך ההכנסות גבוה בהרבה מסה"כ המועצות המקומיות מעל 5,000 תושבים (55% , 4.7% , 1993).
- שיעור ההכנסות מתברואה מסך ההכנסות נמוך בהרבה מסה"כ המועצות המקומיות מעל 5,000 תושבים (1.9% , 32.8% , 1993).
- שיעור ההכנסות מתכנון ובניה מסך ההכנסות נמוך בהרבה מסה"כ המועצות המקומיות מעל 5,000 תושבים (14.6% , 25.9% , 1993).
- שיעור ההכנסות מנכסים ציבוריים מסך ההכנסות נמוך בהרבה מסה"כ המועצות המקומיות מעל 5,000 תושבים (0.3% , 16.2% , 1993).

אחוז ההכנסות העצמיות מסך ההכנסות באריאל נמוך מסה"כ הרשויות המקומיות מעל 5,000 תושבים, ולכן ניתן לאפיין את אריאל כמועצה מקומית התלויה תלות יתרה בממשלה.

הוצאות

התפתחות ההוצאות

- חל גידול של כ- 28% בהוצאות בין השנים 1995 (ביצוע) ל- 1997 (הצעת תקציב).
- ההוצאה לנפש נשארה דומה כ- 3,670 ש"ח.
- אחוז ההוצאה על שכר החינוך נשאר כמעט קבוע (16-17%) ובפעולות החינוך חלה ירידה מ- 22% בשנת 1995 עד 19% בשנת 1997.
- אחוז ההוצאות על שכר ופעולות מניציפליות מסך הוצאה ירד מ- 39% כ- 33% מסך ההוצאות.
- חלה עליה בהוצאות פרעון מלוות מ- 8% מסך ההוצאות עד 10% בשנת 1996 ושנת 1997.
- חלה עליה בהוצאות על רווחה מ- 6% מסך ההוצאות עד 8% בשנת 1996 ושנת 1997.
- ההוצאות לרכישת מים קבועות לאורך התקופה הנבדקת - 3% מסך ההוצאות.
- חלה עליה בהוצאות המימון מ- 1.5% מסך ההוצאות עד כ- 2% בשנת 1996 ושנת 1997.

הוצאות לפי סוג

- שיעור ההוצאות על פעולות מסך ההוצאות גבוה מאד בהשוואה לרשויות המקומיות מעל 5,000 תושבים (51% לעומת 39% (1993).
- שיעור ההוצאות על שכר גבוה מסך ההוצאות בהשוואה לרשויות המקומיות מעל 5,000 תושבים (40% לעומת 38% (1993).
- שיעור ההוצאות על פרעון מלוות מסך ההוצאות נמוך בהשוואה לרשויות המקומיות מעל 5,000 תושבים (3.5% לעומת 4.2% (1993).
- שיעור ההוצאות על השתתפויות מסך ההוצאות נמוך מאד בהשוואה לרשויות המקומיות מעל 5,000 תושבים (6.1% לעומת 14.8% (1993).

התפלגות הוצאות לפי יעוד

- שיעור ההוצאות על הנהלה וכלליות מסך ההוצאות גבוה במעט בהשוואה לרשויות המקומיות מעל 5,000 תושבים (19.3% לעומת 18.9% (1993).
- שיעור ההוצאות על שרותים מקומיים מסך ההוצאות גבוה במעט בהשוואה לרשויות המקומיות מעל 5,000 תושבים (26.6% לעומת 21% (1993).
- שיעור ההוצאות על שרותים ממלכתיים מסך ההוצאות גבוה במעט בהשוואה לרשויות המקומיות מעל 5,000 תושבים (49.9% לעומת 46.9% (1993).
- שיעור ההוצאות על מפעלים מסך ההוצאות נמוך במעט בהשוואה לרשויות המקומיות מעל 5,000 תושבים (4% לעומת 7.1% (1993).

4. תרחישים

המשך פיתוח הישוב ומאפייניו מושפעים בראש ובראשונה מהמצב הפוליטי. מצב זה מעלה שלושה תרחישים מרכזיים:

תרחיש 1 - תרחיש שלום מלא

תרחיש 2 - מצב בטחוני מתוח

תרחיש 3 - שקט - אי ודאות.

כל אחד מהתרחישים הנ"ל ישפיע על אופי העיר, תפקידה המרחבי, וקצב הפיתוח שלה.

תרחיש 1 - שלום מלא

על פי מצב זה אריאל תשמש כעוגן המזרחי של מטרופולין תל אביב, ותספק שירותים הן לתושבי הישובים הקהילתיים והן לישובים הערביים. שיעור היוממים לגוש דן ולישובי הסביבה יקטן בשל פיתוח שטחי תעסוקה נרחבים יחסית.

הישוב יקבל אופי עירוני מובהק עם שיעורי צפיפות גבוהים המאפיינים ישובים דומים כגון כפר סבא וחדרה.

המבנה הכלכלי-חברתי של תושבי הישוב יהיו בינוניים בדומה לישובים במרחב. שיעור האוכלוסיה החילונית במרחב יהודה ושומרון ילך ויגדל ואף ישתווה לאוכלוסיה הדתית.

תרחיש 2 - מצב בטחוני מתוח

בתרחיש זה תפקידה והשפעתה של אריאל על המרחב מצטמצם. עיקר קשרי הגומלין:

- בין אריאל למטרופולין מתבססים על יוממות של מועסקים מאריאל לגוש דן.
- ובין אריאל לישובי יהודה ושומרון יימשכו הקשרים במסגרת הקיימת של קבלת שירותים בסיסיים בעת הצורך.

גידול הישוב יתבסס בעיקר על הגירה של אוכלוסיה חלשה יחסית.

המאפיינים הכלכליים-חברתיים של תושבי הישוב יהיו במגמת ירידה. הישוב יסבול מתופעות דומות לאלה הקיימות בישובי גבול כדוגמת נהריה וקרית שמונה.

שיעור התושבים הדתיים במרחב יהודה ושומרון ילך ויגדל בהשוואה לתושבים החילוניים והחרדים.

תרחיש 3 - שקט - אי ודאות

מצב זהה למצב השורר כיום באזור. בהתאם לכך פיתוחה של אריאל יהיה מתון ויושפע בעיקר

מקצב הבינוי בעיר. ?

הקשרים בין אריאל לגוש דן יהיו קשרי גומלין הדדיים שיבואו לידי ביטוי בפיתוח תעשיות עתירות שטח וכח אדם באריאל (המשך גלישת השימושים הנ"ל מגוש דן) לעומת קבלת שירותים עיסקיים ויוממות של תושבים בהיקפים בינוניים מאריאל לגוש דן.

ברמה המקומית אריאל תשמש כעיר מחוז של מרחב יהודה ושומרון בעיקר לתושבי הישובים הקהילתיים ובמידה מצומצמת לתושבים הערביים.

המבנה הכלכלי-חברתי של התושבים בישוב יהיה זהה למצבם הנוכחי עם מגמת שיפור.

שיעור האוכלוסיה החילונית במרחב יהודה ושומרון יגדל אך בהיקפים נמוכים.

נושא	תרחיש 1 - שלום מלא	תרחיש 2 - מצב בטחוני מתוח	תרחיש 3 - שקט - אי ודאות
אוכלוסיה	כ-50,000 יעד מינימלי שיושג במהירות יחסית	כ-50,000 יעד מכסימלי, קשה להשגה	כ-50,000 יעד בינוני שיושג באיטיות
מאפייני אוכלוסיה	כלכליים חברתיים בינוניים +	כלכליים-חברתיים נמוכים	כלכליים חברתיים בינוניים
מגורים	בצפיפות בינונית- גבוהה	בצפיפות נמוכה	בצפיפות נמוכה- בינונית
	בניה צמודת קרקע, מדורגת ורוויה	בניה צמודת קרקע	בניה צמודת קרקע ומדורגת עם היקפים מצומצמים של בניה רוויה.
	הבטחת איכות חיים עירונית טובה	המשך המצב הקיים	המשך המצב הקיים תוך העלות איכות המגורים.
תעסוקה	מקומית ומרחבית	מרחבית	מקומית בהיקפים בינוניים ומרחבית.
	שיעור יוממות בינוני בדומה לישובים כדוגמת ראש העין	שיעור יוממות גבוה מאוד	שיעור יוממות בינוני +
	תעסוקה מקומית כ-40% (25% מתוכם עובדי חוץ) תעסוקה מרחבית 70%	תעסוקה מקומית כ-25% (מתוכם 17% עובדי חוץ) תעסוקה מרחבית 85%-90%.	תעסוקה מקומית כ-30% (מתוכם כ-20% עובדי חוץ). תעסוקה מרחבית כ-80%-75%.
משק מקומי	אזור התעשייה ימומש	אזור התעשייה ימומש באופן חלקי ביותר	אזור התעשייה ימומש באופן הדרגתי.
	מרכז עירוני פעיל ואיכותי.	מרכז עירוני מצומצם	מרכז עירוני פעיל אך בהיקפים בינוניים.

נושא	תרחיש 1 - שלום מלא	תרחיש 2 - מצב בטחוני מתוח	תרחיש 3 - שקט - אי ודאות
היקפי יעד מסחר	ניתן לתכנן כ- 70,000 מ"ר מתוכם 65,000-50,000 כ-45,000 מ"ר במע"ר.	ניתן לתכנן כ-50,000 מ"ר מתוכם 45,000-30,000 כ-35,000 מ"ר במע"ר.	ניתן לתכנן כ-55,000 מ"ר מתוכם 60,000-35,000 כ-40,000 מ"ר במע"ר.
תפקיד וקשרי גומלין עם המרחב	אזורי מובהק : תספק שירותים יחודיים : • הרחבת פעילות של מכללת אריאל. • שירותי בריאות לשובים הערביים. • שירותי חינוך מינימליים לשובים הדתיים. • שירותי מסחר, בילוי ובידור לכלל המרחב.	• המשך הפעלתה של מכללת אריאל תוך צמצום היקף פעילותה. • מתן שירותי מסחר בסיסיים למרחב.	• הרחבת היקף פעילות מכללת אריאל. • תספק שירותי חינוך אזוריים לתושבים הדתיים. • תספק שירותי מסחר בילוי ובידור לכלל המרחב.
קשרי גומלין עם גוש דן.	המשך התלות בדומה לשובים גדולים כדוגמת כפר סבא	תלות חזקה בתעסוקה ושירותים	תלות חלקית בעיקר בתחומי התעסוקה
מדיניות ממשלתית	צמצום התמיכה והסיוע שלא בדומה לערי קצה כדוגמת קרית שמונה בשל קירבתה למטרופולין	תמיכה והפניית משאבים לפיתוח הן ברמה התעסוקתית והן ברמת המגורים - בהתאם למדיניות הממשלתית השלטת	המשך פיתוח - מותנה במדיניות הממשלתית

5. פיתוח עירוני

5.1 עוגנים לפיתוח

1. **מכללת אריאל** מהווה עוגן מרכזי בעיר. משמשת כח משיכה לאוכלוסיה צעירה ולאוכלוסית מועסקים מהתחום האקדמי. יש לחזק עוגן זה על-ידי :

- הקמת מעונות סטודנטים
- הקמת מרכז כנסים הנסמך על המכללה

2. **אזור התעשייה** הנוכחי של העיר מתבסס על תעשיות עתירות שטח בעיקר. יש מקום למשוך מפעל תעשייה גדול (עתיר קרקע וכח עבודה) לאזור שיוכל לעשות מחד שימוש בכח העבודה הערבי ומאידך ישמש עוגן למשיכת מפעלים משלימים. הדבר יבוא לידי ביטוי בהקצאת מגרשים גדולים יותר לשיווק.

3. בהתאם ליעדי האוכלוסיה ובמטרה לשפר את בסיס המס של הישוב יש מקום להרחיב את אזור התעשייה לכ- 800 - 1000 דונם ברוטו. בהנחה של 50% ניצול בפועל. נתון זה חושב על סמך יחס השטחים בין התעשייה למגורים.

4. **מוקד רפואי** - מוקד רפואי מכל סוג שהוא יתפתח רק בתרחיש שלום מלא ויתבסס בעיקר על האוכלוסיה הערבית. בישוב תפוח, מערבית לאריאל על כביש 5 מתוכנן בית חולים ליולדות (יוקם באמצעות משקיע מחו"ל).

5. באריאל ובמרחב בכלל אין כל תכניות להקמת **מוסדות לאוכלוסיה הבוגרת** - דיור מוגן/בתי אבות/מרכז סיעודי. אריאל כישוב המרכזי באזור אמורה לספק שרותים אלה.

6. **מוסדות ספורט** - בישוב עלי זהב (מערבית דרומית לאריאל) מתוכנן מרכז ספורט לכל הגוש. בישוב קדומים מתוכנן קאנטרי קלאב (2 בריכות שחיה, מגרשי טניס ומגרשי קט רגל וכדורסל). בישובים נוספים קיימות בריכות שחיה קטנות רובן לא מקורות. בהתאם לכך, יש להקצות שטח כרזרבה לטווח הרחוק למרכז הספורט משולב.

5.2 מרכז אזורי עירוני

מרכז העסקים הראשי של עיר מהווה את לב ליבה של העיר. המע"ר הינו מוקד המתפתח בהדרגה ומושפע מהמבנה חברתי, דפוסי החיים, מאפייני התחבורה, מאפייני התעסוקה של תושבי העיר ומתפקיד העיר במרחב.

לקחי תכנון של ערים בישראל ובעולם מלמדים כי יש צורך בבניית מע"ר שישמש כגרעין חזק, בעל נוכחות פיזית וחברתית בחיי העיר אך חשוב מכל - בעל גמישות תכנונית מכסימלית. הדוגמאות רבות אך נמנה שתיים:

באר שבע שנבנתה לאורך ציר מרכזי רחב (רחוב הנשיאים) שהנסיון להתאימו לשיפורים הטכנולוגיים בתנועה הביאו ליצירת רחוב רחב שמונע את תחושת המרכזיות/שייכות. אשדוד, נבנתה בצורה רובעית, כך שלכל רובע מרכז משלו. ה"סיטי" שהוקם בשלב מאוחר של פיתוח העיר "איבד" את מרכזיותו. כבר בשלבים מוקדמים התפתח מע"ר באופן טיבעי ומוסדות מרכזיים התמקמו באתרים שונים. שתי התכניות הנ"ל נתנו מענה לשלב הסופי בחיי העיר אך לא התייחסו לשלבי הביניים בהתפתחותה של העיר.

מרכז עירוני של עיר צומחת הינו תהליך מורכב המשלב בתוכו שיקולים רבים ותרמישים שלא בהכרח נמצאים בשליטתנו. אריאל במצבה הנוכחי ובעתידה תשמש כמרכז לישווי הסביבה שנכון להיום מצבם הכלכלי-חברתי הינו גבוה יותר מזה של העיר העתידית - אריאל.

השטחים הנכללים במע"ר מורכבים מ:

מוסדות ציבור - כולל שימושים כגון: בית תרבות, מוסדות חינוך.

שטחי נדל"ן עיסקי (מסחר ומשרדים) - כולל שרותים אישיים, שרותים פיננסיים ועיסקיים, שרותי תחבורה ותקשורת, ביטוח, נדל"ן, שרותי רפואה פרטיים. ומסחר. שטחי המסחר כוללים חנויות בשטחים קטנים (40-100 מ"ר), זאת להבדיל משטחי המסחר הקמעונאי הגדול המתפתחים בצמוד/בתוך אזורי התעשייה. שטחי המסחר שבתוך המע"ר מורכבים גם משטחי בילוי ובידור כגון מועדונים, בתי קולנוע ושרותי הסעדה.

שרותי ציבור - כוללים משרדי ממשלה, איגודים, שרותי דת.

להלן מספר אלמנטים חשובים בתכנון המע"ר:

- ☆ הקמת המע"ר במספר שלבים - גישת מע"ר צומח. עם זאת, חשוב להגיע, בעיקר בשלב הראשון, למצב של מסה קריטית שתאפשר פעילות נכונה של המע"ר.
- ☆ המע"ר חייב ליצור לעיר זהות משלו. מע"ר המבוסס על 2 עוגנים מרכזיים כגון מוסדות ציבור ותרבות בצד אחד ומבנה העיריה בצד שני, כך תתאפשר תחושה של "טיול" בין שני המוקדים ויצירת תנועת הולכי רגל.
- ☆ המע"ר חייב להיות ממוקם באזור נוח ונגיש הן לתושבי העיר אך בעיקר לתושבי הישובים שמסביב על מנת שאריאל והמע"ר יוכלו לתפקד כעיר אזורית/מחוז.
- ☆ בנוסף לפרוגרמה ולשטחים הנדרשים שיפורטו בהמשך יש צורך להקצות שטח רזרבי להתפתחות עתידית.
- ☆ כפי שצויין בתחילה, מע"ר של עיר וצרכי העיר מותאמים לאופי התושבים ולכח הקניה שלהם. התפתחות המע"ר של אריאל מותנה במעמד החברתי כלכלי של התושבים הקיימים והעתידיים.
- ☆ בשלבי ההתפתחות השונים של מע"ר בעיר ניתן להבחין בהופעה של שימושים מסחריים, שימושים ציבוריים כלל עירוניים, לאחרים מגורים, ורק לאחר מכן נכנסים המשרדים. המשרדים ישמשו בעיקר לגורמים פרטיים מקומיים, מרפאות של קופות חולים, בית רופאים וכד'. שימושים כגון אלה בחלקם מחייבים מסה קריטית של לקוחות שלא יהיו בעיר ובאזור בשלב א'.
- ☆ המגורים במע"ר תפקידם ליצור תחושה של אזור פעיל במשך כל שעות היום. המגורים בתוך המע"ר הינם יחודיים ביחס למגורים ביתר חלקי העיר. מגורים אלה מאופיינים בדירות יוקרה, בשטח קטן יחסית. כלומר יש להקפיד על ערוב של שימושים.
- ☆ כמרכז עיר המתפקד באופן פעיל יש צורך להקים מעונות יום וגני ילדים שישמשו את קהל העובדים במרכז העיר ויקלו על הטיפול בילדים.
- ☆ שטחי הנדל"ן העיסקי הכלל עירוניים ליעד אוכלוסיה של כ- 50,000 תושבים הינם כ- 55,000 - 60,000 מ"ר. שטחים אלה נחלקים כך שכ- 60%-70% מהם מתמקמים במרכז העיר והיתר בשכונות השונות. כלומר במע"ר יבנה היקף של כ- 40,000 - 35,000 מ"ר. שטח זה נחלק בין שטחי משרדים לשטחי מסחר. נתון זה נגזר על סמך מדדים מקובלים ובהתחשב במאפייני האוכלוסיה ותפקידה של העיר במרחב.

שימושים שמיקומם אינו חייב להיות במע"ר	שימושים שמיקומם חייב להיות במע"ר	שימושים ניטרליים או בסמוך למע"ר
מתנ"ס קרית חינוך	עסקיים מסחריים בית עיריה ספריה עירונית שרותים ציבוריים בולטים (משרדי ממשלה, סניפים/שלוחות של גופים ציבוריים)	תרבות בילוי ובידור מרכז כנסים דיור מוגן מלון עירוני בית כנסת מרכזי

הנחות:

⇒ יעד אוכלוסיה של כ- 50,000 תושבים, היקף זה מוכתב בין היתר מהרכב הבעלויות והטופוגרפיה.

⇒ פועלת במרחב המתוחם:

* במערב כביש 446

* במזרח כביש 90

* בצפון כביש 55

* בדרום כביש 465

⇒ קהל היעד במרחב מורכב מ: **גוש צפון מערבי** יכלול כ- 135,000 תושבים. מתוכם כ- 18% חילוניים, כ- 25% דתיים, היתר חרדים. **בגוש הצפון מזרחי** האמור למנות כ- 27,000 תושבים משתייכים לזרם הדתי. **הגוש המזרחי** העתיד למנות כ- 30,000 תושבים כ- 20,000 מתוכם חילוניים. כלומר היקף התושבים העשויים לקבל שרותים באריאל מורכב מכ- 45,000 תושבים חילוניים וכ- 60,000 דתיים. יש להניח כי **אוכלוסית השרות תהיה בהיקף של כ- 50,000 - 70,000 תושבים**. זאת מאחר ו- 50% מישובי הגוש הצפון מערבי החילוניים יפנו לקבל שרותים בגוש דן וכ- 40% מהדתיים יקבלו שרותים בגוש דן. בגוש הצפון מזרחי כ- 40% דתיים יקבלו שרותים באריאל. ושיעורים דומים מהגוש המזרחי.

⇒ אוכלוסיה זו תצרוך בעיקר שרותי מסחר, בילוי ובידור.

⇒ אריאל תספק לאוכלוסיתה את מלא השרותים הנדרשים בתחום המוניציפלי והממשלתי הניתנים במסגרת העירונית.

➔ אנו מניחים כי המע"ר ירכז כ- 65% - 75% משטחי המסחר והמשרדים הכוללים בעיר. הריכוזיות הגבוהה יחסית של המערכת, מבקשת ליצור רמות שירות ואטרקטביות גבוהות מספיק שיאפשרו למערכת העיסוקית בעיר להציב משקל נגד ולהתמודד עם כח המשיכה של גלעין המטרופולין ושוליו. הריכוזיות מאפיינת ישובים אחרים במרחב של הטבעת החיצונית של המטרופולין כגון : פתח תקוה 80%, רחובות 78%, נתניה 90%

השימוש	שטח נדרש נטו	הערות
נדל"ן עיסקי	35,000-40,000 מ"ר	
מסחר	25,000-22,000 מ"ר	
משרדים	15,000-13,000 מ"ר	
שרותים ציבוריים (כולל רזרבה)	7,000 מ"ר	
ספריה עירונית	1,200 מ"ר	
תאטרון / אולם קונצרטים/תרבות	1,500 מ"ר	
מרכז כנסים	1,500 מ"ר	מומלץ במע"ר בסמוך לשרותים תומכים כגון שרותי הסעדה, מלון וכד'
מתנ"ס	2,000	מומלץ במסגרת קרית חינוך סמוכה
בית עיריה	5,000 מ"ר	
מוסדות חינוך	2-3 דונם	
2-3 מעונות	1-1.5 דונם	יגזרו מהפרוגרמה למוסדות ציבור
2-3 כיתות גן	1-1.5 דונם	יגזרו מהפרוגרמה למוסדות ציבור
מוסדות דת		
בית כנסת מרכזי		מומלץ למיקום סמוך למע"ר
מתקני תחבורה	2,500 מ"ר	
מסוף תחבורה ציבורית	2,000 מ"ר	
מסוף מוניות	500 מ"ר	
דיוור מוגן	3,000 מ"ר כ-	רצוי במע"ר אך לא הכרחי
מלון עירוני של כ- 120 חדר	3,000 מ"ר	
סה"כ	55,500-60,500 מ"ר	(לא כולל שטחי חניה מוסדות חינוך ובית כנסת מרכזי)

פונקציות יחודיות נוספות שאינן חייבות להתמקם במע"ר הן :

- מרכז ספורט משולב על שטח של כ- 90 דונם שיכלול קאנטרי קלאב אזורי בשטח של כ- 20 דונם.
- מרכז הדרכה והכשרה (יתכן מיקום באזור התעשייה) שטח של כ- 10 דונם
- מוקד רפואי אזורי/מרחבי כ- 70 דונם

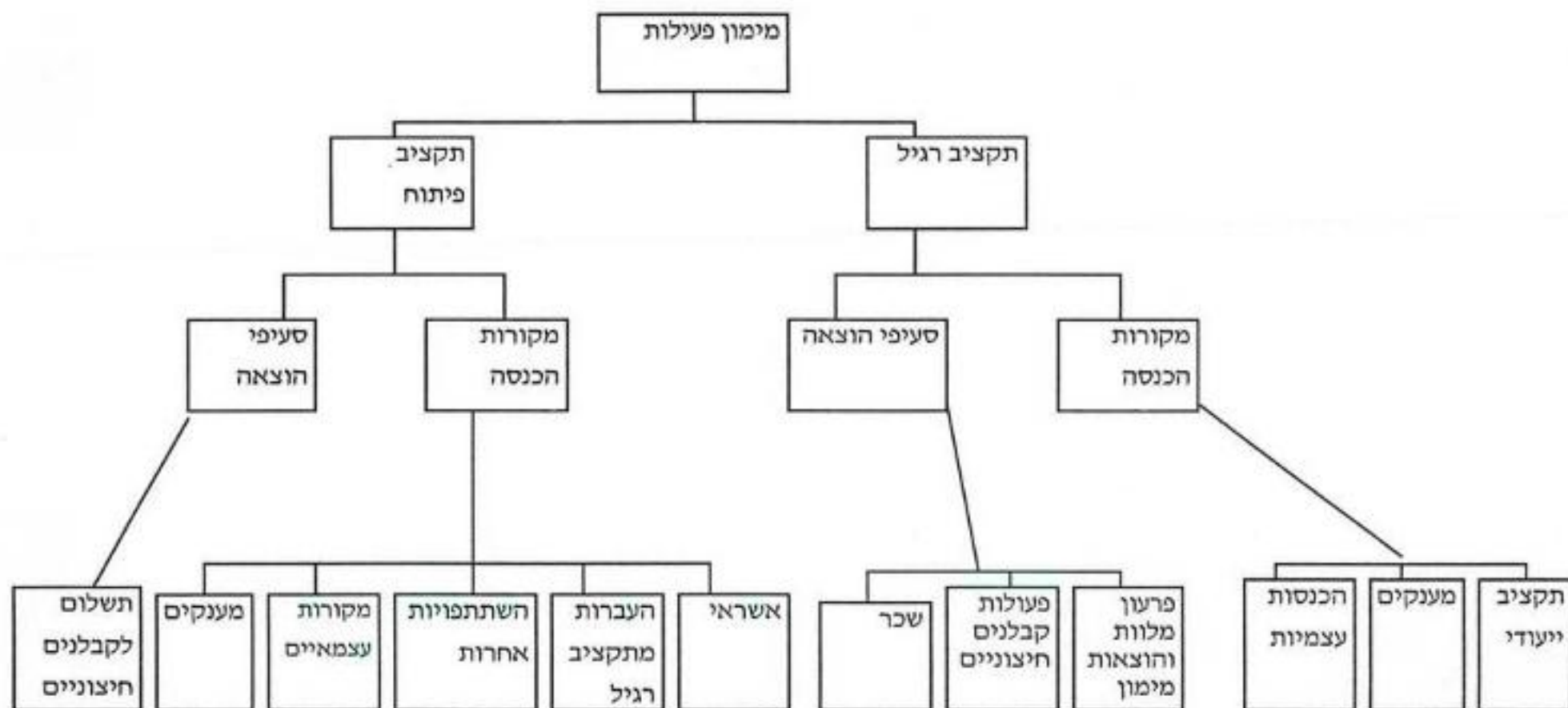
נספחים

ישובים בסדרי גודל ומאפיינים דומים

ישוב	תושבים 1995	אשכול רווחה	שטח בנוי בפועל לתעסוקה ²	מ"ר תעסוקה לתושב	כח העבודה גילאי 15+	% מועסקים מהאוכלוסיה	משקל יחסי של המע"ר
רעננה	58,600	8	245,000	4.18		39.2	80%
גבעתיים	45,800	9	-			42.4	
לוד	52,600	4	283,000	5.38		35.9	
רמלה	58,600	4	252,000	4.30		35.5	
חדרה	62,800	5	-				
ראש העין	27,500	6	377,000	13.7		37.9	
כפר סבא	69,000	7	660,000	9.56		41.9	85%
נהריה	38,400	5					
קרית שמונה		4					

² מתבסס על נתוני ארגון של רשויות מקומיות מתוך מסמך עקרונות למדיניות פיתוח מסקופולין תל אביב דו"ח ביניים

המבנה הכספי של הרשויות המקומיות



משרד הבינוי והשיכון
תאום ותכנון

יום חודש להכרזת אגודת

24 55 63 9-3 5

24 3 7 2 - 55 5

(1) להימנע מעניין

(2) גינת פירות - נגד פיק

(3) עניין, עניין

עניין (2) להימנע מעניין
עניין להימנע מעניין

בברכה,

מלי פיק

עניין - מלי
53 55 63 9-3 5
עניין חודש



עיריית אריאל

א' אדר ב', תש"ס
08 מרץ, 2000

הנדסה - 1339
תיק - אריאל דרום

לכבוד
איריס דוד
אגף תכנון
משרד הבינוי והשיכון

איריס שלום,

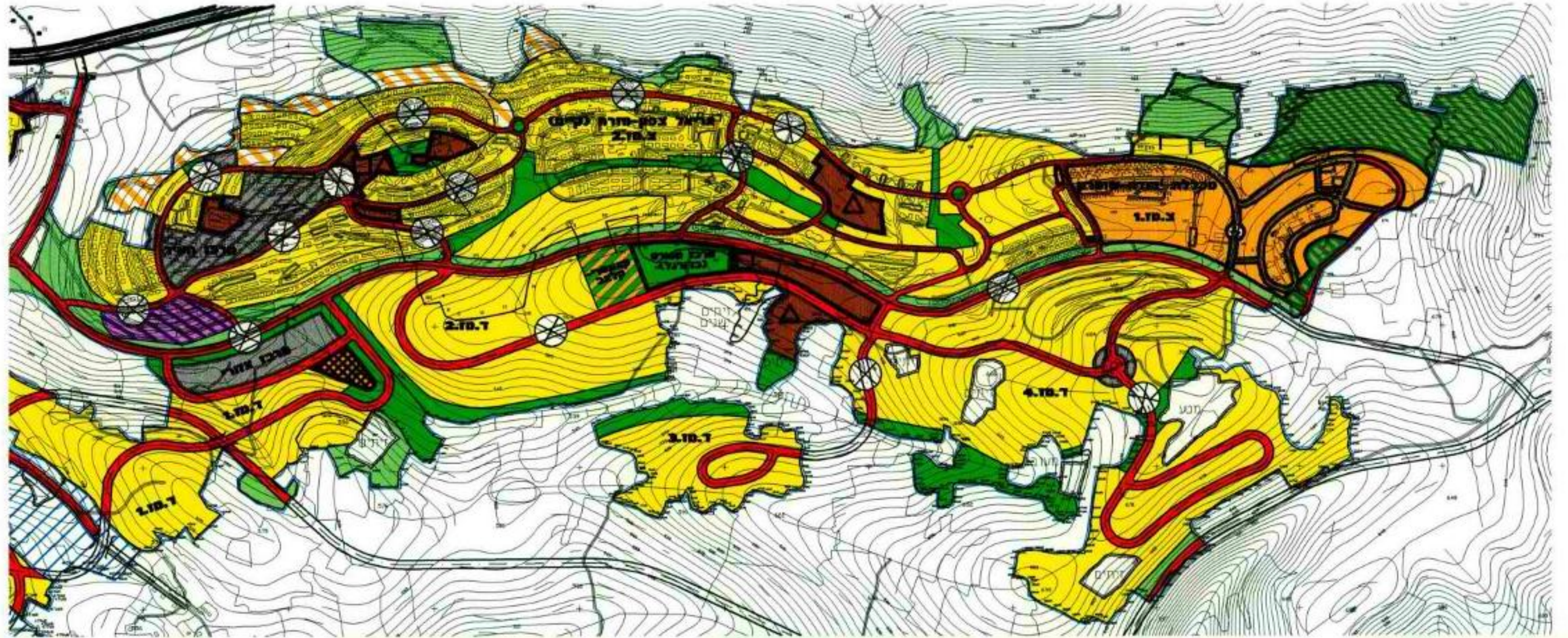
הנדון: פרוגרמה למתחם האזורי באריאל

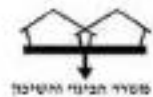
בהמשך לשיחתך הטלפונית עם נגה מיירס המתכננת האסטרטגית, מצ"ב תשריט מתוך תכנית המתאר של אריאל הבנויה והמתחם האזורי באריאל דרום וזאת לשם קידום הזמנת עבודה להכנת פרוגרמה למתחם האזורי.

כמו כן המלצתינו לפרוגרמטור למתחם האזורי: חברת מיתאם טל - 03-6391888.

בכבוד רב,

מיכל עזרתי
מנהלת אגף הנדסה





מדינת ישראל
אגף הפרוגרמות
היחידה למוס"צ

ירושלים, יב' בתשרי, תשי"ס
122 בספטמבר, 1999
סימוכין: 150919990067

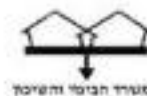
סיכום ישיבת ועדת פרוגרמות לשטחי ציבור
בנושא אריאל - שהתקיימה 29/8/99

משתתפים:

<u>שם</u>	<u>תפקיד</u>	<u>כתובת</u>	<u>טלפון</u>
עליזה הבר - פיש,	יו"ר הועדה	משרד החינוך ירושלים	02 - 5847652
רון נחמן	ראש העיר	אריאל	
רות פרלמן	מרכזת מיפוי ותכנון	משרד החינוך ירושלים	02 - 5603371
דוידוביץ רונית	תכנון אסטרטגי	אריאל	03 - 6475137
רעיה זפסוצקי	אחראית על תביעות	אריאל	03 - 9361635
	אריאל, אגף הנדסה		
ננה מיירס	תכנון אסטרטגי	אריאל	03 - 6475137
פרח חביב	סמנכ"ל החברה למתנסים	ירושלים	02 - 6756907
איריס דוד	אגף תכנון ערים - משב"ש	משרד ראשי	02 - 5847224
דיאנה וולקוב	ממונה פרוגרמות מחוזי	משב"ש ת"א	03 - 5633113

02-5847652

122/99



מדינת ישראל

אגף הפרוגרמות

היחידה למוס"צ

כללי

פרוגרמת שטחים למוסדות ציבור לדרום מזרח אריאל

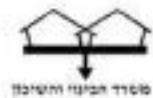
היום גרים באריאל 17,000 תושבים. בשכונות הצפוניות מאושרים כ - 300 ד' עד האוכלוסייה העתידית לאריאל 60,000 נפש.
כיום יש ת. ב. ע בתוקף ל - 1600 יח"ד שהם 5600 נפש. עם התכנון הנוכחי יגיעו למס' האוכלוסין של כ - 41 אלף נפש.

1. נתוני רקע

- א. תחום השטח - מצפון - כביש מס' 100.
- ממזרח - כפר איסככה
- מדרום - סלפית
- מערב - כביש אריאל - סלפית
- ב. נגישות - המשך כבישים קיימים - דרומה לכביש 100: מס' 5, מס' 2, מס' 3, מס' 4.
- ג. בעלויות - אדמות מדינה מוכרזות. טיפול באמצעות הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי ביו"ש. חלק מהאדמות בבעלות פרטית.
- ד. גודל השטח - 2160 ד'.

2. המלצות לתכנון - על פי תוכנית מתאר

- א. שטח לבנייה ברוטו כ - 1420 ד'.
- ב. קיבולת האתר כ - 5000 יח"ד, באמצעות 3 תבעויות: 1) 2,000 יח"ד, 2) 1,500 יח"ד, 3) 1,500 יח"ד.
- ג. סוג הבנייה על פי דרישות ובדיקות השוק.
- ד. מוסדות ציבור: 1) הדרושים לשכונות החדשות.
2) מרכז אזורי משולב עם מרכז תחבורה (תחנת רכבת);
3) השמת פונקציות ציבורי החסרות בשכונות צפוניות למשל, מגרש כדורגל.
- ה. אילוצים - 1) שיפועי השטח פחות מ - 30% שיפוע.
2) מגרשים בבעלות פרטית לרצף תכנון והמשך כביש מס' 3.
3) אי ודאות מדינית מחלישה את שוק הקונים הפוטנציאליים, יזמים ומשקיעים באזור.



מדינת ישראל
אגף הפרוגרמות
היחידה למוס"צ

אריאל הקיימת – אריאל הצפונית מבנה: ציר כביש מרכזי יפוצל אותה לשנים הצד הצפוני והצד הדרומי בכניסה לאריאל מתחם תיירות ונופש.

בפרוגרמה זו אנו מתייחסים לשטח הדרומי, שבו איים של אדמה פרטית לא יהודית. בקצה המזרחי של אריאל - מכללה גדולה ובצד המערבי אזור תעשייה. אריאל כולה משתרעת לאורך על ציר מרכזי. אריאל רואה עצמה כטבעת חיצונית של גוש דן, והכביש המוביל אליה מתחבר לראש העין. כביש מס' 5 מצפונה (חוצה שומרון) סוגר אותה מצפון. המתחם המתוכנן עתה מכפיל את גודלה של אריאל.

שלבי הבנייה

מתחמי המשנה (ראה מפה) מציינים גם את שלבי הבנייה הצפויים באריאל.

בשלב א' יבנו: 1 מתחם דרום מזרח 1 (כולל מרכז אזורי)

2 מתחם דרום מזרח 2

3 מתחם מרכז ספורט עירוני המגרש הכדורגל

סה"כ יחידות דיור בשלב א'. **1500 יח"ד.**

בשלב ב' יבנה מתחם דרום מזרח 4 ובו צפויים **2000 יח"ד.**

בשלב ג' יבנה מתחם דרום מזרח 3 ובו צפויים **1500 יח"ד.**

המרכז העירוני מתוכנן העירוני הצפוני הקיים.

בתחום השטח החדש, מבקשים לתכנן את **המתחם האזורי**, היות ואריאל אמורה לשרת את היישובים סביבה. המרכז העירוני - שבו מבני הציבור הכלל העירוניים שעדיין לא נמצא להם שטח, יחד עם המרכז האזורי ישולבו באותו מתחם ויהוו מוקד פעילות לכלל התושבים בפרוגרמה בעבודה זו. לא נקבע שטח למסחר, היות מהות הנושא רגיש וצריך בדיקה כלכלית. גם שטח זה כפי שיקבע ימוקם באזור הנ"ל.

מדינת ישראל

אגף הפרוגרמות

היחידה למוס"צ



מוסדות הציבור הקיימים באריאל

מתנ"ס + ספריה בן 2300 מ"ר

אולם מופעים (בשלד) 2200 מ"ר

בי"ס מקיף 36 כתות

קונסרטוריון (בשלד)

אולם ספורט

קיימת בריכת שחיה, שיש רצון להרוסה ולבנותה מחדש במרכז הספורט המתוכנן במרכז היישוב. משוריין שטח לקית חנוך מתוכננת בסך 27 דונם.

האוכלוסייה הצפויה ליעד המתוכנן

האוכלוסייה הצפויה כללית מעורבת.

גודל משפחה צפוי 3.5 = 17,500 נפש.

גודל שנתון 2.2%

האוכלוסייה הצפויה לכלל העיר בעתיד 60,000 נפש.

הפרוגרמה לשטחי ציבור

שם הישוב:	אריאל
שם השכונה:	דרום מזרח
מספר יח"ד:	5,000
מס' נפשות:	17,500
גודל משפחה ממוצע:	3.5
גודל שנתון ממוצע:	2.2%
מספר תלמידים בשנתון:	385
מס' כתות בשנתון:	13
מאפייני השכונה:	כללית - מעורבת

סה"כ 128.5 דונם

סה"כ 6 מעונות = 9 דונם

6 מעונות = 9 דונם

א. חינוך

1. מעונות יום

כל 860 יח"ד נזקקות למעון יום, סך המעונות הצפוי הוא 6.

את מעונות היום יש לפזר בשכונה לפי צפיפות הבינוי, ותוך מתן גישה לאמהות ההולכות עם עגלות התינוקות. כן יש לדאוג לגישה לרכב שאיננה מסכנת את האמהות והילדים. כל מעון מתוכנן ל- 3 כתות ויכול לגדול ל- 5 כתות (2 כתות לגילאים נמוכים בקומה 2). כל מעון הוא בן 1.5 דונם.

המסלולים שהם אין קומה ב' מתוכננת לתוספת 2 כתות מסוג נכון לאלה בקומה ב' בינ"ש או מופאפ לאט ולילד או מקורב נשים או שירות קהילתי. במקרה של שילוב יש לפרסם את המסלול במסגרת של מנת לאפשר בניית מסלול ציבורי נוסף במסגרת.

2. גני ילדים ובתי ספר

1.2. גני ילדים טרום חובה, גילאי 3-4

סה"כ 26 כיתות = 13 דונם

סה"כ התלמידים הצפויים 770 תלמיד, 385 ב' 385

לפי 30 תלמיד לכיתה = 26 כיתות.

יש לבנות 13 גנים במקבצים של 2 כיתות

ברחבי השכונה. כדאי לשלב את הגנים בקירבת מעונות היום. גני ילדים טרום חובה, רצוי למקמם לא ליד רחובות ראשיים, אבל עם מעבר נוח מהמגורים ועם חנייה, להורים המגיעים ברכב. כל כיתה היא בת 0.5 דונם.

ניתן לאלה בקומה ב' אחד במסלול שפואל 13 בסטיל מסלולות יום.

א.2.2 גן חובה

צפויים 385 תלמידים שהם 13 כיתות גן. $385 : 13 = 29.6$
את גני החובה יש למקם בחצר ביה"ס היסודי והם מחושבים
עם בתי הספר על בסיס 0.5 דונם לכתה. (ראה בהמשך).

א.2.3 בתי ספר יסודיים הכוללים גן חובה סה"כ 91 כיתות = 45.5 דונם

בית ספר יסודי גילאי א-ו, כולל גם את כיתות גן חובה,
(גילאי 5), סה"כ 7 שכבות גיל.

סה"כ תלמידים צפויים 2,695 שהם 91 כיתות (לפי 30 תלמיד בכתה)
מהן 78 כיתות ביה"ס יסודי ו- 13 כיתות גן. כל כיתה היא בת חצי דונם.
ייבנו 3 בתי ספר יסודיים בני 18 כיתות ביה"ס + 3 כתות גן ליד כל ביה"ס
ולכל ביה"ס תוספת 3 כיתות גן חובה.

+ 2 ביה"ס יסודיים בני 12 כתות ביה"ס + 2 כתות גן ליד כל ביה"ס.

כל ביה"ס יסודי יקבל אחרי צלילנות הקהילה ויכלול בתוכו אפשרות להקמת אולם
התעמלות בן 500 - 300 מ"ר מגוש כדורסל ומתקני אצטדיון
בתוך תחום ביה"ס יכלול - לכל ביה"ס בן 12 כתות 300 מ"ר בנוי לאגף הקהילה וכל
ביה"ס בן 18 כתות 500 מ"ר בנוי לאגף קהילתי אין תוספת קרקע בשטח פונקציות
אלה

א.2.4 חטיבת ביניים וחטיבה עליונה - כיתות ז'-י"ב סה"כ 78 כיתות = 58.5 דונם

סה"כ יהיו 2,310 תלמיד, בחטיבת הביניים וחטיבה עליונה:

שהם 78 כתות

יש לאתר מגרשים ל- 3 מוסדות על יסודיים הכוללים חטיבות ביניים, וחטיבות
עליונות.

ביה"ס 1 בן 30 כתות = 22.5 דונם או לחילופין: ביה"ס 1 30 כתות = 22.5 דונם.
ביה"ס 1 בן 30 כתות = 22.5 דונם ביה"ס 1 24 כתות = 18.0 דונם.
ביה"ס 1 בן 18 כתות = 13.5 דונם ביה"ס 1 24 כתות = 18.0 דונם.
58.8 דונם

החלוקה לזרמים תיקבע סופית לפי מס' התלמידים בכל אחד מן הזרמים בעתיד.

ביה"ס יסודי יכלול גם אולם ספורט מרחב 1400 מ"ר וכל 500 מ"ר אולם אצטדיון
כולל חצר כדורסל ותחום מגוש אולם X 2 ומגוש אצטדיון קהל
תחת הקמת ספרייה מתחומי המגוש שתפת בבוקר את ביה"ס ואחרי את הקהילה
בשטח של 350 מ"ר אין תוספת שטח קרקע בשטח מתקנים אלה.

= 2.5 דונם

א.2.5 מוסד לחינוך מיוחד גילאי 15 - 17

2 - 4 כתות = 2.5 דונם

ב. תרבות נוער וספורט סה"כ בין 68 דונם

1. מתנ"ס מרכזי - רובעי סה"כ 16.0 = דונם
מיקומו של המתנ"ס המרכזי הוא ליד ביי"ס על יסודי בן 30 כתות - כאשר אין להפריד בינו ובין ביה"ס ע"י כביש חוצה. רצוי שהמרכז יהיה ליד המרכז הספורט העירוני.

המוסד יכלול חדרי חוגים, סדנאות, מועדון קשישים, מועדון נוער, אודיטוריום ושרותים כגון קונסרטוריום, מרכז מחול, דרמה אמנות וקולנוע לפי סקר צרכים. סה"כ שטח כ - 4000 - 3000 מ"ר בנוי.

הספרייה הספורה אשכולים באמצע הרובע והם כוללים מגוון ספרים שחיה אולם הספורה הרובעית מגוונת אשכולים ואסלנטיקה קלה - חלק מהתקנים מצויים בבית הספר הילי יסודי וכולם משתיים את כל הקהילה אחת.

שטח המתנ"ס
האוסף מסתמך תפקודית של שימוש משותף מאתקן הספורה בבית הספר הילי יסודי. הספרייה זכה של חלק מהתקנים הבנויות בבית הספר. כאשר הנחת הספרים היא שיהיה של כל מתקניו פתוח לקהילה לאחר תום הלימודים.

2. ב. שלוחת מתנ"ס ומרכז ספורט שכונתי א' סה"כ 3.0 = דונם

את שטח המתנ"ס השכונתי-שלוחת המתנ"ס המרכזי יש למקם ליד לביה"ס המקיף השני בן 30 הכתות, או בן 24 הכתות באלטרנטיבה השניה.
(חטיבת ביניים וחטיבה עליונה).

השטח הנדרש לשלוחת מתנ"ס הוא 3.0 דונם.
באמצע יבול מולד 1970 נולד מולד 1970 קשישים אשכולים קהילתיים. חדרי חוגים סדנאות אגף איזו ואשכולות אולם רב תכליתי. החלק הבנוי יבנה בן 800 - 1500 מ"ר פרוגרמות צרכים שתמצק האוסף ישתלב בשדותי בית הספר כאזור מאתקן הרובע המרכזי.

3. ב. שלוחת מתנ"ס ומרכז ספורט ב' (ימוקם במתחם 3) סה"כ 1.5 דונם.

באזור המרחק וניתוק משכונתו הוא יאוקם ליד בית הספר הילי יסודי. הפאליס הפרוגרמה לפי הצרכים השכונתיים ייקבל כאו מאתקנים האחרים.

4. ב. מרכזי ספורט עירוניים

עד 40 דונם

אצטדיון: יש להקצות עבורו 20 דונם. והוא ימוקם בין מתחם 2 ל 4 ו ל 3 מדרום לכביש החוצה את אריאל, כך שיהווה שרות מרכזי לכל אריאל.
מרכז הספורט העירוני (מגיע אוכלוסייה בת 50,000 נפש) יש למקם בצמוד לאיצטדיון באזור ולכך, יש להקצות 20 דונם נוספים, בכך יהפוך גם הוא שרות מרכזי לכל העיר.

5. ב. מועדוני נוער תנועתיים

סה"כ 2 מועדונים = 4 דונם

יש למקם בשולי השכונה כחלק מהפארקים הצרכים הם:
מועדונים בני 2 דונם כל אחד.

6. ב. מועדוני מבוגרים

סה"כ 0 = דונם

מועדוני המבוגרים מיועדים לפעילות וולונטרית שאינה למטרות רווח.

מועדוני המבוגרים יוכלו או באזורים מסחריים, אזורי
שוק ימים לאוכלוסיות יחידיות יקבלו קרקע מסחרית פרטית
מועדוני אחים, יבנו בשלב סט מועדונים, גני ימים ואז מרכז מסחרי.

7. ב. מרכז יום לקשיש

= 2.0 דונם

2 מועדונים וכל אחד 340 מ"ר בנוי הפיזור בשכונה לפי הטופוגרפיה.

מרכז יום לקשיש מיועד לאוכלוסייה סיעודית ואילו מגורים
ס"ס מספר אין אחרת שטח סיעודיים איז פארק, מאחר
ופאקטאטיס בו מפתחים מקבוצות נוסף אלימות.

ג. שטח ציבורי פתוח

סה"כ בן 120 ל - (170) דונם

השטח הציבורי הפתוח מתחלק ל- 3 סוגים:

1. **פארק מרכזי רובעי** - שמוצא לו פתרון בתכנית האב הכוללת

של הישוב ומחושב לפי 3 - 5 מ"ר לנפש.

2. **גינות שכונתיות מרכזיות**: שכל אחת לא תקטן

מ-12 דונם, לפי 3.5 מ"ר לנפש.

3. **גינות מרכזיות**: שכל אחת מהן לא תקטן מ- 2.5 דונם,

לפי 3.5 מ"ר לנפש.

כשהפארק המרכזי איננו בסביבת השכונה ואז אינו מתוכנן כלל,

יחושב השטח לגינות השכונתיות לפי 7 מ"ר לנפש ביחד.

מגדלת השטחים הפתוחים השכונתיים כולל את הגינות המרכזיות
גינות קטנות ואם יש את הפארק המרכזי ואת הצירים הפיזיקים אפואכי קהל

סה"כ 3 - 5 גינות = 60 דונם

ג.1. גינות מרכזיות

כל אחת כ - 12 דונם עד 20 דונם יוקמו בין 5 גינות שלא תפתחנה מ 12 דונם ועד 3 גינות בנות 20 דונם, בהתאם לטופגרופיה.

הגינות יש לאקאם בלב פשכונות הפנימיות.

סה"כ 12 - 24 גינות = 60

ג.2. גינות משחקים

דונם

24 גינות בנות 2.5 דונם כל אחת מינימום.

או 12 גינות בנות 5 דונם כל אחת, או שלוב שביניהן.

ובסה"כ 60 דונם.

לפי 3.5 מ"ר לנפש.

גינות המשחקים צריכות להיות מפולצות ברחבי פשכונת ונגישות לאמהות עם עגלות ולדים

סה"כ (50) דונם

ג.3. פארק מרכזי

לעיר בת 30 אלף נפש - מיועד פארק רובעי בן 50 דונם.

בפארק צריק שיפיו גינות משחק פנימיות ישיבה איזורים מוצלים. שטח פתוח למשחקי

כדור. מתקני ספורט. מסלול אופניים. ואגף גלגליות ולצניח. פארק זה יילבד א - 20

הדונם שאינם מיועדים לבנייה (ראו בהצ"ח)

סה"כ = 7.85 דונם

ד. דת

ברישום לאוכלוסייה כללית מחושבים צרכי הדת,

בהתייחס ל - 25% מאוכלוסיית השכונה.

מכל 5000 יחידות המגורים 1250 צבניות להשתמש בג'.

מאז אחוז מהמבנים 30% מהנשים השתמשו בבתי כנסת באותו קוטר

שהם 1625 נפש מהמבנים. לכל מושב יש להקצות 12 מ"ר שטח בנוי.

2 ביכנ"ס = 3 דונם

ד.1. בתי כנסת עדתיים גדולים ומרכזיים

2 בתי כנסת 1.5 דונם (ביכנ"ס אחד ל כ- 10,000 תושבים) = 3 דונם

500-600 מ"ר למבנה בית הכנסת.

- ד. בתי כנסת עדתיים קטנים סה"כ = 4.1 דונם
 4 בתי כנסת X 0.4 דונם לבי"כ בן 150 מ"ר בנוי
 5 בתי כנסת X 0.5 דונם לבי"כ בן 250 מ"ר
 סה"כ = 1.6 דונם
 = 2.5 דונם.

- ד. מקווה ובית מרחץ סה"כ = 0.75 דונם
 1 X 0.75 דונם.
 המקוואות הן לנשים ומוסתרות מעין הציבור.
 הגודל הבנוי של המקווה ייקבע לפי צרכי השכונה. תקן ברודט מזכה במקווה נשים
 אחד ל - 5000 יח"ד בשטח 120 מ"ר.

מקוואות לגברים יושבו בבתי כנסת ואין צורך בשטח נפרד.

ה. בריאות סה"כ = 0 דונם

לאחרונה, מאחר ורבו קופות החולים ואין כבר מונופולין של
 אחת הקופות על שכונה, הקופות, בחלק מן המקרים, מוצאות
 את הפתרון לשטחים להן הן נזקקות בשכירות שטחי מסחר
 לקופות חולים לכן לא נדרשת קרקע ציבורית.
*כל המפעלות השכונתיות והפובלייות: מפעלות שכונתיות, מפעלות אקדמיות,
 פובלייות יאקאטא בשטח מסחר ואין צורך בקרקע ציבורית.
 מפעלות אקדמיות, מפעלות (תחנה לאס וליצ) יושבו באדמות כח אדמות יום.
 גני ילדים וגם אלה אין צורך בשטח ציבורי.*

ו. מסחר

שטח המסחר איננו כלול במסגרת 40% הפרשות הקרקע המיועדות למוסדות
 ציבור משום שזהו שטח סחיר, והן ניתנות כאן במסגרת ייעוץ. יש להתייחס
 למסחר שכונתי מפוזר ולמרכז שכונתי, כשהיחס תלוי בגודל השכונה.
 לאוכלוסיות בעלות רקע סוציו-אקונומי נמוך, החישוב הוא לפי 0.3 מ"ר לנפש;
 לאוכלוסיות בעלות רקע כלכלי טוב יותר הוא 0.5 מ"ר לנפש.
 מאחר ונושא המרכז השכונתי המסחרי הוא נושא רגיש, שהצלחתו או אי הצלחתו
 מותנה בגורמים השונים ורבים ומצאי הכלל עירוני, החליטה הועדה שנושא זה
 ייבדק ע"י גוף כלכלי ולא יקבע כאן.

- ז. מגרשים רזרביים סה"כ בין 32.5 = דונם
- 1.ז. מגרשים רזרביים להשלמת שירותים סה"כ 2 מגרשים בני 2 דונם האחד.
ועוד מגרש בן 1.5 דונם. המגרשים מיועדים לצרכים שלא ניתן לחוות מראש. ומתושבים לפי 0.3 מ"ר לנפש.
גודל מגרש רזרבי 2-1.5 דונם.
לפיכך סך הצרכים של 5 ורבע דונם.
- 2.ז. מגרשים רזרביים לשירותים כלל עירוניים סה"כ = 9.0 דונם
לפי המדד של 0.5 מ"ר לנפש ומותנה במצאי הכלל עירוני יש להקצות ב - 9 דונם.
בית אלון - היכל התרבות העירוני ישרת גם את השכונה הזו לכן מגרשים רזרביים אלה מיועדים לצרכים עירוניים אחרים.
מגרשים רזרביים לשירותים כלל עירוניים כוללים מוזיאון, אולם מופעים, מתי מופע, משרדי ממשלה וכו'. מוסדות שלא נקבעו להם קרקע ייווצרו ולאור גודל השכונה והמבנה המופלג של המדינה הסלינו אותם כאן אך הם יקבעו סופית כק לאחרי בדיקת פתרון כלל עירוני - אל מחשבו לפי גודל השכונה
- 3.ז. מרכז אזורי לא כולל מסחר (ראה לעיל) סה"כ 13.0 דונם
בהתחשב בסביבת אריאל, יוקצה למרכז אזורי, לא כולל מסחר, אותו שטח לפי מדד של 0.5 מ"ר לנפש) לפי גודל כלל היישובי. דהיינו 18 דונם.
שני מפכלים אלה ימוקמו במרכז אחד מאלה. האזור זה ייתן שטח למסחר שיכול להיות מאלה עם מאגרים לאחרי הסקר הכלכלי שיבצע הלשון הכלכלי המסחר.
- ח. סך כל השטח למוסדות ציבור סה"כ מקסימום 405.35 דונם
סך כל השטח המיועד למוסדות ציבור, לא כולל חניות.

ט. טבלת שטחים לפי תחזית שלבי בנייה.

שטח א' 1,500 יח"ד		שטח ב' 2,000 יח"ד		שטח ג' 1,500 יח"ד		סה"כ 5,000 יח"ד	
מוס"צ	שטח בדונם	מוסד	שטח בדונם	מוסד	שטח בדונם	מוסד	שטח בדונם
2	3	2	3	2	6	9	
8	4	10	5	8	26	13	
27	13.5	37	18.5	27	91	45.5	
24	18	30	22.5	24	78	58.5	
-	-	4-2	2.5	-	4-2	2.5	
1	3	1	16	1	2	20.5	
		1	40		1	40	
		1	2	1	2	4	
		1	1	1	2	2	
2	24	2	24	1	5	60	
7	17.5	10	25	7	24	60	
		1	50		1	50	
1	1.5	1	1.5		2	3	
1	0.4	2	0.8	1	4	1.6	
1	0.5	2	1.0	2	5	2.5	
		1	0.75		1	0.75	
1	2	1	2	1	3	5.5	
1	9				1	27	
	18						
	114.4		215.55		75.4		405.35

על ההנחיות איך לבנות כל מוסד, ראה בגוף העבודה.

בברכה,
עלמה חבר-פיש
ממונה ארצית למס"צ

העתיקים:
הגבי צביה אפרתי, מנהלת אגף פרוגרמות
מר אלי ניסים - מנהל מחוז המרכז
לשכת המנכ"ל
ראש עיריית אריאל
מר חיים צימר - ס. מנהל המחוז
למשותפי הישיבה
הגבי סופיה אלדור, מנהלת אגף לתכנון ערים
מר קרלוס דרינברג, אדריכל ראשי
הגבי ליאורה וייזמן, ממונה על הבקרה
מר שמחה שניאור, סמנכ"ל לפיתוח- משרד החינוך והתרבות
מר שי כנעני, מנהל נף מיפוי, משרד החינוך והתרבות
מר איתמר לויטין, אדריכל רשות הספורט החשמונאים 99 תל - אביב



מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

ירושלים, 30 באפריל 2000

סימוכין: 290320000001

לכבוד

הנדון: פנייה לקבלת הצעת מחיר להכנת פרוגרמה למרכז אריאל דרום

אנו פונים אליכם בבקשה לקבל הצעת מחיר להכנת פרוגרמה למרכז אריאל דרום.

מצ"ב 2 עמודים המפרטים את מטרת העבודה, התפוקות הנדרשות והכלים העקרוניים לביצועה.

את הצעת המחיר יש להעביר לאגף תכנון ערים לידי גבי רבקה אבולסון ס/מנהלת האגף לתכנון ערים עד לתאריך 1.6.2000.
לפרטים נוספים ניתן להתקשר לטלפון 9-5847617-02.

בכבוד רב,

רבקה אבולסון
ס/מנהלת אגף תכנון ערים

העתק: מר רון נחמן ראש עיריית אריאל.

אדרי' ס. אלדור, כאן.

גבי איריס דוד, כאן. ✓

אדרי' רבקה בלידשטיין, מחוז מרכז.

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

06.03.2000

הצעה להכנת פרוגרמה למרכז אריאל - דרום

העיר אריאל מונה כיום כ - 16,000 נפש.

ועד האוכלוסייה ליישוב בטווח הרחוק הוא כ - 50,000 ובטווח הבינוני כ - 35,000.

על פי תכנית המתאר מיועד שטח בדרום אריאל להוות את המע"ר העירוני והאיזורי. במתחם זה יכללו פונקציות כלל אזוריות, מרכז ספורט עירוני ושטחי ציבור כלל עירוניים, וזאת ע"פי החלוקה הבאה:

מרכז אזורי	66 דונם
מרכז הסעה ציבורי	18 דונם
קאנטרי קלאב	37 דונם
מרכז ספורט	46 דונם
שטח מבני ציבור עירוניים	46 דונם

הפרוגרמה שתוכן לשטחי המרכז האזורי, ולשטח למבני ציבור עירוניים תתבסס על תחזיות האוכלוסייה ותהווה בסיס לתכנון מפורט שאמור להיעשות לשטחים אלו. בשלב ראשון הוצעו מספר שימושים במתחמים הבאים:

במרכז אזורי - מסחר, משרדים, בית עיריה דואר מרכזי, תחנת משטרה, מד"א מכבי אש מרכז בקרה הגא, בנקים, מרכז כנסים, מלון, מוזיאון עירוני וכו'.

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

שטח למבני ציבור עירוניים – היכל תרבות, ספריה עירונית, מרכז יום לקשיש, קונסרבטוריו מועדוני נוער וכו'.

ההצעות לא רק שאינן מגובשות, אלא יש בהן כפילות ואולי אף אי תאימות מיקומית לפיכך על מכין הפרוגרמה:

- א. לבדוק מצאי שטחי הציבור באריאל (קיים ומתוכנן) ופיזורו בישוב.
- ב. מהן הפונקציות שהיישוב יצטרך בשלבי התפתחות השונים שלו ואשר יש למקמם במרכז האזורי או העירוני.
- ג. מהם יתרונות המיקום של פונקציות אלו האם נדרשת קרבה לפונקציות אחרות כגון: מיקום ספריה ליד מתנ"ס, ליד מכללה, ליד קונסרבטוריון וכו'. האם יש אילוצי מיקום כגון מרחק ממגורים, מכבישים ראשיים וכו'.
- ד. מהם השטחים הנדרשים לפונקציות אלו.
- ה. שלביות פיתוח.

ההצעות תגובשנה עם העיריה ועם הגופים הרלבנטיים ליעודים השונים.
משך העבודה עד 4 חודשים.

אשר
התקן
0101

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

23 מרץ 2000
ט"ז/אדר ב' תש"ס

לכבוד
אדרי אמנון שוורץ-אמאב
רח' בצלאל 28
רמת-גן

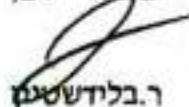
אדון נכבד,

הנדון: תכנית מתאר אריאל - תזכורת

עפ"י חל"ז שנקבע בישיבה האחרונה, אמורים הייתם לסיים את הכנת תכנית המתאר להגשה להפקדה.

אבקשכם להעביר בהקדם תכניות להפקדה לחתימתנו.

בכבוד רב,



ר. בלידשטיין
ס/מנהל החטיבה הטכנית

חשבת:

מר נחמן רון - ראש עיריית אריאל
גבי סופיה אלדור - מנהלת אגף בינוי ערים, משהב"ש
גבי מיכל עזרתי - מנהלת מח' הנדסה, ע. אריאל
גבי נח מיירס - תכנון אסטרטגי - אריאל

04 ינואר 2000
כ"ו/טבת/תש"ס

סיכום דיון בנושא תכנית מתאר אריאל
שהתקיימה בתאריך 3.1.2000

השתתפו ה"ה : ר. בלידשטיין, ב. חיים, א. דוד - משהב"ש
א. שוורץ - מתכנן, ע. יגר - כבישים, ט. אלברט - יעוץ סביבתי
ע. זלינגר - מתכנן תחבורה, ב. בן-חירין - תחבורה,
נ. מירס - תכנון אסטרטגי - אריאל

- מטרת הפגישה לדון בקידום תיקון תכנית המתאר כדי להביאה להפקדה.

סוכם :

- מתכנן התנועה ישלים התיקונים והתאמות במערכת הדרכים ויעביר
זאת עד סוף השבוע לעידו יגר לקבלת חו"ד.
עד 15/1 תועבר תכנית מתוקנת לדרכים לאדריכל התכנית.

- כמו כן האדריכל ישלים תיקונים בתשריט ובתקנון עפ"י רשימת
ההערות שהעבירה נוגה מיירס.

- ב- 30.1 בשעה 12.00 תקוים ישיבה נוספת בה יוצגו התכנית והתקנון
המתוקנים.

רשם : בני חיים

העתק : לנוכחים

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

מח' פרוגרמות
תאריך: 28.11.99
מס' א- 441

הנדון: סיכום ישיבה בנושא תדריך תכנון – אריאל מערב מתאריך 25.11.99

השתתפו: ה"ה: קרלוס דרינברג, רבקה בלידשטיין, מיכל עזרתי, נוגה מיירס,
בני חיים, חיים צימר, זהבה חמו, אריה הראל, דיאנה ווקלוב,

כללי:

מצ"ב תדריך ופרוגרמה לשטחים ציבוריים מ- 29.8.99 שהופצו בזמנו ומקובלים על
המשתתפים.

1. שטח ההרשאה 1800 דונם.
2. סוכם לקדם במקביל 2 תבעו"ת, ת.ב.ע. מזרחית ות.ב.ע. דרום מערבית
שיתוכננו ע"י 2 צוותים שונים.
3. הצפיפות הממוצעת 3.5 יח"ד לדונם ברוטו.
4. סוגי הבנייה:
 - א. צמודי קרקע (לא ב.ב.) מדורגים, שטיח.
 - ב. עד 4 ק' כולל דירות גן, מרפסות שמש ודופלקסים.
 - ג. בנייה לגובה 8 - 6 ק' בצורה נקודתית בצמוד למרכז האיזורי, או צמוד
לשצ"פ המרכזי.
5. הפרוגרמה למרכז האיזורי שהוכנה ע"י חברת D.M.R מקובלת על המשתתפים
לגבי מיקום תחנת מכבי אש, מ.ד.א. תחנת משטרה ומרכז בקרה של הג"א,
תיערך בדיקה מחודשת.
6. קיים תכנון מפורט לכביש אזורי מס' 477. יש להתייחס אליו בהכנת הת.ב.ע.
המפורטת.
7. החטיבה הטכנית תזמין תוכנית מדידה 1:1250 מהממונה על המדידות במשב"ש
ירושלים.
8. האדריכל הראשי נתן הסכמתו לאישור הזמנות תכנון בועדת הזמנות חוץ על
רקע תוכנית פוטוגרמטריה, במידה ותוכניות המדידה (סעיף מס' 7) יתעכבו.
רשמה:
דיאנה וולקוב

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

העתק:

למשתתפים

מר רון נחמן - ראש העיר

מר אלי ניסים - מנהל המחוז

גב' רבקה אבלסון - ס/מנהלת אגף תכנון ובינוי ערים

גב' איריס דוד - רפרנטית - אגף תכנון ובינוי ערים ✓

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

07/06/98

אריאל - סקירת תכנון

תכנית מתאר - ל- 60.000 תושבים נמצאת בשלבי תכנון אחרונים. צפי הגשה למת"ע ב- 6/98.
המתכננים - א.ניב, א.שוורץ- אדריכלים
ליווי התכנון באחריות האגף לבינוי ערים.

רובע ב' מזרח- תב"ע 130/2/3 - פינצ'י רווח אדריכלים.
התכנית בתוקף. קיבולת של 2616 יח"ד.
123 יח"ד "בנה ביתך" - 250 - 200 מ"ר ליח"ד.
80 יח"ד מוגן - 60 מ"ר ליחידה.
בבניה רוויה 4-2 קומות כ- 150 מ"ר ליח"ד.
שווקו 922 יח"ד.
יתרה במלאי לשיווק בתכנית 1694 יח"ד.

רובע ב' דרום 130/2/4 - אדר' ד. נוימן
התב"ע ביוזמה ובאחריות המועצה המקומית
568 יח"ד 162 דונם.
בהתפלגות: 152 יח"ד מגורים ב' 2 קומות.
96 יח"ד מגורים ג' 3-4 קומות.
320 יח"ד מגורים מיוחד 8-6 קומות.
התכנית הוגשה להפקדה בינואר 98.
השתתפות של משהב"ש היא במימון התכנון.

אריאל מערב תב"ע 130/3/1 - א.ניב, א.שוורץ- אדריכלים
התוכנית בתוקף.
קיבולת של 1538 יח"ד - 771 דונם.
588 יח"ד בבניית חירום
היתרה בבניינים 4-2 קומות.
הועלתה אפשרות לתכנן את אתר התב"ע מחדש עקב החלטה להגדיל את הצפיפות
והקיבולת.
ממתינים להכרעת ראש המועצה אם להתחיל בתכנון מחדש או לגשת לביצוע עפ"י
תכנון קיים.



עיריית אריאל

לשכת ראש העיר

ד' חשוון, תש"ס
14 אוקטובר, 1999
ל/ 972

פרוטוקול ישיבת ועדת היגוי בינמשרדית בנושא תוכנית אסטרטגית לפיתוח אריאל 10.10.99

משתתפים: לפי רשימת תפוצה

רון נחמן מודה לכל המשתתפים שהגיעו לפרטוציה של התכנון האסטרטגי של אריאל.

הצגת הפרוייקט - רונת דוידוביץ

מטרת ועדת ההיגוי הפותחת היא סימון כיווני פיתוח רב תחומיים וכוללים בהתייחס ליחסי הגומלין בין העיר לסביבתה וכן בהתייחס לתפקודה העירוני של אריאל.

התוכנית מתבססת על ניתוח תפקודי של אריאל במרחב – אריאל כעיר הגדולה החילונית היחידה בשומרון. עיר המהווה עורף מזרחי לגוש דן ויוצרת חוליית קשר בין ליבת ישראל לבין הרשות הפלשתינאית ובהמשך – הבקעה והירדן.

תפיסת הפיתוח של אריאל מתבססת על הרחבת העיר ופיתוחה לכ- 60,000 תושבים תוך היצע מגורים אטרקטיבי לזוגות צעירים המעוניינים לגור באזור גוש דן: העיר תאפשר היצע מתחמים עסקיים (משרדים, תעשייה ושירותים עסקיים) במחירים אטרקטיביים ביחס לשוק מרכז הארץ. רמת האטרקטיביות של העיר תעלה על רקע כביש חוצה שומרון המורחב, העתיד להיפתח בתקופה הקרובה. לטווח הארוך מצביעה התוכנית על פוטנציאל העיר אריאל בנקודת מעבר אסטרטגית מגוש דן לרשות הפלשתינאית, לבקעת הירדן ולירדן.

מערך שירותי התקשורת המתקדמים בכלל ושירותי החינוך האיכותיים בפרט, מעלים את כושר התחרות של העיר אריאל והופכים אותה לעיר בת תחרות אל מול ערי הפרברים של גוש דן. באריאל מערכת חינוך מלאה – החל ממכללה איכותית וכלה בגני ילדים המספקים לכל תושבי המקום יום לימודים ארוך. העיר נהנית מתשתיות תקשורת מתקדמות ומהווה מודל ל"עיר חכמה" בקנה מידה בינלאומי העתידה לקשר בין כל מוסדות החינוך והשירות העירוניים. לעיר תוכניות לשמש תחנת דרך מרכזית לתיירות בין גוש דן לבין הר גריזים, הבקעה, ים המלח וירדן.

תוכנית אסטרטגית זו מציגה לראשונה את העיר אריאל כחלק בלתי נפרד מגוש דן: עיר בת תחרות המיועדת להתפתח כמוקד אקדמי, בעלת תשתיות תקשורת חדשניות ויחודיות, עם מערך שירותי חינוך איכותיים בקנה מידה לאומי, ופוטנציאל למגורים עבור אוכלוסייה עירונית צעירה הנהנית מקרבה לגוש דן.



עיריית אריאל

לשכת ראש העיר

שלמה מושקוביץ: תוכנית המתאר שהוצגה הינה ל- 60,000 תושבים האם זה מה שצריך להיות?

יתרונות אקלים ביחס למטרופולין תל אביב וכן צויין נושא הנגישות מאריאל החוצה.

תמ"א 35 - על מנת לעודד את הבניה בפריפריה יש לעודד את תשתיות העל ויש להדגיש שבסביבות אריאל כבר קיימות תשתיות על, כמו קו החשמל הנמצא בתהליך מתקדם, קיימות מערכות ביות מתקדמות. יש להדגיש את הדברים הללו כמסייעים לאריאל.

הקשרים עם הרשות הפלשתינית – לא צויינה ההשפעה של הרשות והתפתחות של הרשות הפלשתינית והתפתחות הערים של המרחב הערבי כמו שכס-רמאללה, יש השקעות רבות בערים אלה מבחינה עסקית, כלכלית וכדומה.

יש להפיץ את השקפים למשתתפים לפני קיום דיון כדי להפיק תועלת רבה יותר.

רונית דוידוביץ - בישיבה הבאה ידונו הנושאים שהעלית כולל נושא יעדי אוכלוסייה.

סופיה אלדור: יעדי אוכלוסייה – אבקש להזהיר, בעבר קבענו יעדי אוכלוסייה שהכתיבו לנו אופי תכנון שגוי. צריך להיזהר מלהצביע על חתך מגורים סופי, אלא שלהבנות לפי שלבים מאוד מוגדרים **לתקופה הקרובה**, כלומר, להכין תוכנית שלבית. מכיוון שהביקוש היום לא יהיה נכון לעוד 10 שנים.

מודי תמרקין: אנו נמצאים בעיצומו של הסכם קבע שגורל אריאל תלוי בו. חשוב מאוד לקחת בחשבון נושא זה. עומדות להיות פה שתי ישויות, אם מדינת ישראל רואה את אריאל כהישג ערב הסדר הקבע, אין ספק שהקביעה האסטרטגית תהיה חזקה ותאשר את הסיבה לנוכחותם של ההתיישבות היהודית באזור. כל התכנון האסטרטגי צריך להיות מנותב לכיוון של פיתוח מואץ ביותר.

יצחק מאיר: באפיוני התוכנית למדנו בעיקר על יתרונותיה של אריאל אך חסרים לי מספר שלא צויינו. למשל, בנושא התיירות. באפיון הסביבתי של אריאל חשוב להדגיש את נושא איכות הסביבה.

יש לקחת בחשבון גם הפרעות, יש תוכניות שמתנגשות חזיתית בתוכניות המתאר של אריאל ויש להתחשב בהן. כמו נושא המים – יש חוסר מים דבר שיכול להפוך בסופו של דבר ליתרון, יש את אקוויפר ההר וכפי שהפלשתינים קיבלו רשיונות לקדוח מים מהאקוויפר, גם ישראל יכולה לאשר קידוח מים מהאקוויפר.



עיריית אריאל

לשכת ראש העיר

רון נחמן: נוצרו מספר קשרים בהיבט האזורי אך לצערי קיימים מספר תחומים בהם המועצות האזוריות אינן פועלות בשיתוף פעולה, למשל בחינוך הבלתי פורמלי, המועצות האזוריות מפעילות מתנ"סים ביישובים ולדעתי יש מקום להשלמה של האחד את השני, מה שיביא לחסכון במשאבים, לדעתי זו תפיסה שמחייבת את כולם במיוחד לאור המציאות העכשווית.

רונית דוידוביץ: זהו בהחלט פתח להקמת מינהלת משותפת בנושא שירותים כדוגמת מינהלות אזוריות משותפות בנושא תעשייה.

רון נחמן: סקירה בנושא "עיר חכמה" הבעייתיות של יישובים מרוחקים, בצד היתרונות של איכות חיים וסביבה הינם: ריחוק מהמרכזים העירוניים, ניתוק מחיי התרבות, ריחוק מתעסוקה ומהזדמנויות העסקיות האופייניות לכרך הגדול.

פרוייקט "עיר חכמה" המיושם לראשונה בישראל, בעיר אריאל, בא לענות על דרישות אורבניזציה והתושבים בפריפריה, ולהעמיד לרשות המינהל המוניציפלי והעומד בראשו, כלים שיגשרו על הפערים הנזכרים ולהעמיד לרשות תושבי העיר שירותים, מערכת חינוך, תרבות, בידור והזדמנויות עסקיות שוות לאלה הניתנות לתושבי המרכז העירוני הגדול.

מודל "עיר חכמה" הינו, לדעתנו, הכלי המעניק לראש הרשות את האפשרות הכוללת לגשר על החסרונות של החיים בפריפריה באמצעות Telematics.

השלטון המקומי והעומד בראשו, הנבחרים לזמן קצוב, נמדדים ונבחנים בעיקר על פי שביעות רצון התושבים שהינה פועל יוצא מאיכות החיים ומרמת השירותים אחד מאבני היסוד בחיי הקהילה, אם לא החשוב ביותר, הינו החינוך והעשרת הדור הצעיר, החל מגיל הגן דרך בתי הספר ועד ללימודים אקדמיים וגבוהים.

רעיון "העיר החכמה" הוא הכלי להשגת יעדי השלטון המקומי. השתתפתי השבוע בכנס ערים דיגיטליות של האיחוד האירופי 5th European Digital Cities Conference. הצגתי בפני נציגי מדינות האיחוד האירופי את פרוייקט "Smart City" אותו אנו מיישמים. ועדת הפרוייקטים של האיחוד האירופי בחרה בפרוייקט שלנו כפרוייקט מצטיין ואישרה את הצגתו.

הצגת הפרוייקט של אריאל שודרה בשידור חי באתר האינטרנט וזכתה להתלהבות מצד המשתתפים ששוקלים אפשרות להקים איחוד של ערים דיגיטליות במזרח התיכון.



עיריית אריאל

לשכת ראש העיר

בשלב ראשון של פרויקט "עיר חכמה" מוחשבו כל בתי הספר באריאל, הספרייה העירונית והמרכז הפדגוגי שחוברו למרכז טכנולוגי אחד, באמצעות תשתית W.L.L. .סה"כ יש היום 700 מחשבים במערכת החינוך. מחשוב ופריסת תקשורת הנתונים במוסדות החינוך באריאל מסייעים לשיפור השגי התלמידים, יעול הלימוד וההוראה וחיפית התלמידים והמורים, החל מגן הילדים ועד האוניברסיטה, לשימוש בטכנולוגיות מתקדמות המרחיבות את מעגלי הידע.

בשלב הבא יקושרו בתי התושבים למאגרי המידע העירוניים, קישור זה יאפשר נגישות למידע באופן בלתי אמצעי לנושאים: חינוך, מסחר, תרבות ופנאי, עבודה ולימוד מרחוק, רפואה ועוד. תושבי אריאל המתגוררים בפריפריה יוכלו להנות מהזדמנויות עסקיות וכלכליות שוות לאלה של תושבי המרכז העירוני ומאיכות חיים בעלת ערך מוסף לצד שרותי קהילה מגוונים.

האיחוד האירופי השקיע מיליארד דולר בפיתוח הפרויקטים של ערים דיגיטליות ברחבי אירופה. אריאל השקיעה כמיליון דולר בפרויקט "עיר חכמה" מתרומות שגייס ראש העיר בלוס אנג'לס, ממשפחת מילקין ומחברת "אורקל" העולמית.

כדי לשנות את דפוסי ההתנהגות של הקהילה כולה יצרנו מערך הכשרה לשימושי המחשב בחיי היום יום לכל תושבי העיר. ההכשרה מתבצעת בכל בית ספר כמרכז לימוד והעשרה בשעות הערב להורים ותלמידים שעוברים קורסים של 120 שעות. עד כה נרשמו 1,100 משפחות ומאות הורים ותלמידים השתלמו בקורסים אלה במסגרת פרויקט היל"ה.

מבחינת תכנונית צריך לחייב בהרשאות הבנייה את התשתית למערכת הסיבים האופטיים, יש לאשר אותם באופן קבוע בתקן כתשתיות עירוניות ללא תלות בבזק ו/או בחברות הכבלים. אנו נבקש ממשרד הפנים להוות מודל בנושא.

שמואל זלצר: משהב"ש במסגרת עבודות פיתוח ותשתית יחייב הנחת צנרת למערכת מחשוב העיר.



עיריית אריאל

לשכת ראש העיר

רשימת תפוצה:

מר רון נחמן, ראש העיר
גב' זהבה הדר, מנכ"ל העיר
ד"ר מודי תמרקין, מ"מ ראש העיר
מר יחיאל תוהמי, חבר מועצת העיר אריאל
מר מוטי לוי, חבר מועצת העיר אריאל
גב' מיכל עזרתי, מיכל עזרתי
גב' רעיה זפסוצקי, מחלקת הנדסה
מר אבי קטקו, מנהל מחלקת מחשוב
מר שי אורני, סגן מנהל המתנ"ס
מר יצחק מאיר, מנהל איכות הסביבה שומרון
מר מנחם גולדין, מנהל מחלקת ביטחון
מר עקיבא אזולאי, מנהל החברה הכלכלית
גב' דינה שליט, מנהלת קרן לפיתוח
מר שלמה רואימי, מנהל אגף החינוך
מר אלברט עובדיה, מנהל מחלקת ש.פ.ע.
מר עמוס ריפס, גזבר העירייה
מר אריה ברסקי, מבקר העירייה
מר בני ריקרדו, הממונה על הישובים ביו"ש
מר שלמה מושקוביץ, מנהל מועצת תכנון עליונה
גב' נטליה אברבוך, לשכת תכנון יו"ש
מר ירון נחשון, קמ"ט תחבורה
מר שמואל זלצר, סגן מנהל החטיבה הטכנית משהב"ש
מר גדי רייבך, מהנדס כבישים ותשתיות, משהב"ש
גב' רבקה בלישטיין, אדרעכלית מחוז המרכז, משהב"ש
גב' אסתר בר נתן, מנהלת מפעם מעלה אדומים
גב' מיכל גולדשטיין, מנהלת האגף למחקר מוניציפאלי, משרד הפנים
מר ינון חבר, מנהל חבר התיכון
גב' סופיה אלדור, מנהלת אגף בינוי ערים, משהב"ש
גב' איריס דוד, משהב"ש
מר יוסי רייכמן, יחידה להתיישבות
מר דניאל חלימי, לשכת תכנון יו"ש

תוכנית אסטרטגית אריאל
ראש העיר - 972



עיריית אריאל

לשכת ראש העיר

כ"ו תשרי, תש"ס
6 אוקטובר, 1999

אריאל - תוכנית אסטרטגית

העיר אריאל יזמה הכנתה של תוכנית אסטרטגית לפיתוח. התוכנית מלווה בועדת היגוי בינמשרדית ופותחת תהליך לשיתוף הציבור.

התוכנית מתבססת על ניתוח תפקודי של אריאל במרחב - אריאל כעיר הגדולה החילונית היחידה בשומרון. עיר המהווה עורף מזרחי לגוש דן ויוצרת חוליית קשר בין ליבת ישראל לבין הרשות הפלשתינאית ובהמשך - הבקעה והירדן.

תפיסת הפיתוח של אריאל מתבססת על הרחבת העיר ופיתוחה לכ- 50,000 תושבים תוך היצע מגורים אטרקטיבי לזוגות צעירים המעוניינים לגור באזור גוש דן: העיר תאפשר היצע מתחמים עסקיים (משרדים, תעשייה ושירותים עסקיים) במחירים אטרקטיביים ביחס לשוק מרכז הארץ. רמת האטרקטיביות של העיר תעלה על רקע כביש חוצה שומרון המורחב, העתיד להיפתח בתקופה הקרובה. לטווח הארוך מצביעה התוכנית על פוטנציאל העיר אריאל נקודת מעבר אסטרטגית מגוש דן לרשות הפלשתינאית, לבקעת הירדן ולירדן.

מערך שירותי התקשורת המתקדמים בכלל ושירותי החינוך האיכותיים בפרט, מעלים את כושר התחרות של העיר אריאל והופכים אותה לעיר בת תחרות אל מול ערי הפרברים של גוש דן. באריאל מערכת חינוך מלאה - החל ממכללה איכותית וכלה בגני ילדים המספקים לכל תושבי המקום יום לימודים ארוך. העיר נהנית מתשתיות תקשורת מתקדמות ומהווה מודל ל"עיר חכמה" בקנה מידה בינלאומי העתידה לקשר בין כל מוסדות החינוך והשירות העירוניים. לעיר תוכניות לשמש תחנת דרך מרכזית לתיירות בין גוש דן לבין הר גריזים, הבקעה, ים המלח וירדן.

תוכנית אסטרטגית זו מציגה לראשונה את העיר אריאל כחלק בלתי נפרד מגוש דן: עיר בת תחרות המיועדת להתפתח כמוקד אקדמי, בעלת תשתיות תקשורת חדשניות ויחודיות, עם מערך שירותי חינוך איכותיים בקנה מידה לאומי, ופוטנציאל למגורים עבור אוכלוסייה עירונית צעירה הנהנית מקרבה לגוש דן.

התוכנית נמצאת בראשית הדרך ובמהלך החודשים הקרובים תתקדם ותניע קבלת החלטות אופרטיביות.

דוברות
ראש העיר - 947

110

07-6425132

הרץ ה' למחנה דרום / 1800

(כ) למחנה וילנה

מטה-מטה (מטה) מרומ

מטה-מטה (מטה) מרומ

(כ)

מטה

6.9.99



לכבוד
סופיה אלדור
משרד השיכון

הנדון: אריאל

בהמשך לסיכום הפגישה מיום 30.8.99 בנושא אריאל מצ"ב מסמכים נלווים לנושאים: פרוגרמה אריאל דרום ותכנית אב לתקשורת.

פרוגרמה אריאל דרום: נתבקשנו להעביר נתונים ותשריט לגבי השטחים העירוניים במתחם אריאל דרום, כרקע להזמנת פרוגרמה לשטחים אלו.

במתחם אריאל דרום כלולים השטחים העירוניים הבאים (כמצוין בתשריט):

שטח (דונם)	יעוד הקרקע
66	מרכז אזורי
18	מרכז הסעה ציבורי
37	קאנטרי קלאב
46	מרכז ספורט
46	מבני ציבור עירוניים

תכנית אב לתקשורת: מצ"ב מתכונת לתכנית אב לתקשורת שהוכנה עבור העיר אריאל.

בכבוד רב
גנה מיירס
תכנון אסטרטגי אריאל



תכנית אב לתקשורת אריאל

הצעה

מוגש ל:
משרד השיכון

אוגוסט 1999

דוידוביץ-מרטון

D.M.R

תכנון ופיתוח

רח' דיסנצ'יק 12 תל-אביב 69353
טל. 03-6475137 פקס. 03-6475383

פריסקופ
יזום וניהול בע"מ
PERISCOPE
Enterprise & Management Ltd

תכנית אב לתקשורת – אריאל

הצעה (25 אוגוסט 1999)

רקע כללי

פיתוח תשתיות התקשורת במדינה מבוצע, כמדיניות, על ידי חברות עסקיות (להוציא בזק, כולן פרטיות). הרגולציה של הענף והפיקוח על החברות העסקיות נעשים על ידי משרדי הממשלה הרלוונטים (בעיקר משרד התקשורת ובהיבטים מסויימים גם המשרד לאיכות הסביבה). במערך הזה לא הוגדר לרשויות המוניציפליות תפקיד ברור, ובפועל הן התערבו עד לאחרונה בנושאי התקשורת בעיקר במקרים שבהם התעוררה "צעקה ציבורית".

הגברת המעורבות של הרשויות המוניציפליות בתחום התקשורת

מספר מגמות טכנולוגיות-חברתיות-מינהליות מחדדות את הצורך, והאפשרות, למעורבות מוסדרת יותר של הרשויות המוניציפליות בנושאי התקשורת:

- ההתפתחות בשירותי התקשורת והאינטרנט – אשר יוצרת אפשרויות חדשות לאספקת שירותים מתקדמים לכלל הציבור ולאוכלוסיות מוגדרות.
- התרחבות התחרות בענף – שמשמעותה נידול במספר החברות הפועלות, וצורך גובר להסדיר את אופן פיתוח התשתיות שלהן בתוך הערים
- המודעות המתחזקת לנושאי איכות סביבה – בהיבטי הבטיחות והאסתטיקה העירונית
- הנטייה/שאפה להאציל לרשויות המוניציפליות סמכויות ויכולות ניהול עצמאיות ביותר ויותר תחומים, בכפוף ל"כללי משחק" הנקבעים ברמה הממלכתית

הצורך בתכנית כזו באריאל

אריאל מצוייה בתנופת פיתוח, כאשר בתכנון גידול משמעותי בהיקפי הבינוי. זוהי, לכן, הזדמנות מצויינת לחשיבה מסודרת בנוגע לפיתוח תשתיות התקשורת באזורי הבנייה החדשים והאינטגרציה עם שאר חלקי העיר.

יתר על כן, באריאל מתבצע עתה תכנון לגבי פיתוח שירותי מידע חדשים ומתוחכמים למוסדות העיר ותושביה (פרוייקט "העיר החכמה"). מימוש התכנית מצריך תשתיות תקשורת ותקשוב מתאימות.

מטרת העבודה

מטרת העבודה לגבש תכנית אב לתקשורת לאריאל, אשר תציג מתווה עקרוני לפיתוח התקשורת בעיר, וקווים מנחים לפעולה בתחומים המפורטים בסעיף הבא.
כמו כן:

- ⇒ העבודה תביא בחשבון שיקולים ופתרונות אפשריים בהיבטים טכנולוגיים, רגולטוריים-סטטוטוריים, וסביבתיים, על בסיס ניתוח של צרכים ושימושים עתידיים אפשריים.
- ⇒ העבודה תבוצע בשיתוף פעולה מלא עם העירייה ועם גורמים רלוונטיים אחרים בעיר (לדוגמא, בתחומי החינוך והבריאות), במטרה לשמוע את עמדותיהם ותפיסותיהם ולהבטיח את מעורבותם בשלבים השונים של התכנון וקבלת ההחלטות.
- ⇒ העבודה תבוצע בשיתוף פעולה ותוך תאום עם הגורמים המוציאים לפועל את פרויקט "העיר החכמה".

תחומי העבודה

בביצוע עבודה תיעשה הבחנה בין שירותים שהם באחריות גורמים פרטיים, לבין שירותים שהעירייה יכולה לקדם ולפתח בעצמה (על בסיס תשתיות עצמיות או תשתיות של אחרים).

1.1. תאום והסדרה של פעילות גורמים פרטיים

- תשתיות כבלים – יוגדרו הצרכים בתחום התשתיות הציבוריות (דוגמת סיבים אופטיים), ויגובשו במשותף עם חברת בזק וחברת הכבלים תוכנית הפריסה העקרונית באזורים החדשים ותוכניות ספציפיות יותר לתמיכה בשירותי התקשורת והתקשוב שמתכננת העירייה. כמו כן יבוצע טיוב נתונים של תשתיות התקשורת ב-GIS.
- אנטנות סלולריות – יוגדרו קווים מנחים להתקנת אנטנות סלולריות בעיר (בהתאמה להנחיות/תקנות ממלכתיות), וייקבע מיקום מועדף לאנטנות.
- צלחות קליטה לווייטיות – יוגדרו קווים מנחים להתקנת אנטנות קליטה של שידורי לוויין על גגות בתים. כמו כן תיבחן אפשרות להתקנת "תרנים אזוריים" (אנטנות משותפות/שכונתיות) לשיפור האסתטיקה הסביבתית, ובמידה שיוחלט להקים תרנים כאלה יוגדרו קווים מנחים להתקנה.

1.2. תכנון וקידום של נושאים מוניציפליים וציבוריים

- פיתוח שירותי תקשורת למוסדות חינוך ותרבות – ינותחו השירותים האפשריים עבור מוסדות החינוך והתרבות בתחומי התקשוב והאינטרנט, ויוגדרו פתרונות רצויים בתחום התשתיות.
- פיתוח שירותי תקשורת לאוכלוסיות מוגדרות – ינותחו השירותים האפשריים לאוכלוסיות נזקקות או קהילות מוגדרות אחרות שהעירייה מעוניינת לספק להם שירותי תקשורת, ויוגדרו פתרונות רצויים בתחום התשתיות.

- פיתוח שירותי התקשורת והמידע של העירייה – ינותחו השירותים האפשריים של העירייה מול התושבים בתחומי התקשוב והאינטרנט, ויוגדרו פתרונות רצויים בתחום התשתיות.
- הערה: הפתרונות שיוגדרו יהיו ברמת התכנון העקרוני, ויכללו פתרונות קווים ו/או אלחוטיים על פי העניין.

צוות מוביל

- הצוות המוביל יכלול מומחים בתחומים הבאים:
- ⇨ מדיניות תקשורת (אסטרטגיה, רגולציה, וניתוח שימושים)
 - ⇨ הנדסת תקשורת (פתרונות טכנולוגיים)
 - ⇨ תכנון ערים ואזורים

- הצוות המוביל יסתייע על פי הצורך במומחים נוספים, בהיבטים הבאים:
- ⇨ תאימות אלקטרומגנטית
 - ⇨ תכנון נוף
 - ⇨ תכנון סביבתי-בריאותי
 - ⇨ ייעוץ משפטי

לוחות זמנים

- לוח הזמנים לביצוע תכנית האב המוצעת הינו 8 חודשים
- ניתן יהיה להגדיר לעבודה תוצרי ביניים, על פי סדרי העדיפויות של העירייה. קביעת סדרי העדיפויות תבוצע במהלך החודש של העבודה, שלאחריו תוגש גם תכנית עבודה מפורטת.

קבוצת פריסקופ - סיבם

- קבוצת פריסקופ-סיבם מתמחה בייעוץ למנהלים והנהלות בנושאי מחשוב, תקשורת, ניהול וארגון.

אנשי מפתח

- < **ד"ר אביאם סלע** - יו"ר החברה; תואר שלישי במערכות מידע. בעל ניסיון עשיר בחיל האוויר וכן בתחום האזרחי. מתמחה בתכנון ויישום מערכות מידע, ייעוץ אסטרטגי וייעוץ למנהלים בכירים.
- < **אל"מ (מיל.) ישראל יהלום** - ביצע שורה של תפקידים בכירים בחיל האוויר. בעל ניסיון רב בתחומי המחשוב וניהול המחשוב. מלווה ארגונים גדולים (בתי הזיקוק, אל על, ועוד) בתחום מערכות המידע.
- < **תא"ל (מיל.) יצחק אמיתי (ז'טלני)** - עד לאחרונה אחראי על כוח האדם בחיל האוויר; בעל ניסיון פקודי, ניהולי ומבצעי עשיר בחיל האוויר. מתמחה בנושאי תכנון, ניתוח תהליכים וייעוץ למנהלים.
- < **מר ישי דרור** - שימש אחראי על התכנון במשרד התקשורת. עוסק בייעוץ לארגונים גדולים בנושאי ניהול ותקשורת. בין השאר הוביל תכנית אסטרטגית לרשות שדות התעופה, ויעץ לחברות תקשורת (טלויזיה בכבלים, סלקום, בזק בינלאומי).
- < **אל"מ (מיל.) יעקב רשף** - בעל ניסיון רב בתפקידי מטה ומבצעים בחיל האוויר. שימש ראש מחלקת קשר ומחשוב בחיל האוויר ובמסגרת זו עסק בפיתוח והקמת תשתיות ומערכות תקשורת ומחשוב אסטרטגיות.
- < **אל"מ (מיל.) גיא שלו (שלי)** - בעל רקע לוגיסטי וניהולי עשיר בחיל האוויר, כולל פיקוד על יחידת האחזקה המרכזית של ח"א. מתמחה בתחומי הלוגיסטיקה, שיטות תחזוקה וניהול מכרזים.

לקוחות עיקריים

הקבוצה ביססה לעצמה מעמד בכיר ביעוץ לחברות וארגונים גדולים. רשימה חלקית של לקוחות:

- חברת החשמל – תכנית אב למחשוב, תכנית אב לתקשורת, היערכות בנושא באג 2000
- רשות שדות התעופה – אסטרגיה ארגונית, תכנית אב למחשוב
- רשות הנמלים והרכבות – תכנית אב למחשוב
- אל על – אסטרטגיית מערכות מידע, ניהול פרויקטים
- משרד הבטחון וצה"ל – היערכות ליישום סחר אלקטרוני
- פי גלילות – אסטרטגיית מערכות מידע, היערכות לבאג 2000
- עמידר – תכנית אב למחשוב
- שטראוס – אסטרטגיית מערכות מידע
- בנקים – ייעוץ בתחום המחשוב והניהול
- סלקום – אסטרטגיית לכניסה לתחום חדש
- תעשיות בטחוניות (תע"א, רפא"ל, תע"ש) – ייעוץ אסטרטגי, ייעוץ בתחום המחשוב
- חיל הים – ייעוץ ארגוני מקיף
- מנהל מקרקעי ישראל – ייעוץ ארגוני מקיף
- חיל האוויר – ייעוץ מבצעי

תקציר פעילות המשרד

תכנון-ופיתוח

רח' דיזינג' 12, תל-אביב 69553
 03-6475383, 03-6475157
 email: dmr@inter.net.il

D.M.R. תכנון ופיתוח הוא משרד המתמחה בתכנון ערים ואזורים. המשרד עובד עם קשת רחבה של רשויות מקומיות, אזורים, משרדי ממשלה כמו גם עם המגזר העסקי. המשרד נמצא בקשרי עבודה אינטנסיביים עם הרשויות הממלכתיות ונהנה מאמון ושיתוף פעולה רב מצידן. ייחודו של המשרד בהיכרות ישירה עם השטח בכלל ועם אזורי הפריפריה בפרט. המשרד מתמחה בתכנון רב-תחומי כולל (תוכניות אב, מתאר וכד') בניהול פרויקטים וריכוז צוותים מורכבים ורב-תחומיים, בתוכניות פיתוח כלכלי (על מגוון מרכיביהן), תוכניות פיתוח מגורים ומערכי שרותים, פיתוח הון אנושי, ומערכות חינוך ועוד.

למשרד התמחות בתהליכי תכנון ופיתוח כלכלי וחברתי במועצות האזוריות בנושאים של הרחבות יישובים, אזורי תעסוקה, בסיס כלכלי, תיירות ותעשייה, שרותי דרך ומסחר והקמת שתופי פעולה עסקיים בין-ענפי בין-יישובי, בין-רשויות וכן בין המגזר הפרטי לבין המגזר הציבורי.

המשרד הינו בעל שם בינלאומי ונציגי המשרד עומדים בקשרי עבודה עם מספר מדינות, מוזמנים לכנסים בינלאומיים ומייצגים גישות חדשות בתחום תכנון ערים, פיתוח כלכלי ותהליכי תכנון מורכבים.

משרד D.M.R. תכנון ופיתוח מונה 9 מתכנני ערים ואנושי מנהלה. המשרד עובד בשיתופי פעולה עם מגוון רחב של חברות בתחום האדריכלות, הכלכלה, ניהול עסקים, שיווק, חינוך ועוד. המשרד מסתייע בעבודתו במערכות מיחשוב מתקדמות, מיפוי וגרפיקה ממוחשבת, מצגות מולטימדיה וכד', ונהנה מתשתית ארגונית ומנהלית המאפשרת ניהול צוותים גדולים ושיבות צוות רבות משתתפים.

להלן התחומים העיקריים בהם המשרד מתמחה ומספק שרותי תכנון ופיתוח:

תכנון וריכוז תהליכי תכנון כוללים רב-תחומיים

- תוכניות פיתוח כוללניות (אסטרטגיות, אב, מתאר) תוך התייחסות למכלול תחומי הפיתוח והשילוב ביניהם לכלל תוכנית אסטרטגית אחת, זאת ברמה הארצית, האזורית והמקומית.
- "תרגום" מרמה של "רעיון" לתוכנית אסטרטגית, פרוגרמה ותוכניות מפורטות.
- ניהול וריכוז פרויקטים רב-תחומיים.
- תכנון ופיתוח "אבי טיפוס" (PILOT) לאזורים נבחרים וייחודיים בישראל, מחוץ לישראל בארצות מתפתחות, ובמגוון מגזרי אוכלוסייה (יהודית ולא יהודית) בתחום פיתוח אזורי, פיתוח אורבני, תעשייה, תיירות, ביסוס הצמיחה הכלכלית, שיתוף בין המיגזר הפרטי והציבורי, שילובים ייחודיים בין-ענפיים ובין-תחומיים.
- חברה במועצה הציבורית המייעצת לתמ"א 35 - תוכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה ולפיתוח.

תכנון "מתמחה"

- תוכניות אב - המציבות מדיניות פיתוח ליישוב/ לאזור תוך התייחסות למגוון התחומים ולטווחי זמן שונים.
- תוכניות מתאר - הכנת תוכנית סטטוטורית ליישוב/ לאזור הכוללת הכנת התשריט, התקנון, הנספחים, וליווי סטטוטורי אל מול ועדות התכנון המתאימות.
- פיתוח כלכלי (תעשייה, תיירות, מסחר, חקלאות) - ליישוב/ לאזור ופרוייקטאלי: אזורי תעשייה, פרוגרמות תיירות, שרותי תמיכה; הפרטי, עידוד עסקים קטנים, בדיקות היתכנות פוטנציאל עסקי ומרכזי רווח ישוביים.

- **הון אנושי - כמשאב פיתוח חברתי וכלכלי** - תכנון מערך המשלב הון אנושי מקומי בתהליכי פיתוח כלכלי וחברתי, הגדרת תוכניות המקשרות בין ה"שוק" לבין ה"היצע", פיתוח מוקדי הכשרה, השמה וחינוך; קישור המימד הכלכלי עם המימד החברתי באמצעות תוכניות ייחודיות וכד'.
- **פיתוח חברתי-קהילתי** - לאזור/לישוב/לפרויקט: ארגון וייזומות קהילתית, חינוך, הצמחת מנהיגות מקומית, תוכניות לאוכלוסיות חלשות.
- **תהליכי "פוסט תכנון"** - ליווי הביצוע, תהליכי מעקב והערכה.
- **הרחבת ישובים** - הרחבת גבולות, הרחבות קהילתיות, הרחבות מושבים במגוון מודלים.

בכל העבודות מושם דגש על :

- **יישומיות** - פרוגרמות ותוכניות עבודה אופרטיביות כולל שלב הישום.
- **שיתוף המקום** - עבודה משותפת עם הדרג הפוליטי, המקצועי והתושבים במקום.
- **תהליכי קבלת החלטות לקידום הפרויקט** - התוכניות מעניקות כלים מותאמים לתהליכי קבלת החלטות רלוונטים לפרויקט.
- **הפן השיווקי של התכנון** - התוצר התכנוני משרת שיווק הפרויקט לגורמים פרטיים וציבוריים בהתאמה.
- **רב-תחומיות** - ניצול תחומי התמחות מגוונים: חברתיים, פסיים, כלכליים, היבטים אקדמיים עם היבטים מה"שטח" המובילים לתוצרי תכנון חדשניים ומותאמים ייחודית למקום.
- **עבודה משותפת עם המזמין לאורך כל התהליך** - עבודה באמצעות צוותי היגוי, הפעלת דגמים ייחודיים לשיתוף תושבים בתהליך, הפעלת סדנאות תכנון וכד'.

ד"ר רונת דוידוביץ-מרטון

בוגרת המסלול לתכנון ערים ואזורים בפקולטה לארכיטקטורה, הטכניון חיפה. סיימה באפריל 1996 את לימודי הדוקטורט בטכניון, חיפה. עבודת המחקר עסקה בנושא: "ההתרחשות וההקשר - גישה תאורטית לאדם-סביבה-תכנון".

שימשה כרכזת תכנון אזורית במחלקה להתחדשות ופיתוח בסוכנות היהודית (1985 - 1989) העבודה כללה אחריות תכנונית על ישובים ושכונות שיקום באזור השפלה, עבודה עם הקהילות התאומות, צוותי היגוי, משרדי ממשלה רלוונטים ורשויות מעורבות.

בהמשך שימשה כמנהלת אגף תכנון במחלקה להתחדשות ופיתוח (1991-1990). תפקיד זה כלל ניהול צוות של 7 מתכננים, אחריות לפיתוח ותכנון תוכניות פיתוח ליישובים בעקבות פרויקט שיקום השכונות, תהליכי קליטה לטווח ארוך, מודלים ליצירת מקומות תעסוקה ופיתוח כלכלי. עבודה אינטראקטיבית עם נציגי יהדות העולם, שיווק תוכניות והצגתן בפני גורמים רלוונטים, ייצוג המחלקה בפורומים ממשלתיים, בועדים מנהלים, ובעדות ציבוריות.

בתפקידה האחרון שימשה כמנהלת חטיבת התכנון במחלקה לפיתוח התיישבות בסוכנות היהודית (1992-1995) תפקיד זה כלל אחריות תכנונית על פעילויות המחלקה לפיתוח והתיישבות העוסקת בפיתוח כולל של הגליל, הנגב ואזור ירושלים, בשותפות עם יהדות העולם. חטיבת התכנון כללה אגף כלכלי, אגף חברתי וכן יחידת הערכה ומעקב, יחידת מו"פ. בכל אלה שמשו 12 מתכננים, ממגוון רחב של תחומים (תכנון, גיאוגרפיה, כלכלה, תיירות, חינוך קהילה ועוד).

מנכ"ל D.M.R. תכנון ופיתוח (משנת 1995) עומדת בראש המשרד, מרכזת תהליכי תכנון כוללים, אזוריים, במגוון רחב של תחומים, מייצגת את תהליכי התכנון והפיתוח בפני ועדות היגוי מורכבות, משתתפת בצוותי תכנון בינלאומיים, מלמדת ומרצה בפני פורומים בינלאומיים, אקדמיים וממלכתיים בתחום תכנון, פיתוח כלכלי, תהליכי קידום פרויקטים ועוד. במסגרת תפקיד זה נכלל: הנחיה של מומחים ממגוון רחב של תחומים,

תהליכי תכנון עם תושבים, שיווק התכנון בפני מקבלי החלטות בדרג המקומי, הלאומי והבינלאומי, יעוץ לרשויות ומשרדי ממשלה, קידום אזורי תעשייה, פרויקטים תיירותיים, תוכניות ליצירת מקורות תעסוקה ועוד.

במסגרת הניסיון המקצועי עסקה בין היתר בנושאים כגון:

- הכנת תוכניות אב/ מתאר.
- קידום תוכניות פיתוח כוללות (פרוגרמות תיירות, תהליכי תיעוש ברמה האזורית והמקומית, תוכניות להצמחת מנהיגות, חברה, חינוך וקהילה ועוד).
- הרחבות במושבים.
- סקרי צרכים, הגדרות פרוגרמותיות ותוכניות מפורטות.
- שיווק התוכניות בפני מקבלי החלטות מהמגזר הציבורי והפרטי.
- פיתוח מודלים חדשניים, תוך לימוד הניסיון העולמי והתאמתו למציאות הישראלית (תוכניות הנבטת עסקים, קרנות, שילובים בין תחומים, ענפים, מודלים חברתיים-חינוכיים ועוד).
- ריכוז עבודת צוותים גדולים ורב תחומיים (מהמגזר הציבורי/הפרטי), הינוי לעדות תכנון ועדות ציבוריות ופרויקטואליות.
- קידום מודלים לפיתוח כלכלי מקומי (יחידות פיתוח כלכלי, מטי"ם, חממות וכד'), החל מרמת גיבוש המודל וכלה ברמה של ליווי והנחיה של תוכניות אופרטיביות, תוכניות פיתוח אזוריות, תוכניות לפיתוח חברתי ועוד.
- ייצוג בפורומים ממלכתיים, בועדות ציבוריות, חברות בועדים מנהלים ועוד.
- עבודה בצוותים בינלאומיים על פרויקטים ייחודיים (תיירות ופיתוח כלכלי).
- הוראה, הרצאות והנחיה של סמינרים, סדנאות, פורומים תכנוניים, מנהלים בכירים, נציגי מדינות זרות בישראל ובחו"ל.

שלום דוידוביץ

השכלה: אדריכל בוגר הטכניון.

ניסיון מקצועי:

- ניסיון מקצועי בעיצוב עירוני; ריכוז נושא העיצוב העירוני בתוכניות אב מתאר, פיתוח מודלים להרחבת המושבים ותכנון מוסדות ציבור.
- תכנון מתחמי תיירות, מתחמי תעשייה ומסחר, שרותים עסקיים, הכנת תוכניות מתאר ותוכניות בינוי ערים.
- ליווי תהליכי תכנון סטטוטוריים מול ועדות תכנון כנדרש.
- מעורב בניהול פרויקטים הכוללים תכנון, סטטוטוריקה, ביצוע ושיווק.

יוסי עופר

השכלה: תואר ראשון בגיאוגרפיה - האוניברסיטה העברית, ירושלים.

תואר שני בתכנון ערים - הטכניון, חיפה.

ניסיון מקצועי:

- ריכוז תוכנית אב-מתאר יישובית, הכנת תוכניות פיתוח אזוריות ותוכניות פיתוח כלכלי.
- ניהול יחידה לתכנון אסטרטגי בקריית גת - ייזום וליווי תוכנית אב עירונית, תוכניות אב סקטוריאליות (חינוך, רווחה, קליטת עלייה ובריאות), תוכניות פיתוח (פיתוח כוללני, פיתוח שירותים ומוסדות, הון אנושי ופיתוח כלכלי), הקמה וניהול של מאגר מידע עירוני (אוכלוסייה, נכסים, תקציב וכד').
- מתכנן בפרויקט שיקום שכונות - ייזום, הכנה וליווי של תוכניות לשיקום חברתי ופיסי של שכונות מצוקה באזור המרכז.
- מתכנן בוועדה מחוזית - ליווי תוכניות סטטוטוריות.

ענת כרמלי

השכלה: תואר ראשון בגיאוגרפיה, סוציולוגיה ואנתרופולוגיה - אוני' ת"א.
תואר שני בתכנון ערים - הטכניון.

ניסיון מקצועי:

- שותפה בתהליך הכנת תוכנית אב אסטרטגית אמנה חברתית כלכלית מועצה אזורית הגליל העליון.
- מנהלת פרויקט שותפות 2000 אזור משגב כרמיאל מטעם המועצה האזורית משגב.
- מתכנתת ביחידה לתכנון אסטרטגי ומידע - מועצה אזורית גליל עליון ומועצה אזורית משגב.
- שותפה בהכנת תוכנית אב למועצה אזורית משגב - הנחיית וריכוז צוותי עבודה בתהליך שיתוף הציבור.
- שותפה בתוכניות פיתוח כלכלי, חברה במנהלות אזורי תעשייה בר לב ותרדיון. חברה במנהלת התיירות.

נגה מיירס

השכלה: תואר ראשון בגיאוגרפיה ולימודים כלליים - האוניברסיטה העברית, ירושלים.
תואר שני בתכנון ערים - הטכניון, חיפה.

ניסיון מקצועי:

- ריכוז צוותי תכנון ליישום דו"ח קדמון, איתור מתחמי תעסוקה במושבים, במספר מועצות אזוריות.
- חברות בצוות תכנון לתוכנית אב-מתאר שלומי מתאר - קריית שמונה, תחום אחריות תכנון פיזי וליווי סטטוטורי.
- שותפה בצוות לתכנון עירוני של מתחם העיר התחתית בחיפה.
- הכנת תכניות בנין עיר וליווי סטטוטורי.
- ליווי שוטף של פרויקטים עבור חברת חשמל - מאיתור אתרים פוטנציאליים למתקני החברה ועד להכנת תכניות בנין עיר.
- מרכזת פרויקטים למיפוי תכניות בנין עיר במחלקת G.I.S.
- עורכת תסקירי השפעה על הסביבה.
- מרכזת את הטיפול בנושאים הסטטוטוריים במשרד.

טלי גת

השכלה: תואר שני האוניברסיטה העברית ירושלים (בהצטיינות), בגיאוגרפיה ולימודים עירוניים.

ניסיון מקצועי:

- בעלת נסיון עשיר בתכניות בינוי עיר, איכלוס לטווח קצר וארוך:
- החל ממחקר הכנה ועריכת תכניות ועד ניהול ושיווק.
- התמצאות ובקיאיות במגזר הפרטי (מגמה יועצים, אילן גת) ובמגזר הציבורי (משרד הפנים ועדה מחוזית לתכנון ובניה ירושלים, מודיעין ועוד).

איריס כהן

השכלה: תואר שני בעבודה סוציאלית - מגמת מנהל ארגוני (בהצטיינות), האוניברסיטה העברית ירושלים.

ניסיון מקצועי:

- בעלת נסיון עשיר בשרות הסוציאלי, פיתוח וייזום פרויקטים קהילתיים, מתנדבים ומוסדיים. (ציון לשבח במסגרת פרס משרד רוה"מ 1996 לאיכות ומצויינות בהדרכת).
- מצוייה ומונחה ביותר בהנחייה, הקמת שירותי מתנדבים וקבוצים תוך פיתוח ארגוני ורציונל תיאורטי מוצק.
- עבדה בשרות הסוציאלי במרכז הרפואי ע"ש שיבא ובמחוז תל-אביב של קופ"ח לאומית.

להלן רשימת פרויקטים המשקפים מקצת ניסיון המשרד:**תוכניות פיתוח אזוריות, אסטרטגיות לפיתוח, תוכניות אב ומתאר**

- קריית שמונה - מתאר
- שלומי - ריכוז תוכנית אב/ מתאר
- קריית גת - תוכנית אב
- מועצה אזורית גלבוע (מגזר יהודי ולא יהודי): תוכנית אסטרטגית
- מועצה אזורית משגב (מגזר יהודי ולא יהודי)
- קריית גת-לכיש: אסטרטגיה לשיתוף פעולה אזורי
- משגב-כרמיאל: מתוכנית אב לתוכנית עבודה
- אשקלון-חוף-אשקלון: אסטרטגיה לפיתוח שותפות אזורית
- בית שמש-מטה-יהודה: אסטרטגיה אזורית לפיתוח
- ואדי ערה - אסטרטגיה לפיתוח כלכלי
- יחידה אזורית לתכנון אסטרטגי - 22 רשויות - מפעם מעלה אדומים
- יחידה אזורית צפונית - מבואות החרמון, מרום הגליל
- מ.א. מבואות החרמון
- מ.מ. צורן
- קריית ארבע - הר חברון: תכנית פיתוח אזורית
- יישוב דו"ח קדמון: מטה יהודה, מנשה, אלונה

גוש אומן

תוכניות פיתוח כלכלי/נספח כלכלי לתוכניות אב/מתאר

- ריכוז וניהול צוותי תכנון רב תחומיים לתוכניות לפרויקט "שותפות 2000"
- יו"ר ועדות היגוי לתוכניות פיתוח אזוריות
- יו"ר ועדות תכנון משותפות לרשויות, משרדי ממשלה, קהילות חו"ל וכד'
- בתוכניות פיתוח ייחודיות
- קריית שמונה - אזור התעשייה הצפוני
- קריית שמונה- פעילות עסקית בעיר
- עילוט - נספח כלכלי לתוכנית אב
- מגמות פיתוח כלכליות - גדרה
- הקמת מט"ים / יחידות פיתוח כלכלי / חממות עסקיות
- תכנון, ניהול וביצוע תוכנית הכשרה למנהלי יחידות פיתוח כלכלי
- מדריך לחממות עסקיות וטכנולוגיות
- מדריך להכנת אסטרטגיה לפיתוח כלכלי מקומי
- תוכניות לקידום תעסוקה ביישובים בפריפריה - במסגרת פרויקט "מבצע הזדמנות"

תיירות

- פרוגרמה לפיתוח התיירות ביואב - יהודה
- פארק נושאי בסמוך לירושלים - עבודה בצוות בינלאומי
- בית שאן - הנעת הון פרטי לפיתוח ענף התיירות
- פרוגרמה לפיתוח התיירות בצפת- בשיתוף עם החמ"ת
- חממות תיירות - מודל וליווי הפעלה
- תיירות עיר-כפר - ריכוז והיגוי לתוכניות

תוכניות ייחודיות

- תהליך השלום עם ירדן והשלכתו על עסקים קטנים
- הייזמות בחקלאות - מאיפה ולאן: פיתוח מודלים וכלים
- השתתפות בצוות תכנון 2020
- השתתפות בצוות לקראת HABITAT - כנס בי"ל מטעם האו"ם לשיפור סביבות המחיה במדינות העולם.
- הוראה ויעוץ למדינות העולם השלישי בתוכניות פתוח אזוריות: מגורים, שרותים, תעשייה, תיירות ותעסוקה.
- קרן רש"י - מדערים: חינוך וטכנולוגיה - מחוז הדרום
- פרויקט שדרוק - מוזיקה אתנית בשדרות - הקמת בי"ס

מערכי שרותים ציבוריים

- הסובב האזורי לפיתוח קריית-גת
- מערך השרותים לקשישים במועצה האזורית גליל עליון
- פיתוח פרוגרמות לשרותים בשכונות במסגרת שיקום שכונות
- השתתפות בכתיבת מכסות קרקע לתכנון שרותים - הטכניון
- פיתוח מדיניות מערכי שרותים עבור שכונות וערי פיתוח במסגרת פרויקט שיקום השכונות
- תוכנית למדיניות טיפוח ההון האנושי - קריית גת

פיתוח אורבני - מגורים ומערכות תומכות

- מגמות פיתוח בגדרה
- פיתוח כולל - מועצה אזורית גלבע
- אור יהודה - פיתוח המערך היישובי הכולל - תכנון פרויקט שיקום והתחדשות - עבור הסוכנות היהודית ומשרד השיכון
- רמלה - תכנון במסגרת פרויקט שיקום שכונות
- רחובות - כפר גבירול - קידום תוכניות פיתוח במסגרת פרויקט שיקום שכונות
- גן-יבנה - תוכנית פיתוח והתחדשות
- קריית-עקרון - תוכנית שיקום השכונות
- ראשון לציון - שכונ המזרח - יעוץ תכנוני לפרויקט ההתחדשות
- הרחבת המושבים - חבל תענך
- הרחבה קהילתית - גוש אומן
- פיתוח אזורי תעסוקה - אלונה, מנשה, מטה יהודה (יישום דו"ח קדמון)

ניסיון עבודה עם עשרות רשויות מוניציפאליות (עיריות, מועצות מקומיות ואזוריות) במסגרת תכנון, ניהול צוותי תכנון, ריכוז ועדות היגוי לתוכניות וליווי הביצוע במסגרת:

- פרויקט "התחדשות ופיתוח" - אור-יהודה, בית-דגן, רמלה, לוד, ראשון לציון, רחובות, נס-ציונה, קריית עקרון, מזכרת בתיה, קריית מלאכי, אשקלון, יפו, תל-אביב ועוד.
- מבצע הזדמנות - פיתוח מטי"ס, יחידות פיתוח כלכליות, תוכניות הכשרה ייחודיות, קרנות לתמיכה בעסקים מתחילים, חממות טכנולוגיות, קידום אוניברסיטה בגליל.
- פרויקט שותפות 2000 - משגב-כרמיאל, אשקלון-חוף אשקלון, נצרת עילית-מגדל העמק-יזרעאל, בית שמש-עדולם, עמלה-תענך, ירושלים וסובב, בית שאן-עמק בית שאן, ועוד.

מתוך רשימת לקוחות המשרד :

משרדי ממשלה:

- משרד ראש הממשלה
- משרד השיכון
- משרד הפנים
- משרד התעבורה
- משרד המסחר והתעשייה
- משרד ראש הממשלה
- משרד החקלאות
- מנהל מקרקעי ישראל

חברות/רשויות פיתוח:

- החברה הממשלתית לתיירות
- הרשות לעסקים קטנים
- הרשות לפיתוח הגליל
- הרשות לתכנון כלכלי לאומי
- הרשות לתכנון (משרד החקלאות)
- מינהלת תיירות - בית-שאן
- גוינט ישראל - הסוכנות היהודית
- מפע"מ - גליל מערבי, גליל עליון, השרון ומעלה אדומים

יחידות לתכנון אסטרטגי:

- קריית-גת
- משגב
- גליל עליון
- יחידה אזורית - 22 רשויות - מפעם מעלה אדומים
- יחידה אזורית - יחידה צפונית

רשויות מוניציפאליות:

- עיריית קריית-גת
- עיריית קריית-שמונה
- עיריית בית-שמש
- עיריית שדרות
- מועצה אזורית משגב
- מועצה אזורית גלבוע
- מועצה אזורית גליל עליון
- מועצה אזורית מנשה
- מועצה אזורית אלונה
- מועצה אזורית שער הנגב
- מועצה מקומית שלומי
- מועצה אזורית הר חברון

חברות / עמותות ויזמים פרטיים:

- חברות בניה
- חברות פיתוח וייצוג ייזמים
- עמותות פיתוח מקומיות ואזוריות
- חברות מיעצות לקידום פרויקטים
- קרנות ייחודיות

דיוקן אמיב



01 יוני 1998
3047AS-2860

לכבוד
אזריכל שלמה מושקוביץ
מנהל לשכת התכנון
מועצת תכנון עליונה י"ש
בית א

א.נ.

הנדון : תכנית מתאר אריאל



אמאב
תכנון
יוזם
והנדסה
בע"מ

AMAV
PROMOTION
PLANNING
ENGINEERING
LTD.

תל-אביב
רח' בית טובה 15
תל-אביב 67211
טל: 03-5375851
03-5375846
פקס: 03-5374839

ירושלים:
רח' יד חרוצים 4
ירושלים 93420
טל: 02-6726992
פקס: 02-6726995

TEL-AMIV:
15, BET OVED ST.
TEL-AMIV 67211
TEL: 03-5375851
03-5375846
FAX: 03-5374839

JERUSALEM:
4 YAD HARUTZIM ST.
JERUSALEM 93420
TEL: 02-6726992
FAX: 02-6726995

שלמה שלום רב,
רצ"ב לעיון ולהערותיך העבודה שנעשתה על תכנית מתאר אריאל, כולל החומר הפרוגרמתי שנערך.

א. תכנית אב

1. רצ"ב תכנית אב כפי שגובשה בישיבות וועדת הליווי לתכנית מתאר אריאל.
 2. בגבולות התכנית נערכו ע"י המודד אלי פלד ממשרד ח.ו.ל.א עפ"י מפת צו האלופ, עפ"י נתונים שקיבל (הכרזות) ועפ"י מדידות שנעשו בשטח.
- המפות ועליהן סימון הגבולות (גבול שיפוט, שטחים בבעלות ערבית ושטחים מוכרזים) נשלחו אליכם בזמנו לבדיקה.

ב. תכנית מתאר

1. רצ"ב תכנית מוקדמת לתכנית מתאר אריאל (תשריט ותקנון) בגבולות השטחים המוכרזים לעיון ולהערותיך.
 2. בתכנית לא הוכנסו השינויים המתבקשים לאור החצעה לדרך האזורית מדרום לאריאל שבתכנונו של שמעון פרנג' כפי שהוצגה בישיבה שהתקיימה אצל עוזר שר הביטחון.
- ג. אני מציע שנקיים פגישת עבודה (אתה, נסליה, אמנון ניב ואנוכי) על מנת לקדם את התכנית לקראת אישורה בוועדות.
- אתקשר איתך או עם מזכירתך בימים הקרובים על מנת לתאם פגישה זו.

בברכה
אמנון שוורץ

העתק: אד"ר סופיה אלדז - מחשב"ש ירושלים



כ"א/שבט/תשנ"ט
07 פברואר 1999
הנ-983050

עיריית אריאל

פרוטוקול הצגת תכנית מתאר אריאל לועדות מ.ת.ע. מיום 3.2.99

נוכחים:

נציגי ועדות מ.ת.ע.:
משה זאגא - קמ"ט פנים
נחום פלד - משהב"ש
צביקה קדמן - משהב"ט
מאיר איש שלום - משהב"ט
שלמה מושקוביץ - מנהל לשכת התכנון
אילן פנחסוב - אג"ת
חיים מרגליות - אג"ת
מוטי שפי - הרשות לשמירת טבע וגנים לאומיים
אסף גוטפלד - קמ"ט לשמירת טבע וגנים לאומיים
נחום גבאי - קמ"ט תחבורה
נטליה אברבך - לשכת התכנון
אריאלה אריש - קמ"ט אפוטרופוס
זיו שפירא - הסתדרות ציונית
בנימין ריקרדו - ממונה על ההתיישבות - משרד הפנים
סמי נחום - קמ"ט מע"צ
פליקס מזורחי - קמ"ט מדידות
תרצה ורדי - ס. קמ"ט מדידות
דניאל חלימי - ס מנהל לשכת התכנון
מאיר מילר - ע. קמ"ט איכות הסביבה
צבי לקח - ע. יועמ"ש איו"ש
יצחק מאיר - מנהל א.ע. לאיכות הסביבה שומרון
ענת - א.ע. לאיכות הסביבה שומרון
אברהם שבות - מועצה אזורית שומרון

נציגי עירייה ומתכננים:

יואב הלפרין - ד.א.ל. מתכנן מסילת רכבת לאריאל עבור רכבת ישראל
רפי לרמן - מתכנן א. תעשיה
אמיר קידר - חב" מקיף פיתוח תשתיות בע"מ
אברי מונטה - מתכנן דרכים א. תעשיה
אמנון ניב - מתכנן תכנית מתאר אריאל
אמנון שוורץ - מתכנן תכנית מתאר אריאל
גיורא שחם - מתכנן תכנית אזורית לביוב
עדי זלינגר - מהנדס תנועה
אסא ברק - מתכנן תכנית אב למים
אלדד שרוני - יועץ לאיכות הסביבה
חגית - סביבות תכנון
שמעון פרהנג - מתכנן כבישים אזוריים
רון נחמן - ראש העיר



זחבה הדר - מנכ"ל העיר
דב הופמן - מהנדס העיר
מיכל עזרתי - ס. מהנדס העיר
ד"ר מודי תמרקין - מ"מ ראש העיר
צבי סמוראי - חבר מועצת העיר
מוטי לוי - חבר מועצת העיר
דינה רפאלובסקי - מח' הנדסה
רעיה זפסוצקי - מח' הנדסה

משה זאגא: זאת לא ישיבה פורמלית של מ.ת.ע. אלא ישיבת עבודה, דו-שיח בין מתכננים לחברי הועדה במגמה לשפר את העבודה. הכוונה להעלות שאלות ובעיות. על סדר היום הצגה ראשונית של תכנית אזורית, מתאר, נושא מערך הדרכים, איכות הסביבה ורכבת לאריאל.

חגית: הסבר על תכנון מרחב דרום השומרון, מטרות, תפקוד עצמאי במסגרת המערכת המטרופולינית, אינטגרציה פנים אזורית, תפיסת פיתוח, תרחישים גיאוגרפיים, מהלך בחירת חלופות והצגת חלופה שנבחרה - תפקוד עצמאי.

צביקה קדמן: מה שמוצג פה זה התפקיד בדרום השומרון, אני לא רואה קשר עם המטרופולין של גוש דן.

שלמה מושקוביץ: יש פיתוח ענק בצומת קסם וזה משפיע על האזור.

חגית: אני מראה קונספציה ולא פתרונות.

רון נחמן: תמ"א 35 התעלמה מכל נושא השומרון, התקיימה ישיבה אצל דינה רצ'בסקי במינהל תכנון, דרשנו שיהיה קשר בין מתכנני תמ"א 35 לבין מ.ת.ע.

משה זאגא: אתה מחזק את ההערה של שלמה שצריך להציג את כל הנושא במשותף.

חגית: מדובר על כך שיהיו זיקות תפקודיות אל פנים ומחוץ למרחב.

אסף גוטפלד: אני לא בטוח שהזיקה של נופים ויקיר היא לאריאל.

איציה: לא נעשה נסיון לחבר לגוש את עלי.

אסף גוטפלד: מדובר ב-2 מוקדי משיכה: אריאל ותל - אביב.

חגית: אם יהיו מקורות פיתוח והפניית משאבים נכונה זה אפשרי.

ניתן הסבר על מערכת הדרכים בדרום השומרון, פרויקטים מיוחדים.

הסבר על מסילת הרכבת המתוכננת ממחלף קסם לאריאל.

איציה: התכנית האזורית היא כלי לפיתוח אזורי ביו"ש. יש חוסר בפרק סביבתי אזורי. מסיבות תקציביות לא הזמינו מיפוי אתרים, ניתוח הנתונים, רמות רגישות לכל הערכים, התייחסות לחלופות תכנון וקביעת פרק סביבתי.



עיריית אריאל

רון: אנחנו, ראשי מועצות, לקחנו על עצמנו לעזור לקדם את נושא התאום עם תמ"א 35. אני פונה אליך משה בבקשה לעשות צוות משותף כדי לקדם את הנושא.

יואב הלפרין: אחד התכנונים שעלה לפני שנתיים היה חיבור רשת רכבות לאריאל.

שלמה מושקוביץ: אין שמירת זכות דרך לרכבת באזור תעשייה.

משה זאגא: האם נלקחה בחשבון עבודה שבוצעה בנושא בעבר?

אברהם שבות: אותה החברה הציגה את התכנון האזורי בעבר.

יואב הלפרין: נעשתה פה בדיקת התכנית, הקו יאושר גם בתמ"א 23 יש שתי חלופות: מצפון ומדרום לכביש 5. בזמנו נבדקה אפשרות קו טול כרם שכם ולפי דעתי לא יהיו שני קווי רוחב וכנראה תאושר אפשרות של קו לאריאל.

משה זאגא: האם התואי מופיע בתכנית המתאר של אריאל?

שלמה מושקוביץ: לא

נחופ פלד: האם נעשה ניתוח כלכלי?

יואב הלפרין: קו כזה הוא לא כלכלי.

שלמה מושקוביץ: בכל הדיונים ציינו שהקו אריאל - למערב לא ניתן לבצע בנתונים החוקיים היום, בפני עצמו, כל עוד המצב הסטטוטורי כפי שהוא. זאת חייבת להיות מערכת לכיוון שכם. משנת 1991 פרצו הסכמי אוסלו ויש תחומי B שמגבילים. זאת חייבת להיות מערכת גדולה, אנחנו מנסים לעניין עוד גורמים, כדי לשריין אותה כדי שהיא תהיה כלכלי, צריך לעניין אוכלוסיה יותר גדולה. בתואי הזה יש פתרון ירידה לשכם דרך הבקעה. ישנה בעיית מימון ובעייה פוליטית. צריך לתת פתרונות לתחנות. ככל שירבו התחנות, כדאיות כלכלית תהיה יותר קטנה. נכון יותר לעשות מערך הסעות.

פליקס מזרחי: כל מרחק מכפר-קסם לאריאל 25 ק"מ.

צביקה קדמן: צריך לקדם את התכנית כדי שנוכל לשמור על התואי. עוד מעט אי אפשר יהיה לעבור את כביש 6 ושטחי B 1 - A. אם לא נשמור על התואי לא נוכל לבצע בעתיד.

בני ריקרדו: צריך לקחת בחשבון שיהיה מצב פוליטי אחר בעתיד. היום באירופה לפני שבונים עיר מניחים קו רכבת פרברים, כדי לא לסתום את מערכת הכבישים. ולא ברור אם הרכבת תהיה כלכלית.

שלמה מושקוביץ: במדינות המפותחות ביותר אחוז משתמשים מקסימלי ברכבת לא עולה על 35% מהמשתמשים בתחבורה הציבורית.



עיריית אריאל

אמנון שוורץ: מציג תכנית מתאר אריאל. לתכנית יש הסטוריה ארוכה של תהליך תכנוני, גבולות העיר השתנו לאור המצבים הפוליטיים השונים. בתחילה דובר על עיר גדולה מאוד והצטמצמו לאדמות בבעלות מדינה ושטחי B. העיר משתרעת

לאורך 11-12 ק"מ. ישנה דרך ראשית מאזור המכללה עד כביש לברוקין. ישנה דרך אזורית: עוקף דרומי (יטמה) לאריאל המגיעה לפאתיה המזרחיים של אריאל.

שלמה מושקוביץ: יש בעיר בציר מזרח - מערב עד כביש 100, הצענו הצעה אחרת שבאמצעותה ניתן יהיה לגשר בין כביש עוקף לכביש הפנימי, יש לנו בעיה של מימוש חיבור בין שני האזורים.

אמנון שוורץ: העיר מחולקת ל 3-4 אזורים ראשיים. העיר הקיימת 16,000 תושבים, הגוש הדרומי כ- 16,000 תושבים והגוש המערבי (דרום מערבי וצפון מערבי) בתחומי אדמות מוכרזות 16,000 תושבים. אדמות סקר משלימים תכנית של אריאל ומוסיפים כ 10,000 תושבים וכך מגיעה העיר ל- 60,000 תושבים. היה רצון לתכנן עיר בצפיפות גבוהה על מנת להגיע לייעד אוכלוסיה גבוהה ככל הניתן. נבדקו הביקושים שימשכו אוכלוסיה לעיר, הגענו לצפיפות של 3 יחיד לדונם ברוטו, תערובת של בניה רוויה עם צמודי קרקע.

צבי לקח: לאדמות סקר אין ערך תכנוני בהיבט זה.

א. שוורץ: אנחנו מגישים תכנית ברמה מתארית, אדמות סקר מסומנות כפוטנציאל לאוכלוסיה. אזור התעשייה יחובר לכביש 100. באזור אשקוביות יש חטיבת קרקע גדולה שתשמש למרכז העיר.

נחום גבאי: הוא יסתם מהר מאוד כי אין דרכי גישה וחניות.

א. שוורץ: זה יפתר במסגרת התכנית. שטח נוסף נמצא על דרך 100 עם פונקציות אזוריות מסחריות, קניון, משרדי ממשלה שישרת את האזור כולו ותחנה מרכזית. ייעדנו שטח לספורט וקנטרי בסמיכות לכביש 100. במכללה יש היום 5,500 סטודנטים. הוכנה פרוגרמה שהיא תהפך לאוניברסיטה והוכנה תכנית אב - ל- 20,000 סטודנטים. כל השטחים המיבנים נמצאים על פסגות ושיפולים, הואדיות משמשים כשטחים ירוקים מהם עולים דרכים אל הגבהות אל אזורי המגורים. עדיין לא קבלנו תוואי של כניסת הרכבת לאריאל. בכל מקרה הרכבת תסע במקומות נמוכים והבעיה תהיה בחיבור בין רכבת ודרכים אבל לא תהיה פגיעה באזורי מגורים.

עדי זלינגר: התכנית כוללת דרכים נוספות מעבר לתכנית המתאר. המאפיין החשוב הוא האורך הגדול של העיר כ- 11 ק"מ, להשוואה אורכה של רעננה - 4 ק"מ. ישנה גם בעיה של טופוגרפיה קשה, צריך הרבה כבישים אורכיים, הגענו למערכת דרכים מוסכמת על גופים תכנוניים.

שלמה מושקוביץ: אין אפשרות לעשות את זה ואין מדיניות כזאת.

עדי זלינגר: תיקון, נוצרו כבישים אזוריים חדשים מכביש 5 יש שני כבישים אזוריים אחד דרומה והשני שהוא המשך של כביש 100 והולך מערבה ומתחבר



עיריית אריאל

לכביש 5. יש מערכת עירונית אורכית, ישנו כביש שרות לאורך כביש 5 רוחבו של כביש 100 כ-40 מ'.
הכבישים הכחולים האחרים ברוחב של 30-40 מ'. המערכת לא נבדקה כמותית, את העבודה הזאת עשה מכון לתחבורה.

נחום גבאי: האם התכנית של המכון נלקחה בחשבון על ידך?

עדי זלינגר: לא ראיתי עד היום את החוברת של המכון אבל במבט ראשון יש התאמה די טובה בין הדברים.

נחום גבאי: האם שיניתם את תקן החניה והתאמתם את התקן?

דב הופמן: יש החלטה של הועדה המיוחדת של אריאל להגדיל את תקן החניה ל- 1.5 - 2 מקומות ליחיד וזה מיושם כבר היום.

רפי לרמן: באזור תעשייה יש כמה אי התאמות בין התכניות המפורטות לתכנית המתאר, אני מבקש להתאים את המתאר לתכניות המפורטות.

אסא ברק: תכנית האב למים התחילה לפני 10 שנים ועודכנה לפי השטחים שהעיר קבלה והכבישים החדשים. בעיר הישנה אין שינוי. העיר מקבלת אספקה מחבי מקורות. העיר מחולקת ל- 5 אזורים לחץ שנשלטים ע"י בריכה או שובר לחץ. בשנה האחרונה הוספו 2 תחנות שאיבה. בחלק המערבי יש שני אזורים מגורים גדולים שמצריכים שני חיבורים גדולים למקורות, אחד ליד אשל השומרון והשני ליד כניסה לאזור תעשייה.

מאיר מילר: האם הצנרת תוכננה בהתחשב בביוב?

שלמה מושקוביץ: האם בריכות האיוגום מקושרות ביניהם?

אסא ברק: 3 מקושרות ו- 2 לא מקושרות

שלמה מושקוביץ: האם הבריכות אמורות לתת תשובה לסביבה או רק לאריאל?

אסא: רק לאריאל.

אלדד שרוני: יש 3 חלופות לפתרון הביוב של אריאל: ראשונה מאסף מנחל רבה קצה צינור באזור ראש העין, אין מערך טיפול קצה, מאסף יאסוף שפכי טיהור. השני מתקן טיפול משולב עם א.ת. מערב או מורחב או הזרמה לנחל. חלופה שלישית תחנת שאיבה גדולה לנחל קנה.

מאיר מילר: לא קבלתי תשובה לגבי הצטלבויות ומחלפים של צנרת מים, ביוב.

דב הופמן: בתכנון פרטני עושים תאום של כל המערכות לא רק מים, וביוב ולא ברמה של תכנון מתארי.

שלמה מושקוביץ: חשוב שבתכנית המתאר תהיה הוראה לגבי הנושא.



עיריית אריאל

אברהם שבות: הפתרון נראה לעין הוא פתרון נחל רבת, צריך לגלגל את הפרוייקט.

אלדד שרוני: לאזור אריאל יש שלושה מאפיינים: גיאולוגיה והידרולוגיה, מטאורולוגיה וקוי ראייה מיקרואקלימים. כיוון רוחות שכיח מערב ודרום מערב, בחורף יותר רוחות דרומיות ודרום מזרחיות באביב- מערביות, צפון מערביות, בקיץ רוחות עם רכיב מערבי.

הוצגו מודלים להשפעה של א. תעשייה. מומלץ שמפעלים כבדים עם פוטנציאל זיהום יורחקו מאזורי המגורים.

איציה: לא נעשה תסקיר השפעה על הסביבה.

שלמה מושקוביץ: האם כל מפעל שנכנס עושה בדיקה מצרפית, האם יש המלצות לגבי רעש.

אלדד שרוני: יש חלוקה בין המפעלים.

איציה: נעשתה עבודה מכובדת, יש לנו 3 הערות.

משה זאגא: בסופו של יום כל אחד ירשום שאלות להתייחסות.

איציה: באזור תעשייה בהרחבה צריך לבצע תסקיר השפעה על הסביבה. לגבי בדיקות אקוסטיות, לגבי חלק מהכבישים יש מצב קיים, חייבים לבצע בדיקות אקוסטיות ולהסיק מסקנות. תכנית ביוב אזורית ומקומית חייבים שיהיו תפורים יחד טוב.

מאיר מילר: אזור תעשייה צריך מינהלת.

גיורא שחם: לביוב של אריאל יש השלכה על האזור עם השפעה משמעותית על אגן הירקון. פתרון הביוב של אריאל יכול להתקיים בשתי צורות: העיר מטהרת את השפכים בכוחות עצמה, פתרון ללא שימוש חוזר במים מחייב טיהור ברמה גבוהה ואופציה להשבה.

האפשרות השניה - השימוש בשפכים מטוהרים מוגבל, הפתרון החלופי לקחת את השפכים כפי שהם ולהוריד לכיוון הוואדי ושם לטפל בהם או להכניס למתקני טיהור קיימים. העניין של צינור הביוב הגולמי נבדק באזור הצפוני לאריאל וכנראה ישמש כפתרון קונספטואלי לאזורים הדרומיים יותר. במידה ויעדף פתרון מקומי יצטרך לכלול את סלפית, אריאל וא.ת. ברקן.

אסף גוטפלד: היום מתקן של אריאל לא עומד במעמסה, הקו המאסף עוד לא יצא לדרך וכבר עברו מעל 15 שנה. פתרונות אזוריים לא נראים לעין בטווח הקרוב.

דב הופמן: אריאל נמצאת במכרז לגבי הרחבה של המתקן הזמני על מנת לתת פתרון מידי לעיר ל - 20,000 תושבים. כל הדיונים במ.ת.ע. בנושא הביוב האזורי לא משתפים את אריאל.



עיריית אריאל

מאיר מילר : השקיית סרק לא ריאלית.

דב הופמן : מדובר על טווח של כמה שנים בודדות.

שמעון פרהנג : מציג מערכת דרכים אזורית ומקומית. הכביש היחיד המחבר את  מישור החוף עם הבקעה הוא כביש מס' 5 והישוב שיתן שרותים ברמה גבוהה לישובים בסביבה הוא אריאל.

בני ריקרדו : האם אין תכנית לשיפור הקשר בין אריאל לקרני שומרון ?

שמעון פרהנג : מציג את המחלפים של חוצה שומרון בין ראש העין לצומת תפוח. מבחינה סטטוטורית צריך להכין תכנית לכביש עמוס מאוד. היתה התלבטות לגבי חיבור עוקף סלפית לכביש 5. הכביש אמור לתת גישה לאזורי תעשייה וחיבור של כפרים בסביבה לסלפית מבלי להכנס למערך העירוני של אריאל.

שלמה מושקוביץ : האם יש התייחסות למערכת מסילתית, האם השארת רוחב למסילת רכבת בתכנית של אריאל.

שמעון פרהנג : מציע להצמיד את הכביש לרכבת.

בני ריקרדו : מה עושים עם סתירות בין תכנית מתאר לתכנית הזאת ?

משה זאגא : קבלנו סקירה מהמתכננים וחומר כתוב. אני מבקש תוך שבועיים להציג שאלות, הערות התייחסות למתכננים או דרך מהנדס העיר או דרך דניאל שמרכז את הנושא כדי לסכם את כל ההערות ולהביא את התכנית לדיון כמה שיותר מהר.

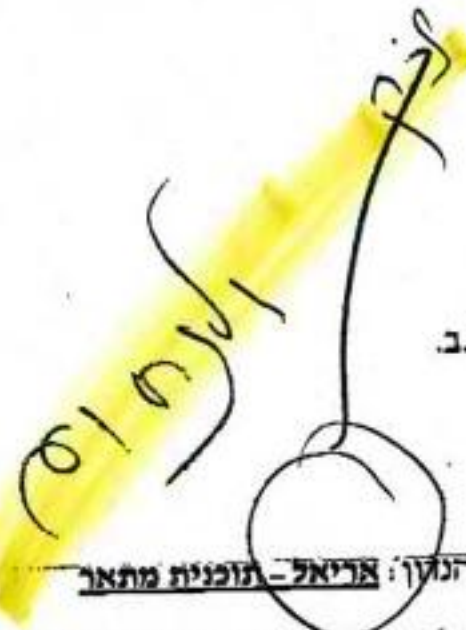
שלמה מושקוביץ : יש שתי הגבלות עקרוניות כרגע : אישור שר הבטחון ואישור האלוף.

רשמה : רעיה זפסוצקי - מח' הנדסה



עיריית אריאל

ט"ז חשוון תשנ"ט
05 נובמבר 1998
חנ - 0281



לכבוד
אד"ר אמנון שוורץ - א.מ.א.ב.
תל - אביב

א.נ.

הנדון: אריאל - תוכנית מתאר

עפ"י דרישת מ.ת.ע. אבקשך להעביר בדחיפות 2 העתקי התכנית לקמ"טים
השונים כדלקמן:

- קמ"ט אפוטרופוס	- טל' 02-9977706
- קמ"ט ארכיאולוגיה	- טל' 02-5828412
- מנהל לשכת התיכנון	- טל' 02-9977019

כמו כן יש להעביר 2 עותקים התכנית לקצין הגמ"ר 02-9970216.

לצורך אישורי קמ"טים והגמ"ר ניתן לשלח התכנית הנוכחית ואין צורך
בתכנית הסופית (שבחכנה כעת).

אנא טיפולך הדחוף.

תערה: נא העבר אלינו העתקי פניות הנ"ל.

בכבוד רב,
דב חופמן
מהנדס העיר

העתק: מר רון נחמן - ראש העיר
גב' סופיה אלדור - משחב"ש



ח' חשוון תשנ"ט
28 באוקטובר 1998
הנ - 0261

הנדון: תוכנית מתאר אריאל - סיכום פגישה

השתתפו: אינג' שמעון פרחנג - המארח ומתכנן העוקף הדרומי והדרך המערבית --

אדרי אמנון שוורץ - המתכנן
אינג' עדי זלינגר - יועץ תנועה
אדרי רפי לרמן - מתכנן אזור התעשייה
אדרי רות שליט - מתכננת אזור התעשייה
אינג' אמיר קדר - מנהל פרויקט א. תעשייה
אינג' אברי מונטה - מתכנן כבישים א. תעשייה
אדרי טומי ליטרסדורף - יועץ העירייה
גבי רעיה זפסוצקי - עיריית אריאל מחלקת הנדסה
אינג' דב חופמן - מהנדס העיר

1. הוצגה ונדונה תוכנית המתאר על הבעיות ובעיקר בעיות הכבישים - העוקף הדרומי והכביש המערבי לכוון ברוקין.

2. הוצגה בעיית חשיבות הפקדה מיידית של התכנית במת"ע.

3. סיכום בדלקמו:

- 3.1 תוואי העוקף הדרומי ישאר עפ"י תכנית לנדיוז. תכנית המתאר תותאם לתוואי הדרך הנ"ל.
- 3.2 התחברות הדרך הנ"ל לכביש מס' 5 תוגדר בצורה כללית ולא מפורטת.
- 3.3 הכביש המחבר בין המזרח למערב (לתחום אזור התעשייה) יעבור בתחום ת.ב.ע. (בתכנון ע"י התמ"ס) בצמוד לכביש הפנימי, לצורך כך יבוטלו מספר מגרשים לתעשייה.
- 3.4 בתכנית המתאר יבוטל בית העלמין השטח יוגדר כשטח למגורים או כשצ"פ.
- 3.5 תחום המכללה יקבע עפ"י תשריט שיועבר ע"י העירייה למתכנן, יעודי יתרת השטחים באזור המכללה יוגדרו ע"י העירייה.
- 3.6 שמעון פרחנג ממליץ לעירייה לקדם נושא תכנון וביצוע חיבור העוקף הדרומי לאזור המכללה.
- 3.7 עורך התכנית יישם הערות העירייה ומשהב"ש ביחס לתקנון התכנית.



עיריית אריאל

4. העברת חומר ולו"ז:

- 4.1 לנדיוז יעבירו מיידית כל החומר הנדרש לאדרי רפי לרמן ולמתן אינני עדי זלינגר.
- 4.2 אדרי אמנון שוורץ ואינני עדי זלינגר יבצעו המתאמת הדרכים על פי החומר הנ"ל ועורך התכנית ישלים התכנית המעודכנת והתקנון תוך שבועיים וחצי מהיום.
- 4.3 העירייה תתאם פגישה עם מנהל לשכת התכנון במתי"ע - אדרי שלמה מושקוביץ למועד הנ"ל.

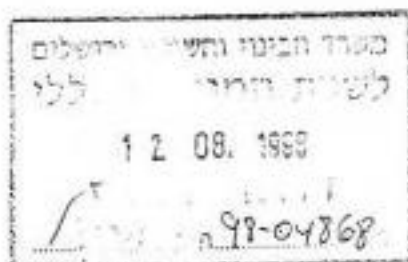
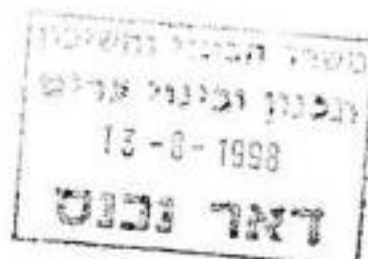
רשם: דב הופמן

דב הופמן

העתקים: מר רון נחמן - ראש העיר
לנוכחים
✓ אדרי סופיה אלדור - משהבייש

משרד הבינוי והשיכון
מנהל מחוז מרכז

30 ביולי 1998
178 א



לכבוד
גב' חנה ג'אנו
ממונה על עסקות
המינהל האזורי
בית - אל

ג.ג.

הנדון: ויתור חלקי על הרשאה לתכנון ממערב אריאל

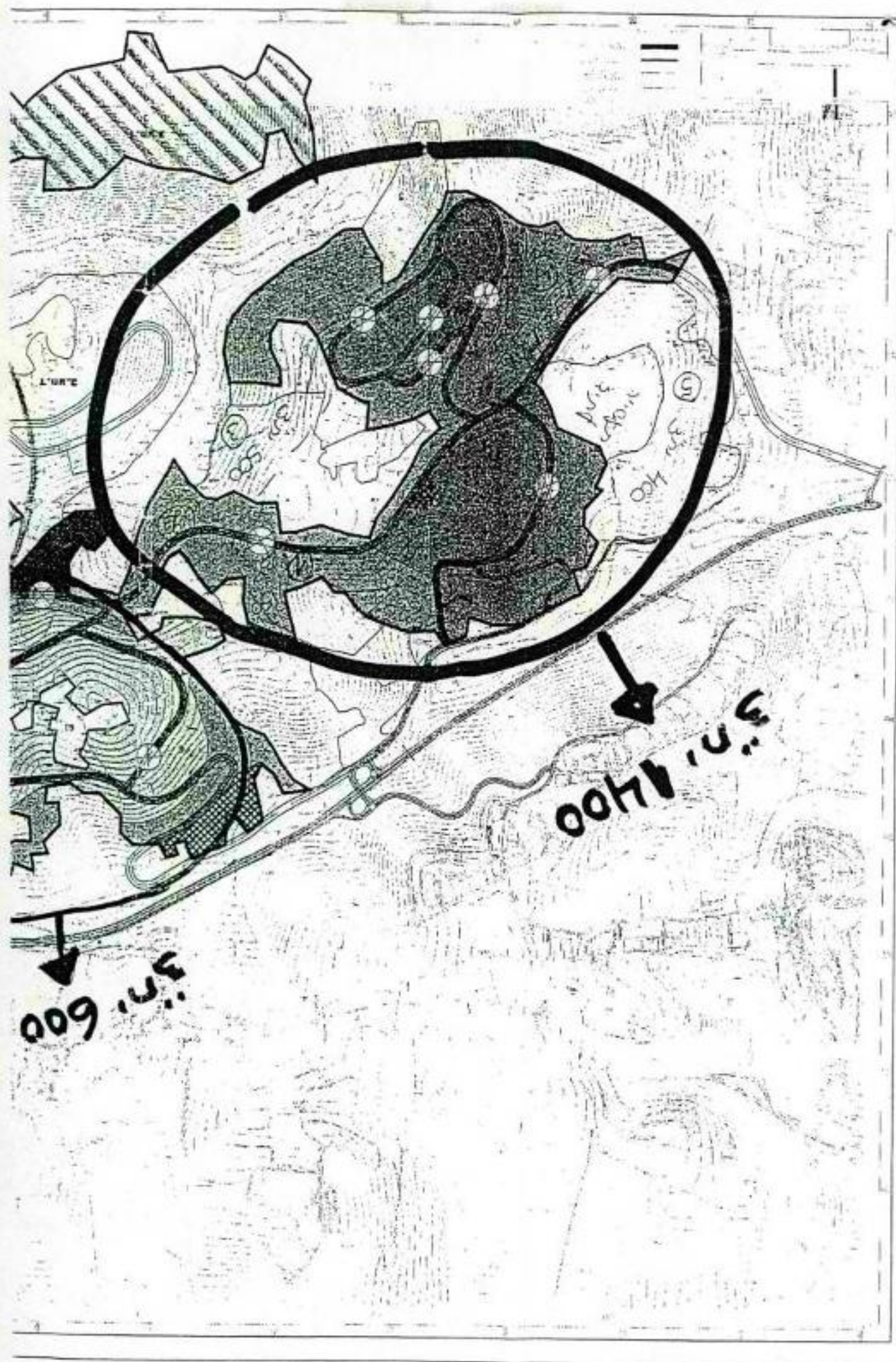
בהסתמך על בקשת עיריית אריאל ומוותרים על שטח ההרשאה המסומן במפה המצ"ב והמיועד לשכונה רב תכליתית (פארק תעשיית) באריאל.

בכבוד רב,

אלי נסים
מנהל המחוז

העתק:

הרב מאיר גרינברג - מנכ"ל משהב"ש
גב' שרה צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיוור
מר יוסי דייטש - עוזר סגן השר
מר רון נחמן - ר"ע אריאל
גב' רבקה בלידשטיין - ס. מנהל חט' טכנית
מר אריה הראל - ר.ע. קרקעות כאן



1 mile
2 miles
3 miles
4 miles
5 miles

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

מח' פרוגרמות

תאריך: 3.8.98

מס' 67

אל: אדר' אמנון שוורץ - אמנון ניב - חב' אמאב

הנדון: אריאל - תחנת רכבת ותוואי על כביש 5

- (1) בהתאם לסיכום עם רכבת ישראל סוכם שתוואי הרכבת לאריאל ילווה את תוואי כביש מס' 5 מהדרום.
- (2) לגבי התחנה אני מקווה שישאר שטח פנוי ליעוד התחנה והיעודים המלווים כמו מסחר, משרדים, חניות וכו' בואדי בין אזור תעשייה ברקן והאזור התעשייה החדש של אריאל, כי עד שם הרכבת מסוגלת לעלות כשיפוע של 1.5% הדרוש מכסימלית ברכבות ישראל. לידיעתכם ולטיפולכם.
- במידה ויש לכם מידע נוסף אשמח לקבלו.

בברכה,


דיאנה וולקוב, אדר'
ממונה פרוגרמות מחוזית



העתק:

- מר רון נחמן - ראש העיר
מר אלי ניסים - מנהל המחוז
מר חיים צימר - ס/מנהל המחוז
✓ אדר' סופיה אלדור - מנהלת אגף תכנון ובינוי ערים
מר דוב הופמן - מהנדס העיר
מר עדי זלינגר - חב' מתן

ד/ניסן/תשנ"ט
21 מרץ 1999

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

סיכום ישיבה מיום 18.3.99 בנושא תכנית מיתאר
אריאל וגזירת קטע לתכנון תב"עות

משתתפים ה"ה:

משכ"ש: ק.דרינברג, י.רופא, ש.קלאוס, ב.חיים, ג.רייבון
מתכננים: אמנון ניב, אמנון שוורץ
מה"ע אריאל: דב הופמן
מנה"פ: שאול שרף

- ניתנה סקירה כללית של תכנית המיתאר ע"י המתכננים:

- התכנית במתכונת פירוט של קני"מ 1:10,000.
- אין נספחים לתכנית - לא נעשתה בדיקת תשתיות.
- התווית הכבישים נעשתה ברמת פירוט של בדיקת חתכים בקני"מ 1:5000.
- הגבולות נקבעו על סמך בעלויות. רמת אמינות גבוהה יותר של סימון גבולות בצד המזרחי.
- נקבעה חלוקה לרובעים לאזורי המגורים עם קיבולת של יח"ד לפי הצפיפות 3 יח"ד לדונם ברוטו. העיקרון לבניה - בניה רוויה וצפופה במרכז הרובע.
- מצב סטטוטורי - התכנית הובאה לדיון במת"ע. נמצאת בשלב של הערות לתכנית.

הוחלט:

- הוחלק לגזירה הוא בדרום מזרח התכנית: כולל את רובע דרום מזרח 4 + רובע דרום מזרח 2. הקיבולת כ- 3500 יח"ד. בשלב ראשון, תוכן לכך תכנית שלד כוללת אשר תחולק אח"כ לפירוט לתב"עות (כפי הנראה ל- 2).
- כמענה לבקשתו של מהנדס העיר הוחלט לבקש מהאגף לבינוי ערים (רבקה אבלסון) למפל בפירוט מתארי נוטף, בקני"מ 1:2500, של רובע דרום מזרח 1 הכולל את המרכז האזורי.

רשם: בני חיים

העתק:

לנוכחים

גב' ר. אבלסון - ס/מנהלת אגף בינוי ערים

החשבון - 8000 - 2000 = 6000

החשבון

17.500

2.2% (החשבון)

17.500

385

17.500

13

860 3-5

החשבון : 17.500

17.500

17.500

17

ע'כ"ל

תאריך: 29.8.99
מס' ד- 333

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

אריאל

תדריך תכנון מקוצר לשטח דרום מזרח

היום גרים באריאל 17,000 תושבים. בשכונות הצפוניות מאושרים כ - 300 ד'
למוסדות ציבור.

1. נתוני רקע

- א. תחום השטח - מצפון - כביש מס' 100.
- ממזרח - כפר איסככה
- מדרום - סלפית
- מערב - כביש אריאל-סלפית
ב. נגישות - המשך כבישים קיימים - דרומה לכביש מס' 100: מס' 5, מס' 2,
מס' 3, מס' 4.

ג. בעלויות - אדמות מדינה מוכרזות. טיפול באמצעות הממונה על הרכוש
הנטוש והממשלתי ביו"ש.

ד. גודל השטח - 2160 ד'.

2. המלצות לתכנון - על פי תוכנית מתאר

- א. הפרשות לצרכי ציבור עירוניים כ - 740 ד'.
ב. שטח לבנייה ברוטו כ - 1420 ד'.
ג. קיבולת האתר כ - 5000 יח"ד, באמצעות 3 תבעויות: (1) 2,000 יח"ד,
(2) 1,500 יח"ד, (3) 1500 יח"ד.
ד. סוג הבנייה על פי דרישות ובדיקות השוק.
ה. מוסדות ציבור: (1) חדרושים לשכונות החדשות
(2) מרכז אזורי משולב עם מרכז תחבורה (תחנת רכבת);
(3) השלמת פונקציות ציבוריות החסרות בשכונות צפוניות
(למשל, מגרש כדורגל).
ו. אילוצים - (1) שיפועי השטח פחות מ - 30% שיפוע.
(2) מגרשים בבעלות פרטית מפריעים לרצף תכנון וחמשך כביש
מס' 3.
(3) אי ודאות מדינית מחלישה את שוק הקונים הפוטנציאליים,
יוזמים ומשקיעים באזור.

972 3 9365653



עיריית אריאל

לשכת ראש העיר

כ"ג תשרי, תש"ס
3 אוקטובר, 1999
93' /

מס' 10
האגף לתכנון

לכבוד

הגב' סופיה אלדור

מנהלת האגף לבינוי ותכנון ערים

ג.נ.

הנדון: תכנית אסטרטגית אריאל - ועדת ההיגוי הראשונה

העיר אריאל יזמה תהליך תכנון אסטרטגי. תהליך המיועד לסמן כיווני ניתוח ו- בתחומים בהתייחס ליחסי הגומלין בין העיר לסביבתה וכן בהתייחס לתפקודה העירוני של אריאל.

לצורך גיבוש תכנית אסטרטגית, מתבצע תהליך המשלב אפיון, ניתוח ות- נון בתחומי מגורים, פיתוח כלכלי, תחבורה ונגישות, איכות סביבה, מערכות שירותים, מקורות פרנסה ועוד.

תכנון אסטרטגי נעשה על בסיס חמישה שלבים עיקריים:

1. אפיון במרחב
2. הגדרת אסטרטגיית הפיתוח
3. חלופות אסטרטגיות הערכתן ובחירת חלופה מועדפת
4. פיתוח החלופה הנבחרת
5. קווים ליישום

כפי שתואם עימכם, תתקיים ועדת ההיגוי הפותחת ביום ראשון, ל' תשרי תש"ס, 10.10.99 במלון "אשל השומרון" - אריאל.

להלן סדר היום:

10:00 דברי פתיחה - ראש העיר

10:30 הצגת התהליך - הצגת תהליך התכנון הכולל לכל שלביו - ד"ר רונית דוידוביץ - מרטון.

11:00 אפיון אריאל במרחב - תיאור השלב הראשון, אפיון אריאל במרחב ברמז הארצית, האזורית והמקומית וזאת כנקודת מוצא להגדרת כיווני הפיתוח.

12:30 דיון פתוח - דיון פתוח בנושא האפיון והצגת סוגיות לדיון לוועדת ההיגוי הבאה אשר תעסוק באפיון אריאל העיר.

14:00 סיור באריאל - סיור היכרות של העיר כהכנה למפגש ההיגוי הבא.

14:30 ארוחת צהריים

בכבוד רב,
ד"ר רונית
ראש עיריית אריאל



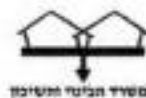
עיריית אריאל

לשכת ראש העיר

רשימת תמוצה:

מר **שי שבתאי**, מנכ"ל משרד התיירות
 הגב' **סופיה אלדור**, מנהלת האגף לבינוי ותכנון ערים
 הגב' **צביה אפרתי**, מנהלת מחלקת פרוגרמות
 מר **שלמה מושקוביץ**, יו"ר ועדת תכנון עליונה
 מר **אלי ניסים**, מנהל מחוז מרכז – משהבי"ש
 מר **בני ריקרדו**, הממונה ביו"ש
 מר **משה מרחביה**, יועץ שר התמ"ס לאזורי פיתוח
 מר **נחום גבאי**, מתאם ומפקח על התחבורה ביו"ש
 מר **יחיאל שמשוני**, מנכ"ל החטיבה להתיישבות
 מר **ינון חבר**, מנהל חבר התיכון
 הגב' **מיכל גולדשטיין**, מנהלת האגף למחקר מוניציפאלי, משרד הפנים
 הגב' **אסתר בר נתן**, מנהלת מפעם מעלה אדומים
 ד"ר **רונית דוידוביץ**, מרטון – דוידוביץ
 מר **יצחק מאיר**, מנהל איגוד ערים לאיכות הסביבה
 חברי מועצת העיר
 מנהלי מחלקות העירייה

תוכנית אסטרטגית אריאל
 ראש העיר - 937



מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

26.5.99

אל: מ.ד. מ.ל. נסים
מנהל מיזם הדיור

תאריך: 26.5.99 - תאריך

בניין קריית הים במועצה מקומית חולון וזוהי מלחמת הדיור
הממשל: משרד הבינוי והשיכון, משרד הרווחה:

א - אישור על הקניין (המחיר של אישור הקניין)

ב - אישור על אישור הקניין להקניין

ג - אישור קניין אישי או קניין, מוקד ב - 12 יום (כניסה אליו חמה
חייב באקטיוו ופ ופצנויות במיליון ש"ח, לא מיליון מיליון).

ד - אישור וזוהי מלחמת אישור הקניין במחירי הקניין
המחיר של הקניין המצויים.

ה - אישור וזוהי מלחמת אישור - בלבד + מוקד המסדה.

א.צ.מ.ק. ואשכול אישור המדינה במעון.

קב"מ
אח"כ



מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף תכנון ובינוי ערים

ירושלים, ח' באדר, תשנ"ט
24 בפברואר, 1999
סימוכין: 240219990069

לכבוד
גב' רעיה, מינהל ההנדסה
עיריית אריאל

הנדון: הערות לתוכנית מתאר מקומית מס' 130 - אריאל

לבקשתך, מעביר התייחסות עדכנית לתקנון ולתשריט התוכנית:

1. **תקנון** - הערותי לתקנון מגירסת יוני '98 הועברו למתכננים. בתקנון החדש מיום 21.12.98 מצאתי תיקון של כל הנקודות שהצבעתי עליהן כדורשות תיקון או שינוי.

2. **תשריט** - למרות מודעותי לקשיים שהם פועל יוצא של גבולות השיפוט ובעלויות קרקע, יש מקום לבחון מספר נקודות:

- באזור ד.מע.1 בתחום שטח אדמות הסקר מסומן בסמלים איתור לקריית חינוך, מתנ"ס ומרכז מסחרי שכונתי. אם הכוונה לשירותים עבור השכונות "הצבעות" - צריך להכניס את המוסדות למיקום ספציפי, תוך הגדרת שטח מדויקת ולא ע"י סמל (במצב המוצע שכונות אלו לא מקבלות לכאורה שירותים). אם הכוונה לצרכים עתידיים של שטח הסקר - כיצד ניתן לקבוע מראש, טרם תכנון, את הצרכים ומיקומם. אם מוסדות אלה אמורים לשרת את כלל הרובע הדרום-מערבי, רצוי לאתר מוסדות אלה בתחום שטח השיפוט הקיים ולא מחוצה לו.

- אזור ד.מו.3 מנותק משאר חלקי העיר בגלל בעיית בעלות קרקע. אם לא ניתן להבטיח סלילת הכביש המקשר (מס' 3) מוטב אולי לסמן את השטח "לתכנון בעתיד".

- תכנון מסילת ברזל אריאל - ראש העין נדון בישיבת ועדת היגוי של תמ"א/ 23 ביום 22.2.99 למרות הקושי הנובע מגבולות השיפוט רצוי היה לסמן אתר למרכז תחבורה משולב רכבת - אוטובוסים בסמוך לאחת הכניסות הראשיות לעיר (מציע אתר בסמוך לכניסה המרכזית מכביש 5 העתידי, בסמוך למתקן של חברת החשמל או משני צדדי כביש הכניסה המתוכנן, או הסטת תוואי הכביש כדי לאפשר אתר משולב לא מפוצל). סימון כזה יכול להיות אפילו כתוכנית צל לא צבועה, אך מצהירה על כוונות. מרכז ההסעה הציבורי המסומן ליד המרכז האזורי הוא פתרון חלקי, מתאים למציאות הנוכחית.



מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

- אזור ד.מ.ע.3 לתכנון בעתיד - בין אם מגורים או תעסוקה - רצוי לבחון ולהציע תוואי(ים) אפשרי פזיות לכביש(ים) מחבר(ים) עם יתר חלקי העיר ולהתוות כתוכנית צל בתשריט. בדיקה כזאת תעזור לכוון איזה שטחים נדרשים לשם כך, ליצירת הרצף.

בכבוד רב,


נחום פלד

העתק: אמאב תכנון - א. ניב, א. שורץ אדריכלים
אדרי דיאנה וולקוב, ממונה פרוגרמות מחוז המרכז, משב"ש
אדרי סופיה אלדור, מנהלת האגף, כאן.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

הודעת משלוח בפקס

מאת: ב"ר יוסי

לכבוד: ועד צב (האסמ"ר) (ח"א) פל"ב (מל"ג)
תאריך: 22/3/99

1 - נוסף לדף זה

הנדון: בקשה לביטול אישור

רצ"ט טבלה והתקן של התקן
טבלה (הנסיס) ח"א (ח"א)
טבלה בשלילת ח"א
(הנסיס) ח"א ח"א
חשדות: אשר צבא (אש"ח)

במידה ונתקבלו דפים לא ברורים אנא התקשרו

לסל' מס'

מס' פקס שלנו: 03-5633198

בברכה

משרד השיכון- מחוז המרכז

(6) (קריאה) - לא ייחידים? ייחידים? 3 - 3 - 3 - 3 - 3 - 3

101

פרק ב' : אזורי התכנית

תאור כללי

1.1 שטח התכנית מתחלק לאזורים ובהם מתחמי תכנון

האזורים הם :

- צפון מזרח - כולל את המרכז העירוני הראשי, אזור מלאכה ומסחר, אזור מגורים (העיר הקיימת), מכללת יהודה ושומרון וחי-בר.
- דרום מזרח - אזור מגורים; מרכז ספורט עירוני וקאונטרי קלאב, מרכז מסחרי אזורי ותחנת הסעה ציבורית.
- צפון מערב - אזור תיירות ונופש ואזור מגורים.
- דרום מערב - אזור מגורים.
- מערב - אזור תעשייה עם שילוב של מגורים.

המתחם	ייחוד	שטח בדונמים	מס' יחיד
צ. מז. 1	מוסד (מכללת יהודה ושומרון)	356	
צ. מז. 2	מרכז עירוני ראשי	102	
	אזור מלאכה ומסחר	48	
	ש.צ.פ. מיוחד	217	
ד. מז. 1	מגורים	1500	4500
	מרכז אזורי	250	② X
	מרכז הסעה ציבורי	85	① X
ד. מז. 2	מגורים	18	
	קאונטרי קלאב	600	③ X 1400
	מרכז ספורט עירוני	37	
ד. מז. 3	מגורים	46	
ד. מז. 4	מגורים	900	2100
צ. מע. 1	מגורים	200	450
	מגורים	210	
	אזור תיירות ונופש	800	2100
	אזור שדות דר	3	
ד. מע. 1	מגורים	1350	2700
	אדמות סקר - (מגורים)	800	
ד. מע. 2	מחוז לשטח התכנית	650	
	אדמות סקר - (מגורים)	650	
ד. מע. 3	מחוז לשטח התכנית	650	
מע. 1	תכנון בעתיד	200	
	תעשייה	350	
מע. 2	אדמות סקר - (מגורים)	450	
	מחוז לשטח התכנית	450	
	תעשייה	450	
	אדמות סקר (מגורים)	450	
	מחוז לשטח התכנית	450	

100
כניסה למתחם

- ① - צפון המבנה השטח כפי ש' לכל הפאנל.
- ② - מסר המבנה של מס' יחיד.
- ③ - צפון המבנה כפי ש' המבנה המבנה המבנה?
- ④ - מבנה כפי ש' המבנה כפי ש' המבנה המבנה?
- ⑤ - מבנה כפי ש' המבנה כפי ש' המבנה המבנה?
- ⑥ - מבנה כפי ש' המבנה כפי ש' המבנה המבנה?

24 דצמבר 1998
3047/AS-3401

לכבוד
דב הופמן
מהנדס העיר אריאל



הנדון: תכנית מתאר אריאל

א. רצ"ב 2X עותקים של התכנית הכוללים תשרים ותקנון.

ב. התכנית עודכנה בהתאם לסיכום ישיבה שהתקיימה אצל עוזר שר הביטחון לענייני התישבות, בעיקר בכל הנוגע לכביש האזורי מזרחי לאריאל.

ג. את התכנית, חתומה ע"י הוועדה המקומית, יש להעביר לאדריכל שלמה מושקוביץ לקראת דיון במ.ת.ע. האמור להתקיים ב-6.12.98.

ד. רצ"ב X 23 עותקים של התכנית בק.מ. 1:20000 + חוברת רקע לתכנית (עקרונות התכנית ופרוגרמה) ש-20 סטים מתוכם יש להעביר לשלמה מושקוביץ לתפוצה בין חברי מ.ת.ע.



אמאב
תכנון
יוזם
והנדסה
בע"מ

AMAV
PROMOTION
PLANNING
ENGINEERING
LTD.

תל-אביב:
רח' בית טובה 15
תל-אביב 67211
70: 03-5375851
03-5375846
פקס: 03-5374839

ירושלים:
רח' יד חרוצים 4
ירושלים 93420
70: 02-6726992
פקס: 02-6726995

TEL-AMIV
15, BEIT TOVED ST
TEL-AMIV 67211
TEL: 03-5375851
03-5375846
FAX: 03-5374839

JERUSALEM
4 YAD HARUTZIM ST.
JERUSALEM 93420
TEL: 02-6726992
FAX: 02-6726995

בברכה,

אמנון שחרן

העתק: ס. אלדור - משהב"ש י-ם (כולל תכניות)

המנהל האזרחי ביהודה ושומרון
מועצה מקומית אריאל
תכנית מתאר מקומית מס' 130

אריאל

המנהל האזרחי ביהודה ושומרון
מועצה מקומית אריאל
תכנית מתאר מקומית מס' 130

אריאל

פרק א' : כללי

1. שם התכנית וסוגה :
תכנית זו על מסמכיה האמורים להלן תקרא תכנית מתאר מקומית מס' 130 אריאל (להלן : התכנית).
2. מקום התכנית :
מרחב תכנון מקומי אריאל, מועצה אזרית שומרון בין הקואורדינטות
אורך : 160500 ו-170750 210500 -1 220750
רוחב : 168500 ו-165500 668500 -1 665500
ע"פ מ.א. 100/220750
3. גבול התכנית :
גבול התכנית הינו הקו הכחול, המסומן בתשריט.
4. מסמכי התכנית :
התוכנית כוללת דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית).
גיליון אחד של תשריט בקנה מידה 1:10,000 (להלן התשריט).
נספח תנועה, נספח ביוב, נספח מים ונספח סביבתי.
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
5. שטח התכנית :
..... דונם.
6. מגיש התכנית :
משרד הבינוי והשיכון.
7. בעל הקרקע :
הממונה על הרכוש הממשלתי ביהודה ושומרון.

8. המתכנן :

אמאב תכנון - א. ניב, א. שוורץ אדריכלים.

9. מטרות התכנון :

- 9.1 יעוד שטח להקמת ישוב עירוני. *כבר קיים; הסבה גמול מימא א כל השלטים המלווים.*
- 9.2 קביעת יעדי הקרקע העיקריים בתחום התכנית.
- 9.3 התווית רשת הדרכים העיקרית בעיר.
- 9.4 חלוקת שטח התכנית למתחמי תכנון וקביעת הוראות להכנת תוכניות מפורטות.
- 9.5 קביעת תנאים למתן היתר הבניה ולשימוש הבנינים.

10. יעדי התכנון :

- 10.1 מימוש הפוטנציאל שבמיקומה של אריאל במערכת הארצית והאזורית כעיר ~~מחוז~~ ^{מחוז} רב תפקודית באזור התיבור שבין צירי האורך וציר הרוחב של דרך "חוצה שומרון".
- השטח המיועד להקמת היישוב*
- יעד זה יתממש, בין היתר, באמצעות מיקום המוסדות המחזיים של השלטון המרכזי לשלוחותיו, משרדי ממשלה נפתיים, אוניברסיטה ומרכז חינוך אזורי, מרכז משטרה אזורי, מרכז ספורט אזורי, מרכז מסחרי אזורי וכיו"ב.
- 10.2 קביעת איכות מגורים גבוהה ומגוונת.
- 10.3 (יעד מרכזי הינו) איתור מגוון נרחב של תעסוקה אזורית בעיר גופא (מיקומה האסטרטגי של העיר בטווח יוממות ממרכזי התעסוקה הארציים עלול להפכה ל"עיר שינה").
- 10.4 הקמת מרכז ספורט ונופש אזורי בעיר ומרכז יציאה לטיולים בשומרון. להשלמת הפעילויות הנ"ל יאותרו שטחים למלונאות עממית.
- 10.5 הבטחת תנאים נאותים מבחינת בריאות, תברואה ובטיחות, מניעת מטרדים ושמירה על איכות הסביבה בתחום שטח התכנית.
- 10.6 הבטחת מתן שירותים מנהלתיים, ציבוריים, תרבותיים, הנדסיים ותחבורתיים נאותים לאוכלוסיית המקום ובחלקם לאוכלוסיית האזור.
- 10.7 הבטחת הניצול היעיל של המשאבים הטבעיים בתחום התכנית לקידום רווחתה של אוכלוסיית המקום וכל אוכלוסייה אחרת העשויה להשתמש במשאבים אלה.
- 10.8 קביעה ויעוד של השטחים הדרושים לאמור לעיל.

11. פירוש מונחים :

בתוכנית זו יהיה לכל המונחים הפירוש שבחוק ולמונחים הבאים הפירוש שבצדס.

11.1 החוק :

חוק תכנון ערים כפריים ובנינים, מס' 79 לשנת 1966 וצו מספר 418 תשל"א 1971.

11.2 אזור :

שטח קרקע מותחם או מסומן בתשריט בצבע, בקווקוו, במסגרת או בסמל, כדי להגדיר את ההוראות לשימוש בקרקעות ובבנינים בתחומו, בתכנית זו.

- 11.3 מתחם תכנון :
יחידת פיתוח סביבתית אחידה מבחינת מטרות התכנית, ~~הגודל~~ ורצף הפיתוח, כפי שנקבעה בתכנית זו. כגבולות שטח המסומן בתשריט להכנת תכנית מתאר מקומית חלקית או תכנית מפורטת כפי שיקבע בעתיד.
- 11.4 אזורי בינוי :
אזורים בתכנית בהם מותרת בנייה למגורים, לשירותים ציבוריים, לתיירות, נופש ולתעשייה.
- 11.5 תכנית בינוי :
תכנית לשטח הכלול בתכנית מפורטת. תכנית הבינוי קובעת : בינוי בשלושה ממדים לרבות איתור הבנינים, גודלם, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם, יעודם, מרווחים בין הבנינים, מפלסי קרקע קיימים ומתוכננים, דרכים, חנייה, גינון, ריצוף, שבילים, מיקום טילוק אשפה, הכל על בסיס מפה טופוגרפית בסיסית מעודכנת לאזור ותיאור המצב הקיים של האזור.
- 11.6 תסקיר השפעה על הסביבה :
תסקיר שיוכן על פי הנחיות הרשות המוסמכת לשמירת איכות הסביבה, לבחינת השפעות של פיתוח על הסביבה הקרובה.
- 11.7 שטח מגרש מינימלי :
השטח הקטן ביותר של המגרש, עליו מותר לבנות באזור מאזורי התכנית.
- 11.8 אחוזי בניה כוללים :
היחס המוגדר באחוזים, בין שטח הבניה הכולל המותר בכל קומות הבנין ובין שטח הקרקע הכולל של האזור, או המגרש.
- 11.9 צפיפות בניה מקסימלית :
מספר מקסימלי ליחידות דיור לדונם נטו.
- 11.10 גובה בניה :
הגובה המקסימלי המותר לבניה מעל לפני הקרקע הטבעית, מדוד במטרים ו/או במספר קומות, מכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל הקרקע המפותחת הסופית הקרובה.
- 11.11 קומה :
חלל פנימי בתוך בנין הנמצא בין רצפה לבין רצפה שמעליה אשר גובהו האנכי נטו אינו קטן מ-2.80 מ'.
- 11.12 דרך :
דרך כמשמעותה בחוק.
- 11.13 רצועת דרך מתוכננת :
רצועת קרקע המיועדת לדרך בכללה, לרבות מכנה הכביש, השוליים ו/או מדרכות, האי המפריד, תעלות ניקוז, תשתיות הצמודות לדרך ~~לכן~~ והקרקע הדרושה לצמחים, לרבות גינון וכי'.

- 11.14 מתקן דרך :
מבנה או מתקן המהווה חלק של הדרך כאמור בחוק.
- 11.15 מבנה שירותי דרך :
מבנה המיועד לשרת את הנוסעים בדרך, לרבות תחנת דלק, תחנת סיכה, מוסך לתיקון מכוניות, מסעדה, קיוסק וכיוצא באלה.
- 11.16 דרך קיימת או מאושרת :
דרך קיימת ודרך שנקבעה בתכנית מפורטת מאושרת.
- 11.17 דרך מתוכננת :
דרך חדשה שמיקומה מסומן בתשריט בהתאם לתכנית זו.
- 11.18 דרך לביטול :
דרך קיימת או מאושרת המבוטלת על פי הוראות תכנית זו.
- 11.19 קו בנין מינימלי :
קו מקביל לרצועה המתוכננת של דרך ובמרחק ממנה לכל צד כמסומן בתשריט, שאסורה לבניה בינה לבין הדרך.
- 11.20 רוחב הדרך :
רוחב הרצועה המתוכננת של הדרך, כמסומן בתשריט, ובמקרה שלא סומן בתשריט כאמור בתמ"א או בתכנית המפורטת של אותה הדרך.
- 11.21 הצטלבות דו מפלסית :
הצטלבות דו מפלסית בין שתי דרכים או יותר ^{היה} גבול הרצועה המתוכננת בין גבול הרצועות המתוכננות של הדרכים לפי הגדרת תמ"א 3 (תיקון 7).
- 11.22 מועצת תכנון עליונה :
מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון.
- 11.23 מהנדס :
מהנדס הועדה המקומית או מהנדס העיר.

גבול התכנית	-	קו כחול רציף
גבול שיפוט העיר	-	קו כחול מקוטע
גבול הסכמי אוסלו	-	קו צהוב
שטח שהתכנית אינה חלה עליו	-	שטח ללא צבע מותחם בקו שחור כהה
מתחם תכנון	-	קו נקודות כחולות
דרך ראשית מס' (חוצה שומרון)	-	שני קווים שחורים מקבילים
דרך עירונית ראשית	-	אדום
אזור מגורים	-	צהוב
אזור נופש ותיירות	-	צהוב מותחם בקו חום
מרכז עירוני ראשי	-	פסים אפורים וחומים לסירוגין
מרכז מסחרי אזורי	-	אפור עם קווים שחורים אלכסוניים
אזור מלאכה ומסחר (קיים)	-	סגול עם קווים סגולים כהים אלכסוניים
אזור תעשייה	-	סגול
מרכז הסעה ציבורי	-	כתום עם משבצות חומות מותחם בקו חום
אזור שירותי דרך	-	פסים אפורים וסגולים לסירוגין
אזור חניון רכב כבד	-	סגול עם משבצות אדומות
מכללת יהודה ושומרון	-	כתום מותחם בקו חום
בנייני ציבור	-	חום מותחם בקו חום כהה
שטח ציבורי פתוח	-	ירוק
פארק עירוני	-	ירוק מותחם בקו ירוק כהה
אזור נוף פתוח	-	ירוק בהיר
אזור ספורט עירוני	-	ירוק עם קווים ירוקים אלכסוניים
אזור ספורט פרטי (קאונטרי קלאב)	-	ירוק משובץ בקווים ירוקים כהים
בית עלמין	-	שטח צהוב משובץ בקווים ירוקים
שטח לתכנון בעתיד	-	פסים כתומים אלכסוניים

פרק ב' : אזורי התכנית

1. תאור כללי

שטח התכנית מחולק לאזורים - מתחמי תכנון - העיקריים שבהם:

צ.מז' 1 - מרכז עירוני.

צ.מז' 7 - מכללת יהודה ושומרון - קמפוס אוניברסיטאי.

ד.מז' 6 - מרכז מסחרי אזורי.

ד.מז' 7 - מרכז ספורט עירוני, מרכז ספורט פרטי, מוסדות ציבור כלל עירוניים.

ד.מע' 1 - אזור תיירות ונופש.

מע' 1 - אזור תעשייה ומגורים (במדרונות).

מע' 2 - אזור תעשייה ומגורים (במדרונות).

2. מתחמי תכנון

מתחם מס'	ייעוד	השטח בדונמים	מס' יח"ד	סה"כ יח"ד
צ.מז' 1	מרכז עירוני ראשי			
צ.מז' 3	מכללת יהודה ושומרון			
צ.מז' 6	מרכז מסחרי אזורי			
צ.מז' 7	מוסדות ציבור וספור			
צ.מע' 1	תיירות ונופש			
מע' 1	תעשייה			
מע' 2	תעשייה			
צ.מז' 2	מגורים (קיים)			
ד.מז' 1	מגורים			
ד.מז' 2	מגורים			
ד.מז' 3	מגורים			
ד.מז' 4	מגורים			
ד.מז' 5	מגורים			
צ.מע' 2	מגורים			
ד.מע' 1	מגורים			
צ.מע' 3	תכנון בעתיד			
סה"כ				

שלבי ביצוע

3.

- 3.1 לא יוצאו היתרי בניה למתחמים אלא לאחר שתפותח תשתית הולמת למתחמים והם ייבנו ויאוכלסו עד לקיבולת של 2,000 יח"ד.
- 3.2 לא יוצאו היתרי בניה למתחמים אלא לאחר שתפותח תשתית הולמת למתחם והוא ייבנה ויאוכלס עד לקיבולת של 2,000 יח"ד.
- 3.3 תנאים לפיתוח אזורי מגורים בצפיפות נמוכה :
- 3.3.1 עקב הביקושים הגבוהים הקיימים לתחילת פיתוח ואכלוס אזורים בצפיפות נמוכה על קרקעות פרטיות ובקרקעות המדינה על ידי יזמים פרטיים נקבעת בזאת מדיניות של מתן היתרים כדלקמן :
- 3.3.2 ניתן חופש פעולה בייזום וביצוע פיתוח ואיכלוס באזורים אלה בתנאי שתוטל כל מעמסת פיתוח התשתיות הנוגעות (עדיפות לאזורים הקרובים למערכת הדרכים הראשית) על חשבונם של היזמים תוך מתן ערבויות מתאימות.
- 3.3.3 הבטחת ערבויות מתאימות מצד היזמים לבניית המוסדות והבנינים הציבוריים לצורכי האוכלוסייה המקומית.
- 3.3.4 לא יינתן היתר בניה באזורים אלה אלא לאחר קבלת ערבויות מתאימות למימוש שלב ראשוני של 200 יח"ד (הדורשות היום גן ילדים) וביצעו.
- 3.4 הוראות בדבר שינוי התכנית
- 3.4.1 שינוי בדבר תיפרושת אוכלוסין מעבר ל-10%, שלבי ביצוע כנ"ל, ושינוי מערך האזורים, יהוו שינוי לתכנית.
- 3.4.2 שינויים המתהווים מהכנת תכניות מפורטות אשר אינם מהווים שינוי יעוד מקרקעין, שינויים מהותיים בתיפרושות אוכלוסין (עד 10%), שינויים מהותיים בתדריכי התכניות (עד 10.0 מ' בגבולות בינוי ושינויים בגובה קומות עד לכדי קומה אחת וכיו"ב) לא יהוו עילא לשינוי כנ"ל.
- 3.5 הוראות בדבר בחינה חוזרת של התכנית
- הועדה המקומית לתכנון ובניה תיבחן פעולות התכנון והפיתוח כפי שיתבצעו מעת לעת ³כפוף לתכנית זאת ולא יאוחר מאחת ל-12 חודש שוטפים מעת מתן תוקף לתכנית כאשר סטייה מההנחיות זלעיל תהווה עילא לשינוי התכנית. אי התכנסותה של הועדה הנ"ל לא תהווה שאלה בדבר תקפות התכנית.

הוראות כלליות

4.

- 4.1 שימוש בקרקעות ובבנינים :
כל שימוש בקרקע או בבנין, הנמצא באזור מאזורי התכנית כמסומן בתשריט, יהיה בהתאם להוראות תכנית זו. מקום שמוצעת לגביו תכנית שלא מכרה בהוראות תכנית זו ייקבע ייעודו באמצעות תכנית מתאר מקומית חלקית או תכנית מפורטת.
- 4.2 שימוש חורג בקרקעות ובבנינים :
קרקעות או בנינים שמשמשים בהם בזמן כניסת התכנית לתוקפה, למטרה שונה מהמטרה המותרת לשימוש על פי הוראות התכנית, מותר להמשיך ולהשתמש בהם לאותו שימוש חורג, בפרק זמן ובתנאים שייקבעו על ידי הועדה המקומית, הכל כאמור בסעיף 32 של החוק, על בסיס תכנית מפורטת שתקבע זאת.
- 4.3 בניה ארעית :
לא תותר בניה ארעית. מבנים בשימוש בזמן כניסת התכנית לתוקפה יוחלפו במבני קבע בפרק זמן ובתנאים שייקבעו על ידי הועדה המקומית.
- 4.4 הפקעות :
השטחים המיועדים בתכנית לצורכי ציבור יופקעו ויירשמו על שם העירייה.
- 4.5 חלוקת אזורי התכנון ליחידות משניות :
הועדה המקומית רשאית לחלק את שטח התכנית ליחידות תכנון משניות, לצורך הכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות.

הכנת תכניות מפורטות

5.

- 5.1 תנאי למתן היתרי הבניה במתחם שבשטח התכנית הוא הכנת תכנית מפורטת למתחם התכנון כפי שנקבע ע"י הועדה המקומית.
- 5.2 התכנית המפורטת תכלול הוראות (תקנון) ותשריט הכלל כאמור בסעיף 23 של החוק. התכנית תכלול בין היתר :
5.2.1 הגדרת יעד התכנית.
5.2.2 פרוגרמה ושלבי ביצוע התכנית.
5.2.3 אמצעים לביצוע התכנית.
5.2.4 נספחי בינוי מנחים.
5.2.5 נספחי תנועה ונוף.
- 5.3 פעולות כלליות שיפורטו בתכניות מפורטות :
5.3.1 לכל תכנית יצורף מסמך פעולות שיפרט את כל הנדרש בתשתיות, בהכנת השטחים לבניה וכיו"ב וכן תנאים בהיתרי הבניה.
5.3.2 לכל תכנית יצורף מסמך המפרט שלבי ביצוע מחייבים.
5.3.3 כל תכנית תראה אפשרות חלוקה לצורכי רישום הנכסים.
5.3.4 כל תכנית מפורטת תכיל את רשימת הנושאים שבסעיף 5.4 שלהלן.

- 5.4 נספח בינוי :
- 5.4.1 כל תכנית עיר מפורטת תלויה בנספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:1250 או 1:500 לפי הענין.
- 5.4.2 נספח זה מהווה הנחיה תכנונית בכל הנושאים העיצוביים של יחידת התכנון.
- 5.4.3 בנספח ייקבעו :
- 5.4.3.1 אופייה של "כניסה ראשית" לרובע.
- 5.4.3.2 ציון ואופי האלמנטים הראשיים הנוגעים ליחידת תכנון ; שדרה מרכזית ומוסדות ציבור ראשיים.
- 5.4.3.3 גבול הבינוי בשוליים ואופיו העיצובי.
- 5.4.3.4 גובה ואופי הבינוי.
- 5.4.3.4 חתכי ואופי מערכת הדרכים כולה.
- 5.5 רשימת הנושאים שהתכנית תתייחס אליהם :
- 5.5.1 עיצוב כניסות לרובע הנוגע.
- 5.5.2 גבול הרובע ובו קביעות באשר לאזור נוף פתוח ואזורי קצה (אזורים בהם קיימת הפרדה בין שטח מיועד לבניה לבין שטח פתוח).
- 5.5.3 קביעת קו רקיע מחייב.
- 5.5.4 עיצוב חללים בין בנינים :
- תכנון טיילות, דרכים וככרות, מצפורים וקווי מבט, חניה פרטית וציבורית, ייעור, גינון ומגוון צמחיה, הוראות ביחס לקירות תמך וגדרות, ריהוט רחוב ופיסול סביבתי.
- 5.5.5 חתכים טיפוסיים לבניה מדורגת.
- 5.5.6 עיצוב גגות :
- גגות שטוחים, מעקות, גגות משופעים, קולטי שמש, דודי מים, אנטנות.
- 5.5.6 מסתורי כביסה.
- 5.5.7 טיפול באשפה.
- 5.5.8 מתקני גז.
- 5.5.9 תאורת מבנים.
- 5.5.10 מרזבים וצנרת חיצונית.
- 5.5.11 מעברים מפולשים.
- 5.5.12 הוראות מיוחדות הנוגעות להרחבות דיור :
- רכוש משותף - תקויים הוראה בענין אחזקה של שטחים משותפים, חניות, תאורה, גדרות וכיו"ב. לצורך זה יוכן חוק עזר עירוני מתאים.

המ"מ שלם לבנין קטלני
ממלאים לו חללים - המלאים
האלמנטים המרכזיים.

אזורי מגורים

6.

6.1 כללי :

- 6.1.1 עקב היעדר הכללי של הקניית איכות מגורים מיוחדת אין הצפיפות באריאל גבוהה כבערים אחרות בישראל.
- 6.1.2 צפיפות ואופי המגורים יהיו ככלל, בצפיפות נמוכה וצמודי קרקע בשולי הרובעים ואלה יתעצמו בגובה ^{33'} הבניה רוויה ככל שהם מעפילים לעבר הרחוב - השדרה המרכזית - שמרכז הרבע.
- 6.1.3 הבניה הרוויה הצפופה שמרכז הרובע מטרתה להקנות את מירב הסיכויים ליצירת רקמה שירונית.
- 6.1.4 רובעי השכונות יהיו קשורים עם המערכת העירונית במערכת דרכים עורקית הנשענת על עורק התחבורה העירוני הראשי (כביש 100).
- 6.1.5 הכניסות לכל אחד מהרובעים יהיו בתכנון נופי מיוחד, (ראה פרק שטחים פתוחים) ויובילו אל שדרה נטועה במרכז הרובע.

6.2 השימושים המותרים :

- 6.2.1 אזור מגורים בצפיפות ממוצעת של 3.5 יח' לדונם. באזור זה תותר הקמת בניי מגורים, בניינים ציבוריים לשרות אזור המגורים, חזית מסחרית ושטחי מסחר ומשרדים, שטחים ציבוריים פתוחים, מתקני ספורט וכן כל שימוש אחר לשרות אזור המגורים כפי שייקבע בתכנית המפורטת.
- 6.2.2 בניי מגורים - שימושים נוספים מותרים :
- בחלק של דירת מגורים בשטח שאינו עולה על 30.0 מ"ר רשאית הועדה המקומית להתיר שימוש של משרד, סטודיו, חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בית ובתנאי שהנ"ל מהווה חלק מדירת המגורים. מקצועות חופשיים כגון : רופא, עו"ד, מהנדס, אדריכל, שמאי מקרקעין, רואה חשבון ו/או מנהל חשבונות, שירותי משרד ובתנאי שאין עיסוקים אלה גורמים לרעש, לכלוך, ריח רע, עשן, אבק או כל הפרעה אחרת אשר לדעת הועדה המקומית עלולים לגרום מטרד לדיירים השכנים.
- 6.2.3 בתכנית מפורטת מותר לקבוע מגרשים גם לשימושים הבאים :
- 6.2.3.1 בית מלון ופנסיון עד 10 חדרים, בתנאי שיהיה בבנין נפרד.
- 6.2.3.2 תערוכה לצורכי אומנות בתנאי שיסודרו בדירה פרטית ושלא יציגו סחורות או פרסומת, מלבד שלט קטן המחובר לקיר הבנין.
- 6.2.3.3 בית מנוחה לזקנים, בתנאי שיהיה בבנין נפרד.
- 6.2.3.4 חנויות לשירות התושבים במקום.
- 6.2.4 השימושים האסורים : באזורי מגורים יהיו אסורים השימושים הבאים :
- 6.2.4.1 תעשייה מכל סוג שהוא כולל תעשייה זעירה.
- 6.2.4.2 בתי מלאכה אשר לא נכללו בשימושים המותרים בתכנית מפורטת.
- 6.2.4.3 מחסנים סיטונאים ומחסנים קמעוניים.
- 6.2.4.4 מתקני או מבני בידוד הגורמים רעש המהווה מטרד לסביבתם.

6.2.4.5 שימושים אשר לדעת הועדה המקומית יש בהם או עלולים לגרום
מטרד.

6.3 עקרונות הבינוי :

6.3.1 יחידות התכנון תתבססנה, ככל הניתן, על רשת מודולרית המארגנת אותן
בהתאם לטופוגרפיה המקומית.

6.3.2 התכנון ייערך כך שהוא מכתיב פיתוח קטעים רצופים המכילים מערכות
מגורים שלמות על כל מגוניהן ומניעת חללים ריקים לא מפותחים.

6.3.3 מרכז הפעילות הרובעי יעוצב ויתוכנן כרחוב עירוני ראשי. תחום הרחוב
יכיל יעודית בנייני ציבור, שטחים מסחריים וכיו"ב, בבניה הדוקה המעצבת
את אופיו- כשדרה מרכזית. צפיפות הבניה לכל אורכו תהיה הגבוהה ביותר
ביחס לשאר יעודי הקרקע, ביחידת המגורים הנוגעת.
רחוב ראשי זה יכיל, במודולציה נתונה, צמתים ראשיים המפותחים ככרות
עירוניות אשר לכל אחת מהן יהיה מאפיין מיוחד - תפקודי ועיצובי כאחד
(ראה איור נוגע).

6.3.4 רשת דרכים, נגישות לבנינים ומיקום מוסדות ציבור :

6.3.4.1 מערכת הדרכים תותווה בצורה המחייבת, ככל האפשר, רשת דרכים
מודולריות בעורף מגרשי הבניה. דרכי שרות אלה יהיו רחובות
עירוניים לכל דבר, כך תיווצר נגישות מיידית לפתחי הבנינים על
מנת לאפשר :

6.3.4.1.1 חניה פרטית תקנית בתחום הבנין הפרטי.

6.3.4.1.2 שירות פינוי אשפה, טעינה ופריקה וכיו"ב בצורה
בהירה ונוחה.

6.3.4.1.3 הגדרה מדויקת של קניין הפרט וקניין רכוש הציבור.

6.3.4.2 הרשת המודולרית תקבע את מיקום תחנות האוטובוסים בין שני
צמתים ראשיים.

6.3.4.3 רשת זו תיצור במונחים זלעיל מיקום קבוע לאתרים ציבוריים.
אתרים אלה ימצאו לכן במרחקי הליכה קבועים ומקשרים את
התנועה המוטורית לתנועת הולכי הרגל.

6.3.5 צפיפות ואופי המגורים יהיו, ככלל, דלילים יחסית וצמודי קרקע בשולי
הרובעים ואלה יתעצמו ויגבהו בצורה סימטרית ככל שהם מעפילים מן
השולים לעבר הרחוב - השדרה המרכזית.

6.3.6 דגש מיוחד יושם על יצירת "נוף עירוני" בכל קטע - קטן כגזול - ברובעי
המגורים (להבדיל משכונות בעלות צפיפות נמוכה). כל קטע כזה יהיה בעל
ערך עצמי, אחדות וסדר פנימי. תובלט הירארכית הדרכים, הסדרי החניה
הטיפול הנופי ובמיוחד הרציפות והחיבור האורגניים בין קטעי הבניה
השונים.

- 6.4 עקרונות בינוי מיוחדים למתחמים של בניה צמודת קרקע :
- 6.4.1 מתחמים של בניה צמודת קרקע ייבנו בריכוזים של לא פחות מכ-200 יחידות.
- 6.4.2 כל אתר ילווה בתכנית פיתוח בשלבים שתאפשר פיתוח תשתית מדורגת.
- 6.4.3 בהיות בעלי החזקה בקרקעות בחלקם יזמים פרטיים, קשה יהיה לשלוט בקצב שלבי הפיתוח בהתאם להנחיות מבוקרות (מן הפנים החוצה). תקויים התניה מפורשת למתן היתרים באתרים אלה אשר תקבע תנאים מחייבים למימון וביצוע תשתית עירונית נוגעת לפני פיתוח האתר עצמו ועל חשבון היזם.
- 6.4.4 קצב הבניה באתרים אלה יוכתב על ידי קבוצות מינימאליות של יחידות דיור שלא יוקטנו מ-30 יח"ד. לא יינתן היתר ולא יינתנו תעודות גמר למבנים פזורים בודדים.
- 6.4.5 לא יוצאו היתרים באתרים אלא לאחר שבוצעה בעין התשתית הנוגעת ובוצעו וסומנו בשטח מפלסי קרקע סופיים וגבולות מגרשים לקבוצות של לא פחות מ-30 יחידות דיור.
- 6.4.6 מבנים דו משפחתיים יתוכננו בידי אדריכל אחד.

7. מרכז מסחרי עירוני ראשי
- ישמש כאזור מסחרי כלל עירוני עם שימושים הקשורים בו : מוסדות ציבור כלל עירוניים ; מגורים ; דיור מוגן ; מלונאות.
- עקרונות בינוי :
- 7.1 אזור המרכז יתפתח לאורך שדרה ראשית.
- 7.2 שדרה ראשית זאת תאופיין בבניה קומפקטית בצפיפות גבוהה בככרות בעלות מאפיין מיוחד.
- 7.3 תשומת לב מיוחדת תינתן ליצירת מוקד ראשי כבר בשלב הראשון לפיתוח העיר והמרכז.
- 7.4 תכנית פיתוח ותכנית שלבים תדאג לכך כי ההתפתחות ההדרגתית תקויים בקטעים רצופים למניעת אזורים ריקים.

8. מרכז מסחרי אזורי
- בהיות אחד מיעדי התכנית של העיר ומרכזה לשמש שירות כלל אזורי יאותרו מעט לעת מלבד השימושים של מסחר ומשרדים, שימושים שמטרתם לסייע ליעד זה כגון : תחנת משטרה, תחנת מד"א, שירותי רפואה, משרדי ממשלה וכיו"ב.

9. מרכז הסעה ציבורית

אזור זה מיועד לתחנה מרכזית של שירותי הסעה מרכזית לסוגיהם. יותרו שימושים למסחר לרווחת הנוסעים. לא יותרו חניון לילה לאוטובוסים ושירותי מוסך לסוגיהם.

10. אזור תיירות ונופש

אזור זה מיועד למגורי נופש, מלונאות, כפר נוער, מגורים מיוחדים, בנינים ציבוריים, חזית מסחרית ושטחי מסחר, שטחים ציבוריים פתוחים מתקני ספורט וכן כל שימוש אחר לשרות האזור כפי שיקבע בתכנית מפורטת

התכנית המפורטת, לפי סעיף תקבע את הגבולות המדויקים של השטחים, את ההנחיות בדבר זכויות הבניה. גובה הבנינים, אופי הבינוי, חומרי הגמר, ~~פני~~ ^{פני} השטח /הצפיפות, כאשר הצפיפות הגבוהה יותר תהיה במרכז השטח והצפיפות הנמוכה תהיה בשולי השטח.

11. אזור תעשייה

השימושים המותרים הם : מתקני תעשייה, מתקני אספקה לתעשייה, מבני מלאכה ושירותי תחזוקה. שירותי עובדים ומינהלה, מתקני תשתית הנדסית, מתקנים ושטחי מחקר ופיתוח תעשיות מתחכמות, שירותים אישיים וכוללניים לעובדים ומשפחותיהם, פארקים לתעשיות עתירות ידע וטכנולוגיה. שטחים לדרכים וחניה. שטחים לאמצעי תחבורה אחרים, שטחים לאחסנה ושינוע. שירותי ציבוריים וצרכניים הנלווים לאזור תעשייה ושטח ציבורי פתוח. מאחר ואזור התעשייה ממוקם ממערב לאזורי המגורים, תנאי להכנת תכנית מפורטת יהיה הכנת תסקיר השפעה על הסביבה ובו מגבלות והתנאים לשימושים המותרים, כל זאת מתוך שיקול של מניעת מטרד לאזורי המגורים שממזרח לשטח זה.

12. אזור מלאכה ומסחר

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול עם קוים סגולים כהים יהיה אזור מלאכה ומסחר. השימושים המותרים : מסחר ומלאכה זעירה, ומזנונים ובתי אוכל. השימושים האסורים : מגורים, תעשייה ומלאכה המהווים מטרד סביבתי או כל מטרד אחר כפי שייקבע על ידי הרשויות המוסכמות. הגבלות חכיות בניה בהתאם ובכפוף לתכנית מפורטת מס'

13. חניון רכב כבד

אזור זה מיועד לחניון רכב כבד ואוטובוסים.

14. אזור שרותי דרך
השטח הצבוע בתשריט בפסים אפורים וסגולים הינו אזור לשרותי דרך ומיועד לתחנת תדלוק, שרותי מזון מסחר וכיו"ב. השימושים, הגבלות וזכויות הבניה בהתאם ובכפוף לתכנית מתאר מס'

15. בניני ציבור
השטח הצבוע בתשריט בצבע חום יהיה אזור לבניני ציבור. אזור זה מיועד לבניני ציבור, למוסדות ציבור כלל העירוניים, מוסדות אזוריים, שירותי רפואה וכיו"ב.
ייעודו המפורט של השטח ייקבע בתכנית מפורטת שתקבע את גבולות המדויקים של השטח, את השימושים, ההנחיות בדבר זכויות בניה, גובה בנינים, אופי הבינוי, חומרי הגמר, פיתוח השטח וכיו"ב.

16. שטח ציבורי פתוח
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הינו שטח ציבורי פתוח וישמש לגנים ציבוריים, גני משחק לילדים, אזורי ירק והפרדה, שבילים, ככרות, חורשות ונטיעות וכיו"ב.

17. אזור נוף פתוח
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הינו שטח לנוף פתוח לצרכי נופש בחיק הסבע. שטח זה לא יהיה מיועד לבניה ושימושים אחרים למעט בניה או שימוש המותרים לפי התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

18. גן העיר
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה מותחם ירוק כהה הינו שטח לגן העיר וישמש כשטח ציבורי פתוח.
בשטח זה תותר נטיעת עצים וצמחים, פיתוח דרכים, שבילי גישה וחניה לדרכ, הקמת מתקני משחק וספורט, הקמת מתקנים לאחזקה ותפעול של השטח הציבורי, גן חיות, גן טכני, שטח לתערוכות וירידים, תצוגות, אולמי מופעים, בתי קפה, מסעדות וכיו"ב הכל בהתאם ובכפוף לתכנית מפורטת.
התכנית המפורטת, לפי סעיף שלהלן, תקבע את הגבולות המדויקים של השטחים. את ההנחיות בדבר זכויות בניה, גובה המבנים, חומרי הגמר, אופי פיתוח השטח.

19. אזור ספורט עירוני ראשי
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ומקווקו בקווים ירוקים (הינו) אזור ספורט עירוני ראשי (וישמש כאזור ספורט עירוני ראשי)
השימושים, המגבלות וזכויות הבניה ייקבעו בתכנית המפורטת.

20. אזור ספורט פרטי

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק משובץ בקווים ירוקים הינו אזור ספורט פרטי (קאונטרי קלאב).

השימושים, מקבילות, זכויות הבניה ואופי הבניה ייקבעו בתכנית המפורטת.

21. בית עלמין

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם פסים ירוקים מצולבים הינו בית עלמין המיועד לשמש לקבורה.

22. שטח לתכנון בעתיד

בשטח זה יותרו השימושים שבתכנית המתאר תוך התאמה לשימושים הגובלים. השימושים בשטח זה ייקבעו על פי תכנית מפורטת.

פרק ג': דרכים ותשתית הנדסית

1. דרכים

1.1 מיקום של דרכים ורוחבן :

תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ובתכניות מפורטות על פי הוראות תכנית זו.

מותר לקבוע בתכנית דרכים נוספות ותוואי דרכים מיוחדות לתחבורה ציבורית מסילתית או אחרת באישור הרשות המוסמכת. התוואי המדויק של דרכים ייקבע בתכנית מפורטות.

1.2 איסור בניה ברצועה מתוכננת

ברצועה מתוכננת של דרך לא תותר כל בניה למבנה שאיננו מתקן דרך.

1.3 קווי בנין

קווי הבנין ומרחקיהם מהרצועה המתוכננת של דרך יהיו כמצוין בתשריט וכפי שייקבע בתכנית מתאר מקומית חלקית או בתכניות מפורטות, בתנאי שלא יסתרו הוראותיה של תכנית זו.

1.4 סטייה מתוואי רוחב וקווי בנין של דרכים בתכנית

בתכנית מתאר מקומית חלקית ובתכנית מפורטת מותר לקבוע הוראות שיש בהן משום סטייה מתוואי הדרך, רוחב הדרך וקווי הבנין של הדרך בתכנית זו וכל זאת כדי להתאים את הדרך לתנאים המקומיים.

2. כיוון

סילוק שפכים בתחום התכנית יבוצע לפי תכניות מפורטות לביוב מאושרות על ידי הרשות המוסמכת. שפכים יסלקו באמצעות מערכות ביבים מרכזיות ויחרמו למכונני טיהור מרכזיים. המים המטוהרים ישמשו להשקיה, או כפי שייקבע על ידי הרשות המוסמכת. פתרונות מקומיים זמניים לסילוק שפכים יינתנו לזמן קצוב, הכל באישור הרשות המוסמכת והועדה המיוחדת.

3. אספקת מים

מערכת המים בתחום תבוצע על פי תכנית אב לאספקת מים מאשרות על ידי רשות מוסמכת.

4. חשמל

מערכת אספקת החשמל בתחום התכנית תבוצע על פי תכניות חשמל. מגבלת הבניה בתחום רצועות הקרקע למעבר קווי חשמל, לרבות תוואי הרצועות ורוחבן ייקבעו על ידי הועדה המיוחדת בהתייעצות עם חברת חשמל ולפי החוק או הצו התקף.

א"ל/כבד
החייב
מחייב - קרקעית?

תקשורת

5.

מערכת הטלפונים וקווי תקשורת אלהותית וקוויית אחרים בתחום התכנית יבוצע על פי תכניות כפי שיאושרו על ידי משרד התקשורת.

היתר למתקני תשתית

6.

הועדה המיוחדת תתיר בכל אזור מאזורי התכנית בניה של מתקנים ומבנים הדרושים לפעלת מערכות ניקוז, ביוב, אספקת מים, חשמל, גז, טלפון, רדיו וטלוויזיה - לתועלת הציבור, גם אם אינם מפורטים ברשימת התכליות המותרות באזור, ובלבד שאינם סותרים כל הוראה אחרת האמורה בתכנית זו או בתכנית מפורטת מאושרת.

שמירת קרקע למתקני תשתית

7.

הועדה רשאית להורות על שמירת קרקע דרושה למתקני תשתית, ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה חוץ מעבודות לביצוע ולשמירת מתקני התשתית שלמטרתם נשמרת הקרקע.

אצי"ר
לש
הפ"א

פרק ד': שמירת הנוף, איכות הסביבה וצורת הבנינים

1. שמירת הנוף ואיכות הסביבה :

- 1.1 בקרת שלטי פרסומות. - ח"ך 58 מק"מ
הועדה המיוחדת רשאית להתיר, לאסור או להגביל, שלטי פרסומת ומידע מכל סוג, המותקנים בתחום התכנית.
- 1.2 קווי חשמל ותקשורת תת - קרקעיים.
הועדה רשאית לקבוע, בתכניות מפורטות, הוראות בדבר חיוב התקנה קווי חשמל ותקשורת תת - קרקעיים ואיסור התקנה קווים עיליים.
- 1.3 איסור הזרמת מי שופכין.
בתחום שטח התכנית חל איסור מוחלט על הזרמת מי שופכין בלתי מטהרים.
- 1.4 מניעת מטרד.
הועדה רשאית לקבוע תנאים שיהיו דרושים לדעתה למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, הארה לקויה, פסולת, אבק, עשן או כל מטרד אחר הנגרמים לסביבה עקב העבודה, הבניה או השימוש וכן להתנות תנאים כאלה לכל היתר או להעמידתם כתנאי למתן היתר.
- 1.5 בריאות כללית.
לפני הפיתוח של כל הקרקע על פי הוראות תכנית זו רשאית הועדה המקומית לדרוש מאת המבקש היתר בניה למלא אחר דרישות ספציפיות של הרשות המוסמכת לענייני בריאות, כתנאי לקבלת היתר הבניה.

2. נטיעות ואחזקת שטחים :

- 2.1 שמירת עצים וצמחיה טבעית.
הועדה רשאית לדרוש שמירת עצים וצמחיה טבעית אחרת בתחום כל נכס פרטי או ציבורי בתחום התכנית. הכל לפי דרישת הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- 2.2 נטיעת עצים וצמחים.
הועדה רשאית לדרוש נטיעת עצים וצמחים אחרים, בתחום של כל נכס פרטי או ציבורי בתחום התכנית ואחזקתו על חשבון בעלי הנכס ועל ידיו.
- 2.3 תנאים לאחזקת שטחים.
הועדה תהיה רשאית לקבוע תנאים בדבר אחזקת השטחים הציבוריים והפרטיים בתחום התכנית.

3. שמירת צורת הבנינים :

3.1 השלמת בנינים.

יש לשוות לכל בנין מראה מושלם גם במקרה שהבנין לא נבנה במלוא ההיקף כמורשה בהיתר הבניה.

3.2 רמת הדיוק של התכנית.

סטיות הנובעות מקנה המידה של תכנית זו (ק.מ. 1:10,000) שאינו מאפשר דיוק מבחינת גודל השטח ומחמת התנאים הטופוגרפיים, תהיינה מותרות ואין לראות בהן שינוי לתכנית זו, אך ורק במידה שהזכר יקבל ביטוי בתכנית שינוי מתאר מקומית או בתכנית מפורטת. מיקומו המדויק של כל אזור, גודלו וגבולותיו ייקבעו בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת, בתנאי שאין בשינוי המיקום שינוי מהותי במאפייני השטח.

המנהל האזרחי ביהודה ושומרון
מועצה מקומית אריאל
תכנית מתאר מקומית מס' 130

אריאל

המנהל האזרחי ביהודה ושומרון

מועצה מקומית אריאל

תכנית מתאר מקומית מס' 130

אריאל

פרק א' : כללי

1. **שם התכנית וסוגה :**
תכנית זו על מסמכיה האמורים להלן תקרא תכנית מתאר מקומית מס' 130 אריאל (להלן : התכנית).
2. **מקום התכנית :**
מרחב תכנון מקומי אריאל, מועצה אזורית שומרון בין הקואורדינטות.
בתכנית.
אורך : 160500 ו-170750.
רוחב : 168500 ו-165500.
ברשת ישראל החדשה.
220750 ו-210500
665500 ו-668500
3. **גבול התכנית :**
גבול התכנית הינו הקו הכחול, המסומן בתשריט.
4. **מסמכי התכנית :**
התוכנית כוללת דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית).
גיליון אחד של תשריט בקנה מידה 1:10,000 (להלן התשריט).
נספח תנועה, נספח ביוב, נספח מים ונספח סביבתי.
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
5. **שטח התכנית :**
11393 דונם.
6. **מגיש התכנית :**
עיריית אריאל
7. **בעל הקרקע :**
הממונה על הרכוש הממשלתי ביהודה ושומרון.
8. **המתכנן :**
אמאב תכנון - א. ניב, א. שוורץ אדריכלים.

9. מטרות התכנון :

- 9.1 יעוד שטח להרחבת העיר.
- 9.2 הסדרת תכנון העיר על כלל השטחים הכלולים בה.
- 9.3 קביעת יעדי הקרקע העיקריים בתחום התכנית.
- 9.4 התווית רשת הדרכים העיקרית בעיר וחיבורה למערכת הכבישים האזורית והארצית.
- 9.5 חלוקת שטח התכנית למתחמי תכנון וקביעת הוראות להכנת תוכניות מפורטות.
- 9.6 קביעת תנאים למתן היתר הבניה ולשימוש הבניינים.

10. יעדי התכנון :

- 10.1 מימוש הפוטנציאל שבמיקומה של אריאל כמערכת הארצית והאזורית כעיר מרכזית רב תפקודית באזור החיבור שבין צירי האורך וציר הרוחב של דרך "חוצה שומרון". יעד זה יתממש, בין היתר, באמצעות מיקום המוסדות המחזיים של השלטון המרכזי לשלוחותיו, משרדי ממשלה נפתיים, אוניברסיטה ומרכז חינוך אזורי, מרכז משטרה אזורי, מרכז ספורט אזורי, מרכז מסחרי אזורי וכיו"ב.
- 10.2 קביעת איכות מגורים גבוהה ומגוונת.
- 10.3 איתור מגוון נרחב של תעסוקה אזורית בעיר גופא (מיקומה האסטרטגי של העיר בסווה יוממות ממרכזי התעסוקה הארציים עלול להפכה ל"עיר שינה").
- 10.4 הקמת מרכז ספורט ונופש אזורי בעיר ומרכז יציאה לטיולים בשומרון. להשלמת הפעילויות הנ"ל יאותרו שטחים למלונאות עממית.
- 10.5 הבטחת תנאים נאותים מבחינת בריאות, תברואה ובטיחות, מניעת מטרדים ושמירה על איכות הסביבה בתחום שטח התכנית.
- 10.6 הבטחת מתן שירותים מנהלתיים, ציבוריים, תרבותיים, הנדסיים ותחבורתיים נאותים לאוכלוסיית המקום ובחלקם לאוכלוסיית האזור.
- 10.7 הבטחת הניצול היעיל של המשאבים הטבעיים בתחום התכנית לקידום רווחתה של אוכלוסיית המקום וכל אוכלוסייה אחרת העשויה להשתמש במשאבים אלה.
- 10.8 קביעה ויעוד של השטחים הדרושים לאמור לעיל.

11. פירוש מונחים :

בתוכנית זו יהיה לכל המונחים הפירוש שבחוק ולמונחים הבאים הפירוש שבצדס.

11.1 החוק :

חוק תכנון ערים כפריים ובניינים, מס' 79 לשנת 1966 וצו מספר 418 תשל"א 1971.

11.2 אזור :

שטח קרקע מותחם או מסומן בתשריט בצבע, בקווקו, במסגרת או בסמל, כדי להגדיר את ההוראות לשימוש בקרקעות ובבניינים בתחומו, בתכנית זו.

- 11.3 מתחם תכנון :
יחידת פיתוח סביבתית אחידה מבחינת מסרות התכנית ורצף הפיתוח, כפי שנקבעה בתכנית זו. כגבולות שטח המסומן בתשרים להכנת תכנית מתאר מקומית חלקית או תכנית מפורטת כפי שיקבע בעתיד.
- 11.4 אזורי בינוי :
אזורים בתכנית בהם מותרת בנייה למגורים, לשירותים ציבוריים, לתיירות, נופש ולתעשייה.
- 11.5 תכנית בינוי :
תכנית לשטח הכלול בתכנית מפורטת. תכנית הבינוי קובעת : בינוי בשלושה ממדים לרבות איתור הבנינים, גודלם, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם, יעודם, מרווחים בין הבנינים, מפלסי קרקע קיימים ומתוכננים, דרכים, חנייה, גינון, ריצוף, שבילים, מיקום סילוק אשפה, הכל על בסיס מפה טופוגרפית בסיסית מעודכנת לאזור ותיאור המצב הקיים של האזור.
- 11.6 תסקיר השפעה על הסביבה :
תסקיר שיוכן על פי הנחיות הרשות המוסמכת לשמירת איכות הסביבה, לבחינת השפעות של פיתוח על הסביבה הקרובה.
- 11.7 שטח מגרש מינימלי :
השטח הקטן ביותר של המגרש, עליו מותר לבנות באזור מאזורי התכנית.
- 11.8 אחוזי בניה כוללים :
היחס המוגדר באחוזים, בין שטח הבניה הכולל המותר בכל קומות הבנין ובין שטח הקרקע הכולל של האזור, או המגרש.
- 11.9 צפיפות בניה מקסימלית :
מספר מקסימלי ליחידות דיור לדונם נטו.
- 11.10 גובה בניה :
הגובה המקסימלי המותר לבניה מדוד במטרים ו/או במספר קומות, מכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל הקרקע המפותחת הסופית הקרובה.
- 11.11 קומה :
חלל פנימי בתוך בנין הנמצא בין רצפה לבין רצפה שמעליה אשר גובהו האנכי נטו אינו קטן מ-2.60 מ'.
- 11.12 דרך :
דרך כמשמעותה בחוק.
- 11.13 רצועת דרך מתוכננת :
רצועת קרקע המיועדת לדרך בכללה, לרבות מבנה הכביש, השוליים ו/או מדרכות, האי המפריד, תעלות ניקוז, תשתיות הצמודות לדרך והקרקע הדרושה לצמתים, לרבות גינון וכו'.

- 11.14 מתקן דרך :
מבנה או מתקן המהווה חלק של הדרך כאמור בחוק.
- 11.15 מבנה שירותי דרך :
מבנה המיועד לשרת את הנוסעים בדרך, לרבות תחנת דלק, תחנת סיכה, מוסך לתיקון מכוניות, חניון, מסעדה, קיוסק וכיוצא באלה.
- 11.16 דרך קיימת או מאושרת :
דרך קיימת ודרך שנקבעה בתכנית מפורטת מאושרת.
- 11.17 דרך מתוכננת :
דרך חדשה שמיקומה מסומן בתשריט בהתאם לתכנית זו.
- 11.18 דרך לביטול :
דרך קיימת או מאושרת המבוטלת על פי הוראות תכנית זו.
- 11.19 קו בנין מינימלי לדרך.
קו מקביל לרצועה המתוכננת של דרך ובמרחק ממנה לכל צד כמסומן בתשריט, שאסורה לבניה בינה לבין הדרך.
- 11.20 רוחב הדרך :
רוחב הרצועה המתוכננת של הדרך, כמסומן בתשריט, ובמקרה שלא סומן בתשריט כאמור בתמ"א או בתכנית המפורטת של אותה הדרך.
- 11.21 הצטלבות דו מפלסית :
הצטלבות דו מפלסית בין שתי דרכים או יותר תהיה גבול הרצועה המתוכננת בין גבול הרצועות המתוכננות של הדרכים לפי הגדרת תמ"א 3 (תיקון 7).
- 11.22 מועצת תכנון עליונה :
מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון.
- 11.23 מהנדס :
מהנדס הועדה המקומית או מהנדס העיר.
- 11.24 אדמות סקר - אזורים מחוץ לתכנית בהם התכנית הינה מנחה בלבד.

12. פירוש הציונים בתשריט :

גבול התכנית	-	קו כחול רציף
גבול שיפוט העיר	-	קו כחול מקוטע
גבול הסכמי אוסלו	-	קו צהוב
שטח שהתכנית אינה חלה עליו	-	שטח ללא צבע מותחם בקו שחור כהה
מתחם תכנון	-	קו נקודות כחולות
דרך ראשית מס' 5 (חוצה שומרון)	-	שני קוים שחורים מקבילים
דרך עירונית ראשית	-	אדום
אזור מגורים	-	צהוב
אזור נופש ותיירות	-	צהוב מותחם בקו חום
מרכז עירוני ראשי	-	פסים אפורים וחומים לסירוגין
מרכז מסחרי אזורי	-	אפור עם קווים שחורים אלכסוניים
אזור מלאכה ומסחר (קיים)	-	סגול עם קווים סגולים כהים אלכסוניים
אזור תעשייה	-	סגול
מרכז הסעה ציבורי	-	כתום עם משבצות חומות מותחם בקו חום
אזור שירותי דרך	-	פסים אפורים וסגולים לסירוגין
אזור חניון רכב כבד	-	סגול עם משבצות אדומות
מכללת יהודה ושומרון	-	כתום מותחם בקו חום
בניני ציבור	-	חום מותחם בקו חום כהה
שטח ציבורי פתוח	-	ירוק
פארק עירוני	-	ירוק מותחם בקו ירוק כהה
אזור נוף פתוח	-	ירוק בהיר
אזור ספורט עירוני	-	ירוק מותחם בקו חום
אזור ספורט פרטי (קאונטרי קלאב)	-	פסים כתומים וירוקים אלכסוניים
שטח לתכנון בעתיד	-	פסים כתומים אלכסוניים
אדמות סקר	-	קוים אלכסוניים בתכלת
מתנ"ס	-	ריבוע שחור על רקע התכנית
ק. חינוך	-	משולש שחור על רקע התכנית
מרכז מסחרי רובעי	-	כוכב שחור על רקע התכנית

13. רמת הדיוק של התכנית.

סטיות הנובעות מקנה המידה של תכנית זו (ק.מ. 1:10,000) שאינו מאפשר דיוק מבחינת גודל השטח ומחמת התנאים הטופוגרפיים, תהיינה מותרות ואין לראות בהן שינוי לתכנית זו, אך ורק במידה שהדבר יקבל ביטוי בתכנית שינוי מתאר מקומית או בתכנית מפורטת. מיקומו המדויק של כל אזור, גודלו וגבולותיו ייקבעו בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת, בתנאי שאין בשינוי המיקום שינוי מהותי במאפייני השטח.

פרק ב' : אזורי התכנית

1. תאור כללי

1.1 שטח התכנית מתחלק לאזורים ובהם מתחמי תכנון

האזורים הם :

- צפון מזרח - כולל את המרכז העירוני הראשי, אזור מלאכה ומסחר, אזור מגורים (העיר הקיימת), מכללת יהודה ושומרון וחי-בר.
- דרום מזרח - אזור מגורים; מרכז ספורט עירוני וקאונטרי קלאב, מרכז מסחרי אזורי ותחנת הסעה ציבורית.
- צפון מערב - אזור תיירות ונופש ואזור מגורים.
- דרום מערב - אזור מגורים.
- מערב - אזור תעשייה עם שילוב של מגורים.

המתחם	ייעוד	שטח בדונמים	מס' יח"ד
צ. מז. 1	מוסד(מכללת יהודה ושומרון)	356	
צ. מז. 2	מרכז עירוני ראשי	102	
	אזור מלאכה ומסחר	48	
	ש.צ.פ. מיוחד	217	
	מגורים	1500	4500
ד. מז. 1	מגורים	250	
	מרכז אזורי	85	
	מרכז הסעה ציבורי	18	
ד. מז. 2	מגורים	600	1400
	קאונטרי קלאב	37	
	מרכז ספורט עירוני	46	
ד. מז. 3	מגורים	900	2100
ד. מז. 4	מגורים	200	450
צ. מע. 1	מגורים	210	
	אזור תיירות ונופש	800	2100
	אזור שרותי דרך	3	
ד. מע. 1	מגורים	1350	2700
	אדמות סקר - (מגורים) מחוץ לשטח התכנית	800	---
ד. מע. 2	אדמות סקר - (מגורים) מחוץ לשטח התכנית	650	---
ד. מע. 3	תכנון בעתיד	650	
מע. 1	תעשייה	200	
	אדמות סקר - (מגורים) מחוץ לשטח התכנית	350	
מע. 2	תעשייה	450	
	אדמות סקר (מגורים) מחוץ לשטח התכנית	450	

שלבי ביצוע

3.

- 3.1 לא יוצאו היתרי בניה למתחמים אלא לאחר שתפותח תשתית הולמת למתחמים והם ייבנו ויאוכלסו עד לקיבולת של 70% יח"ד.
- 3.2 לא יוצאו היתרי בניה למתחמים אלא לאחר שתפתח תשתית הולמת למתחם והוא ייבנה ויאוכלס עד לקיבולת של 70% יח"ד.
- 3.3 תנאים לפיתוח אזורי מגורים בצפיפות נמוכה :
 - 3.3.1 עקב הביקושים הגבוהים הקיימים לתחילת פיתוח ואכלוס אזורים בצפיפות נמוכה על קרקעות פרטיות ובקרקעות המדינה על ידי יזמים פרטיים נקבעת בזאת מדיניות של מתן היתרים כדלקמן :
 - 3.3.2 ניתן חופש פעולה בייזום וביצוע פיתוח ואיכלוס באזורים אלה בתנאי שתוטל כל מעמסת פיתוח התשתיות הנוגעות (עדיפות לאזורים הקרובים למערכת הדרכים הראשית) על חשבונם של היזמים תוך מתן ערבויות מתאימות.
 - 3.3.3 הבטחת ערבויות מתאימות מצד היזמים לבניית המוסדות והבנינים הציבוריים לצורכי האוכלוסייה המקומית.
 - 3.3.4 לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר קבלת ערבויות מתאימות למימוש שלב ראשוני של 200 יח"ד (הדורשות היום גן ילדים) וביצעו.
- 3.4 הוראות בדבר שינוי התכנית
 - 3.4.1 שינוי בדבר תיפרושת אוכלוסין מעבר ל-10%, שלבי ביצוע כנ"ל, ושינוי מערך האזורים, יהוו שינוי לתכנית.
 - 3.4.2 שינויים המתהווים מהכנת תכניות מפורטות אשר אינם מהווים שינוי יעוד מקרקעין, שינויים מהותיים בתיפרושות אוכלוסין (עד 10%), שינויים מהותיים בתדריכי התכניות (עד 10.0 מ' בגבולות בינוי ושינויים בגובה קומות עד לכדי קומה אחת וכי"ב) לא יהוו עילא לשינוי כנ"ל.
- 3.5 הוראות בדבר בחינה חוזרת של התכנית

הועדה המקומית לתכנון ובניה תיבחן פעולות התכנון והפיתוח כפי שיתבצעו מעת לעת בכפוף לתכנית זאת ולא יאוחר מאחת ל-12 חודש שוטפים מעת מתן תוקף לתכנית כאשר סטייה מההנחיות דלעיל תהווה עילה לשינוי התכנית. אי התכנסותה של הועדה הנ"ל לא תהווה שאלה בדבר תקפות התכנית.

4. הוראות כלליות

- 4.1 שימוש בקרקעות ובבנינים :
כל שימוש בקרקע או בבנין, הנמצא באזור מאזורי התכנית כמסומן בתשריט, יהיה בהתאם להוראות תכנית זו. מקום שמוצעת לגביו תכנית שלא נזכרה בהוראות תכנית זו ייקבע ייעודו באמצעות תכנית מתאר מקומית חלקית או תכנית מפורטת.
- 4.2 שימוש חורג בקרקעות ובבנינים :
קרקעות או בנינים שמשמשים בהם בזמן כניסת התכנית לתוקפה, למטרה שונה מהמטרה המותרת לשימוש על פי הוראות התכנית, מותר להמשיך ולהשתמש בהם לאותו שימוש חורג, בפרק זמן ובתנאים שייקבעו על ידי הועדה המקומית, הכל כאמור בסעיף 32 של החוק.
- 4.3 בניה ארעית :
לא תותר בניה ארעית. מבנים בשימוש בזמן כניסת התכנית לתוקפה יוחלפו במבני קבע בפרק זמן ובתנאים שייקבעו על ידי הועדה המקומית.
- 4.4 הפקעות :
השטחים המיועדים בתכנית לצורכי ציבור יופקעו ויירשמו על שם העירייה.
- 4.5 חלוקת אזורי התכנון ליחידות משניות :
הועדה המקומית רשאית לחלק את שטח התכנית ליחידות תכנון משניות, לצורך הכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות.

5. הכנת תכניות מפורטות

- 5.1 תנאי למתן היתרי הבניה במתחם שבשטח התכנית הוא הכנת תכנית מפורטת לרבות נספחים, למתחם התכנון כפי שנקבע ע"י הועדה המקומית.
- 5.2 התכנית המפורטת תכלול הוראות (תקנון) ותשריט הכל כאמור בסעיף 23 של החוק. התכנית תכלול בין היתר :
5.2.1 הגדרת יעד התכנית.
5.2.2 פרוגרמה ושלבי ביצוע התכנית.
5.2.3 נספחי בינוי מנחים.
5.2.4 נספחי תנועה ונוף.
- 5.3 פעולות כלליות שיפורטו בתכניות מפורטות :
5.3.1 לכל תכנית יצורף מסמך המפרט שלבי ביצוע מחייבים.
5.3.2 כל תכנית תראה אפשרות חלוקה לצורכי רישום הנכסים.
5.3.3 כל תכנית מפורטת תכיל את רשימת הנושאים שבסעיף 5.4 שלהלן.

- 5.4 נספח בינוי :
- 5.4.1 כל תכנית עיר מפורטת תלווה בנספח בינוי מנחה ונספח פיתוח בקנ"מ 1:1250 או 1:500.
- 5.4.2 נספחים אלה מהווים הנחיה תכנונית בכל הנושאים העיצוביים של יחידת התכנון.
- 5.4.3 בנספח ייקבעו :
- 5.4.3.1 אופייה של "כניסה ראשית" לרובע.
- 5.4.3.2 ציון ואופי האלמנטים הראשיים הנוגעים ליחידת תכנון : שדרה מרכזית ומוסדות ציבור ראשיים.
- גבול הבינוי בשוליים ואופיו העיצובי.
- 5.4.3.3 גובה ואופי הבינוי.
- 5.4.3.4 חתכים אופייניים ואופי מערכת הדרכים.
- 5.5 רשימת הנושאים שהתכנית תתייחס אליהם :
- 5.5.1 עיצוב כניסות לרובע הנוגע.
- 5.5.2 גבול הרובע ובו קביעות באשר לאזור נוף פתוח ואזורי קצה (אזורים בהם קיימת הפרדה בין שטח מיועד לבניה לבין שטח פתוח).
- 5.5.3 קביעת קו רקיע מחייב.
- 5.5.4 עיצוב חללים בין בנינים :
- תכנון טיילות, דרכים וככרות, מצפורים וקווי מבט, חניה פרטית וציבורית, ייעור, גינון ומגוון צמחיה, הוראות ביחס לקירות תמך וגדרות, ריהוט רחוב ופיסול סביבתי.
- 5.5.5 חתכים טיפוסיים לבניה מדורגת.
- 5.5.6 עיצוב גגות :
- גגות שטוחים, מעקות, גגות משופעים, קולטי שמש, דודי מים, אנטנות.
- 5.5.6 מסתורי כביסה.
- 5.5.7 טיפול באשפה.
- 5.5.8 מתקני גז.
- 5.5.9 תאורת מבנים.
- 5.5.10 מרובים וצנרת חיצונית.
- 5.5.11 מעברים מפולשים.
- 5.5.12 הוראות מיוחדות הנוגעות להרחבות דיור :
- רכוש משותף - תקויים הוראה בענין אחזקה של שטחים משותפים, חניות, תאורה, גדרות וכיו"ב. לצורך זה יוכן חוק עזר עירוני מתאים.

6.1 כללי :

- 6.1.1 עקב היעד הכללי של הקניית איכות מגורים מיוחדת אין הצפיפות באריאל גבוהה כבערים אחרות בישראל.
- 6.1.2 צפיפות ואופי המגורים יהיו ככלל, בצפיפות נמוכה וצמודי קרקע בשולי הרובעים ואלה יתעצמו יגבהו לכדי בניה רוויה ככל שהם מעפילים לעבר הרחוב - השדרה המרכזית - שבמרכז הרבע.
- 6.1.3 הבניה הרוויה הצפופה שבמרכז הרובע מטרתה להקנות את מירב הסיכויים ליצירת רקמה עירונית.
- 6.1.4 רובעי השכונות יהיו קשורים עם המערכת העירונית במערכת דרכים עורקית הנשענת על עורק התחבורה העירוני הראשי (כביש 100).
- 6.1.5 הכניסות לכל אחד מהרובעים יהיו בתכנון נופי מיוחד, (ראה פרק שטחים פתוחים) ויובילו אל שדרה נטועה במרכז הרובע.

6.2 השימושים המותרים :

- 6.2.1 אזור מגורים בצפיפות ממוצעת של 3.5 יח' לדונם ברוטו. באזור זה תותר הקמת בניני מגורים, בנינים ציבוריים לשרות אזור המגורים, חזית מסחרית ושטחי מסחר ומשרדים, שטחים ציבוריים פתוחים, מתקני ספורט, מתקנים הנדסיים וכן כל שימוש אחר לשרות אזור המגורים כפי שייקבע בתכנית המפורטת.
- 6.2.2 בניני מגורים - שימושים נוספים מותרים :
בבתי מגורים צמודי קרקע, בחלק של דירת מגורים בשטח שאינו עולה על 30.0 מ"ר רשאית הועדה המקומית להתיר שימוש של משרד, סטודיו, חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בית ובתנאי שהנ"ל מהווה חלק מדירת המגורים.
מקצועות חופשיים כגון : רופא, עו"ד, מהנדס, אדריכל, שמאי מקרקעין, רואה חשבון ו/או מנהל חשבונות, שירותי משרד ובתנאי שאין עיסוקים אלה גורמים לרעש, לכלוך, ריח רע, עשן, אבק או כל הפרעה אחרת אשר לדעת הועדה המקומית עלולים לגרום מטרד לדיירים השכנים.
- 6.2.3 בתכנית מפורטת מותר לקבוע מגרשים גם לשימושים הבאים :
 - 6.2.3.1 דיור מוגן ובית אבות.
 - 6.2.3.2 מסחר ומשרדים לשירות התושבים במקום.
- 6.2.4 השימושים האסורים : באזורי מגורים יהיו אסורים השימושים הבאים :
 - 6.2.4.1 תעשייה מכל סוג שהוא כולל תעשייה זעירה.
 - 6.2.4.2 בתי מלאכה אשר לא נכללו כשימושים המותרים בתכנית מפורטת.

- 6.2.4.3 מחסנים סיטונאים ומחסנים קמעוניים.
- 6.2.4.4 מתקני או מבני בידוד הגורמים רעש המהווה מטרד לסביבתם.
- 6.2.4.5 שימושים אשר לדעת הועדה המקומית יש בהם או עלולים לגרום מטרד.

6.3 עקרונות הבינוי :

- 6.3.1 יחידות התכנון תתבססנה, ככל הניתן, על רשת מודולרית המארגנת אותן בהתאם לטופוגרפיה המקומית.
- 6.3.2 התכנון ייערך כך שהוא מכתוב פיתוח קטעים רצופים המכילים מערכות מגורים שלמות על כל מגוניהן ומניעת חללים ריקים לא מפותחים.
- 6.3.3 מרכז הפעילות הרובעי יעוצב ויתוכנן כרחוב עירוני ראשי. תחום הרחוב יכיל יעודית בנייני ציבור, שטחים מסחריים וכיו"ב, בבניה הדוקה המעצבת את אופיו- כשדרה מרכזית. צפיפות הבניה לכל אורכו תהיה הגבוהה ביותר ביחס לשאר יעודי הקרקע, ביחידת המגורים הנוגעת.
- רחוב ראשי זה יכיל, במודולציה נתונה, צמתים ראשיים המפותחים ככרות עירוניות אשר לכל אחת מהן יהיה מאפיין מיוחד - תפקודי ועיצובי כאחד (ראה איור נוגע).
- 6.3.4 רשת דרכים, נגישות לבנינים ומיקום מוסדות ציבור :
- 6.3.4.1 מערכת הדרכים תותווה בצורה המחייבת, ככל האפשר, רשת דרכים מודולריות בעורף מגרשי הבניה. דרכי שרות אלה יהיו רחובות עירוניים לכל דבר, כך תיווצר נגישות מיידית לפתחי הבנינים על מנת לאפשר :
- 6.3.4.1.1 חניה פרטית תקנית בתחום הבנין הפרטי.
- 6.3.4.1.2 שירות פינוי אשפה, טעינה ופריקה וכיו"ב בצורה בהירה ונוחה.
- 6.3.4.1.3 הגדרה מדויקת של קניין הפרט וקניין רכוש הציבור.
- 6.3.4.2 הרשת המודולרית תקבע את מיקום תחנות האוטובוסים בין שני צמתים ראשיים.
- 6.3.4.3 רשת זו תיצור במרווחים זלעיל מיקום קבוע לאתרים ציבוריים. אתרים אלה ימצאו לכן במרחקי הליכה קבועים ומקשרים את התנועה המוטורית לתנועת הולכי הרגל.
- 6.3.5 צפיפות ואופי המגורים יהיו, ככלל, זלילים יחסית וצמודי קרקע בשולי הרובעים ואלה יתעצמו ויגבהו בצורה סימטרית ככל שהם מעפילים מן השולים לעבר הרחוב - השדרה המרכזית.

6.3.6 דגש מיוחד יושם על יצירת "נוף עירוני" בכל קטע - קטן כגדול - ברובעי המגורים (להבדיל משכונות בעלות צפיפות נמוכה). כל קטע כזה יהיה בעל ערך עצמי, אחדות וסדר פנימי. תובלט הירארכית הדרכים, הסדרי החניה הטיפול הנופי ובמיוחד הרציפות והחיבור האורגניים בין קטעי הבניה השונים.

6.4 עקרונות בינוי מיוחדים למתחמים של בניה צמודת קרקע :

6.4.1 מתחמים של בניה צמודת קרקע ייבנו בריכוזים של לא פחות מכ-200 יחידות.

6.4.2 כל אתר ילווה בתכנית פיתוח בשלבים שתאפשר פיתוח תשתית מדורגת.
6.4.3 בהיות בעלי החזקה בקרקעות בחלקם יזמים פרטיים, קשה יהיה לשלוט בקצב שלבי הפיתוח בהתאם להנחיות מבוקרות (מן הפנים החוצה). תקויים התניה מפורשת למתן היתרים באתרים אלה אשר תקבע תנאים מחייבים למימון וביצוע תשתית עירונית נוגעת לפני פיתוח האתר עצמו ועל חשבון היזם.

6.4.4 קצב הבניה באתרים אלה יוכתב על ידי קבוצות מינימאליות של יחידות דיור שלא יוקטנו מ-30 יח"ד. לא יינתן היתר ולא יינתנו תעודות גמר למבנים פזורים בודדים.

6.4.5 לא יוצאו היתרים באתרים אלא לאחר שבוצעה בעין התשתית הנוגעת ובוצעו וסומנו בשטח מפלסי קרקע סופיים וגבולות מגרשים לקבוצות של לא פחות מ-30 יחידות דיור.

6.4.6 מכנים זו משפחתיים יתוכננו בידי אדריכל אחד.

7. מרכז מסחרי עירוני ראשי

ישמש כאזור מסחרי כלל עירוני עם שימושים הקשורים בו : מוסדות ציבור כלל עירוניים ; מגורים ; דיור מוגן ; מלונאות.
עקרונות בינוי :

7.1 אזור המרכז יתפתח לאורך שדרה ראשית.

7.2 שדרה ראשית זאת תאופיין בבניה קומפקטית בצפיפות גבוהה בככרות בעלות מאפיין מיוחד.

7.3 תשומת לב מיוחדת תינתן ליצירת מוקד ראשי כבר בשלב הראשון לפיתוח העיר והמרכז.

7.4 תכנית פיתוח ותכנית שלבים תדאג לכך כי ההתפתחות ההדרגתית תקויים בקטעים רצופים למניעת אזורים ריקים.

8. מרכז מסחרי אזורי
בהיות אחד מיעדי התכנית של העיר ומרכזה לשמש שירות כלל אזורי יאותרו מעת לעת מלבד השימושים של מסחר ומשרדים, שימושים שמטרתם לסייע ליעד זה כגון : תחנת משטרה, תחנת מד"א, שירותי רפואה, משרדי ממשלה וכיו"ב.

9. מרכז הסעה ציבורית
אזור זה מיועד לתחנה מרכזית של שירותי הסעה מרכזית לסוגיהם. יותרו שימושים למסחר לרווחת הנוסעים. לא יותרו חניון לילה לאוטובוסים ושירותי מוסך לסוגיהם.

10. אזור תיירות ונופש
אזור זה מיועד למגורי נופש, מלונאות, כפר נוער, בניני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים מתקני ספורט וכן כל שימוש אחר לשירות האזור כפי שיקבע בתכנית מפורטת. התכנית המפורטת, לפי סעיף 5 שלעיל תקבע את הגבולות המדויקים של השטחים, את ההנחיות בדבר זכויות הבניה, גובה הבנינים, אופי הבינוי, חומרי הגמר, פתוח השטח. הצפיפות הגבוהה יותר תהיה במרכז השטח והצפיפות הנמוכה תהיה בשולי השטח.

11. אזור תעשייה
השימושים המותרים הם: מבני תעשייה, מתקני תעשייה, מתקני אספקה לתעשייה, מבני מלאכה ושירותי תחזוקה. שירותי עובדים ומינהלה, מתקני תשתית הנדסית, מתקנים ושטחי מחקר ופיתוח תעשיות מתוחכמות, שירותים אישיים וכוללניים לעובדים ומשפחותיהם, פארקים לתעשיות עתירות ידע ומכנולוגיה. שטחים לדרכים וחניה. שטחים לאמצעי תחבורה אחרים, שטחים לאחסנה ושינוע. שירותי ציבוריים וצרכניים הנלווים לאזור תעשייה ושטח ציבורי פתוח.

מאחר ואזור התעשייה ממוקם ממערב לאזורי המגורים, תנאי להכנת תכנית מפורטת יהיה הכנת תסקיר השפעה על הסביבה ובו מגבלות והתנאים לשימושים המותרים, כל זאת מתוך שיקול של מניעת מטרד לאזורי המגורים שממזרח לשטח זה.

12. אזור מלאכה ומסחר
השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול עם קוים סגולים כהים יהיה אזור מלאכה ומסחר. השימושים המותרים : מסחר ומלאכה זעירה, ומזנונים ובתי אוכל. השימושים האסורים : מגורים, תעשייה ומלאכה המהווים מטרד סביבתי או כל מטרד אחר כפי שייקבע על ידי הרשויות המוסכמות. הגבלות חכיות בניה בהתאם ובכפוף לתכנית מפורטת מס'

13. חניון רכב כבד
אזור זה מיועד לחניון רכב כבד ואוטובוסים.

14. אזור שירותי דרך
השטח הצבוע בתשריט בפסים אפורים וסגולים הינו אזור לשירותי דרך ומיועד לתחנת תדלוק, שירותי מזון מסחר וכיו"ב. השימושים, הגבלות זכויות הבניה בהתאם ובכפוף לתכנית מתאר מס'
15. בניני ציבור
השטח הצבוע בתשריט בצבע חום יהיה אזור לבניני ציבור. אזור זה מיועד לבניני ציבור, למוסדות ציבור כלל העירוניים, מוסדות אזוריים, שירותי רפואה וכיו"ב.
ייעודו המפורט של השטח ייקבע בתכנית מפורטת שתקבע את גבולות המדויקים של השטח, את השימושים, ההנחיות בדבר זכויות בניה, גובה בנינים, אופי הבינוי, חומרי הגמר, פיתוח השטח וכיו"ב.
16. שטח ציבורי פתוח
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הינו שטח ציבורי פתוח וישמש לגנים ציבוריים, גני משחק לילדים, אזורי ירק והפרדה, שבילים, ככרות, חורשות ונטיעות וכיו"ב.
17. אזור נוף פתוח
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הינו שטח לנוף פתוח לצרכי נופש בחיק הטבע. שטח זה לא יהיה מיועד לבניה ושימושים אחרים למעט בניה או שימוש המותרים לפי התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
18. גן העיר
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה מותחם ירוק כהה הינו שטח לגן העיר וישמש כשטח ציבורי פתוח.
בשטח זה תותר נטיעת עצים וצמחים, פיתוח דרכים, שבילי גישה וחניה לרכב, הקמת מתקני משחק וספורט, הקמת מתקנים לאחזקה ותפעול של השטח הציבורי, גן חיות, גן בוטני, שטח לתערוכות וירידים, תצוגות, אולמי מופעים, בתי קפה, מסעדות וכיו"ב הכל בהתאם ובכפוף לתכנית מפורטת.
התכנית המפורטת, לפי סעיף 5 שלהלן, תקבע את הגבולות המדויקים של השטחים. את ההנחיות בדבר זכויות בניה, גובה המבנים, חומרי הגמר, אופי פיתוח השטח.
19. אזור ספורט עירוני ראשי
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ומקווקו בקווים ירוקים הינו אזור ספורט עירוני ראשי. השימושים, המגבלות זכויות הבניה ייקבעו בתכנית המפורטת.

אזור ספורט פרטי

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק משובץ בקווים ירוקים הינו אזור ספורט פרטי (קאונטרי קלאב).

השימושים, מקבילות, זכויות הבניה ואופי הבניה ייקבעו בתכנית המפורטת.

בית עלמין

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם פסים ירוקים מצולבים הינו בית עלמין המיועד לשמש לקבורה.

שטח לתכנון בעתיד

בשטח זה יותרו השימושים שבתכנית המתאר תוך התאמה לשימושים הגובלים. השימושים בשטח זה ייקבעו על פי תכנית מפורטת.

תאריך 16 - 20 מאי 1998
הנדסאי אריה יעקובי
לשירות המבנה
המחלקה לפרויקטים
המבנה
לשירות המבנה

פרק ג': דרכים ותשתית הנדסית

1. דרכים

1.1 מיקום של דרכים ורוחבן :

תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ובתכניות מפורטות על פי הוראות תכנית זו.

מותר לקבוע בתכנית דרכים נוספות ותוואי דרכים מיוחדות לתחבורה ציבורית מסילתית או אחרת באישור הרשות המוסמכת. התוואי המדויק של דרכים ייקבע בתכנית מפורטות.

1.2 איסור בניה ברצועה מתוכננת

ברצועה מתוכננת של דרך לא תותר כל בניה למבנה שאיננו מתקן דרך.

1.3 קווי בנין

קווי הבנין ומרחקיהם מהרצועה המתוכננת של דרך יהיו כמצוין בתשריט וכפי שייקבע בתכנית מתאר מקומית חלקית או בתכניות מפורטות, בתנאי שלא יסתרו הוראותיה של תכנית זו.

1.4 סטייה מתוואי רוחב וקווי בנין של דרכים בתכנית

בתכנית מתאר מקומית חלקית ובתכנית מפורטת מותר לקבוע הוראות שיש בהן משום סטייה מתוואי הדרך, רוחב הדרך וקווי הבנין של הדרך בהתאם לזו וכל זאת כדי להתאים את הדרך לתנאים המקומיים.

2. כיוון

סילוק שפכים בתחום התכנית יבוצע לפי תכניות מפורטות לכיוון מאושרות על ידי הרשות המוסמכת. שפכים יסלקו באמצעות מערכות ביבים מרכזיות ויזרמו למכונני סיהור מרכזיים. המים המטוהרים ישמשו להשקיה, או כפי שייקבע על ידי הרשות המוסמכת. פתרונות מקומיים זמניים לסילוק שפכים יינתנו לזמן קצוב, הכל באישור הרשות המוסמכת והועדה המיוחדת.

3. אספקת מים

מערכת המים בתחום תבוצע על פי תכנית אב לאספקת מים מאשרות על ידי רשות מוסמכת.

4. חשמל

מערכת אספקת החשמל בתחום תבוצע לפי תכנית חשמל. מגבלת הבניה בתחום רצועות הקרקע למעבר קווי חשמל, לדבות תוואי הרצועות ורוחבן ייקבעו על ידי הועדה המיוחדת בהתייעצות עם חברת חשמל ולפי החוק או הצו התקף.

אין לבנות
מערכת חשמל
מחוץ לתחום
המיועד

תקשורת

5.

מערכת הטלפונים וקווי תקשורת אלחוטית וקוית אחרים בתחום התכנית יבוצעו על פי תכניות כפי שיאושרו על ידי משרד התקשורת.

היתר למתקני תשתית

6.

הועדה המיוחדת תתיר בכל אזור מאזורי התכנית בניה של מתקנים ומבנים הדרושים לפעלת מערכות ניקוז, ביוב, אספקת מים, חשמל, גז, טלפון, רדיו וטלוויזיה - לתועלת הציבור, גם אם אינם מפורטים ברשימת התכליות המותרות באזור, ובלבד שאינם סותרים כל הוראה אחרת האמורה בתכנית זו או בתכנית מפורשת מאושרת.

שמירת קרקע למתקני תשתית

7.

הועדה רשאית להורות על שמירת קרקע דרושה למתקני תשתית, ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה חוץ מעבודות לביצוע ולשמירת מתקני התשתית שלמטרתם נשמרת הקרקע.

פרק ד' : שמירת הנוף, איכות הסביבה וצורת הבנינים

1. שמירת הנוף ואיכות הסביבה :

- 1.1 בקרת שלטי פרסומות. - *חוק שלטי פרסומות*
הועדה המיוחדת רשאית להתיר, לאסור או להגביל, שלטי פרסומות ומידע מכל סוג, המותקנים בתחום התכנית.
1.2 קווי חשמל ותקשורת תת - קרקעיים.
הועדה רשאית לקבוע, בתכניות מפורטות, הוראות בדבר תיוב התקנה קווי חשמל ותקשורת תת - קרקעיים ואיסור התקנה קווים עיליים.
1.3 איסור הזרמת מי שופכין.
בתחום שטח התכנית חל איסור מוחלט על הזרמת מי שופכין בלתי מטוהרים.
1.4 מניעת מטרד.
הועדה רשאית לקבוע תנאים שיהיו זדושים לדעתה למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אוויר לקוי, הארה לקויה, פסולת, אבק, עשן או כל מטרד אחר הנגרמים לסביבה עקב העבודה, הבניה או השימוש וכן להתנות תנאים כאלה לכל היתר או להעמידתם כתנאי למתן היתר.
1.5 בריאות כללית.
לפני הפיתוח של כל הקרקע על פי הוראות תכנית זו רשאית הועדה המקומית לדרוש מאת המבקש היתר בניה למלא אחר דרישות ספציפיות של הרשות המוסמכת לענייני בריאות, כתנאי לקבלת היתר הבניה.

2. עצים, נטיעות ואחזקת שטחים :

- 2.1 שמירת עצים וצמחיה טבעית.
הועדה רשאית לדרוש שמירת עצים וצמחיה טבעית אחרת בתחום כל נכס פרטי או ציבורי בתחום התכנית. הכל לפי דרישות הועדה המקומית לתכנון ובניה.
2.2 נטיעת עצים וצמחים.
הועדה רשאית לדרוש נטיעת עצים וצמחים אחרים, בתחום של כל נכס פרטי או ציבורי בתחום התכנית ואחזקתו על חשבון בעלי הנכס ועל ידיו.
2.3 תנאים לאחזקת שטחים.
הועדה תהיה רשאית לקבוע תנאים בדבר אחזקת השטחים הציבוריים והפרטיים בתחום התכנית.

3. שמירת צורת הבנינים :

3.1. השלמת בנינים.

יש לשוות לכל בנין מראה מושלם גם במקרה שהבנין לא נבנה במלוא החיקף כמורשה בהיתר הבניה.

3.2. רמת הדיוק של התכנית.

סטיות הנובעות מקנה המידה של תכנית זו (ק.מ. 1:10,000) שאינו מאפשר דיוק מבחינת גודל השטח ומחמת התנאים הטופוגרפיים, תהיינה מותרות ואין לדאוג בהן שינוי לתכנית זו, אך ורק במידה שהזכר יקבל ביטוי בתכנית שינוי מתאר מקומית או בתכנית מפורטת. מיקומו המדויק של כל אזור, גודלו וגבולותיו ייקבעו בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת, כתנאי שאין בשינוי המיקום שינוי מהותי במאפייני השטח.

חתימות :

יחס התכנית :

הוועדה המקומית לתכנון ובניה אריאל _____

בעל הקרקע :

הממונה על הרכוש הממשלתי ביהודה ובשומרון _____

מזמן התכנית :

משרד הבינוי והשיכון _____

עורכי התכנית :

בית עומד 65 ת"א 67211
ט.ל. 03-5375849
פקס. 03-5374839
אמאב תכנון יחס והנדסה בע"מ

אמאב תכנון ואדריכלות- א. ניב, א. שוורץ-אדריכלים _____

תכנית מתאר אריאל

רקע לתכנית - עקרונות תכנון ופרוגרמה



אמאב

תכנון

יום

והנדסה

בע"מ

AMAV

PROMOTION

PLANNING

ENGINEERING

LTD

תל-אביב:

רח' בית עובד 15

תל-אביב 67211

טל: 03-5375851

03-5375846

פקס: 03-5374839

ירושלים:

רח' יד חרוצים 4

ירושלים 93420

טל: 02-6726992

02-6726995

TEL-AVIV:

15, BEIT OVED ST.

TEL-AVIV 67211

TEL: 03-5375851

03-5375846

FAX: 03-5374839

JERUSALEM:

4 YAD HARUTZIM ST.

JERUSALEM 93420

TEL: 02-6726992

FAX: 02-6726995

יחם התכנית - עיריית אריאל

מזמין התכנית : משרד הבינוי והשיכון

עורכי התכנית : אמאב תכנון - א. ניב, א. שורץ אדריכלים

דצמבר 1998

תכנית מתאר אריאל - חומר רקע

יעדי התכנון

- א. מימוש הפוטנציאל שבמיקומה של אריאל במערכת הארצית והאזורית כעיר מרכזית רב תפקודית באזור החיבור שבין צירי האורך וציר הרוחב של דרך "חוצה שומרון".
- יעד זה יתממש, בין היתר, באמצעות מיקום המוסדות המחוזיים של השלטון המרכזי לשלוחותיו, משרדי ממשלה נפתיים, אוניברסיטה ומרכז חינוך אזורי, מרכז משטרה אזורי, מרכז ספורט אזורי, מרכז מסחרי אזורי וכיו"ב.
- ב. קביעת איכות מגורים גבוהה ומגוונת, זאת ע"י קביעת צפיפות ברוטו של 3.0 יח"ד/דונם באזורי המגורים והקצאת שטחים לבניה צמודת קרקע לסוגיה.
- ג. איתור מגוון נרחב של תעסוקה אזורית בעיר גופא (מיקומה האסטרטגי של העיר בטווח יוממות ממרכזי התעסוקה הארציים עלול להפכה לעיר שינה).
- ד. יעוד קרקע למכללה (אוניברסיטה בעתיד).
- ה. הקמת מרכז ספורט ונופש אזורי בעיר ומרכז יציאה לטיולים בשומרון. להשלמת הפעילויות הנ"ל מאותרים שטחים למלונאות וכפרי נופש.
- ו. הבטחת מתן שירותים מנהלתיים, ציבוריים, תרבותיים, הנדסיים ותחבורתיים נאותים לאוכלוסיית המקום ולאוכלוסיית האזור כולו.

עקרונות התכנית

א. טופוגרפיה

1. אריאל משתרעת לאורך של כ-11.0 ק"מ ממערב למזרח ובמקביל לכביש חוצה שומרון מצידו הדרומי.
2. המבנה הטופוגרפי מצטיין בשתי שורות מקבילות של רכסים הנמשכים וביניהם ואדי "חוצה-אריאל".

ב. נ"פ

1. התנאים הטופוגרפיים והסביבתיים של העיר מחייבים שמירה מירבית על ערכי הנוף המיוחד לאזור זה.
2. תשומת לב מיוחדת תינתן לטיפול בואדי הראשי ובגאיות העולים ממנו תוך הקפדה על עיצוב המפגש של שולי השכונות עם הואדיות והדרכים העולות בהן.

ג. מערכת הדרכים

1. דרך ראשית (במתכונת דרך פרברית)
 - דרך ראשית (כביש מס' 100) חוצה את אריאל במרכזה ממזרח למערב (בערוץ הואדי הראשי של העיר) ומשמשת כחוט שדרה תנועתי ממנו "עולים" דרך הגאיות לאזורי המגורים.
2. מערכת הדרכים של העיר מחוברת אל שתי הדרכים של המערכת הארצית:-
 - דרך ארצית "חוצה שומרון" (כביש מס' 5) מצפון לעיר.
 - דרך אזורית מדרום לעיר.
3. החיבור ל"חוצה שומרון" נעשה באמצעות שלוש כניסות ראשיות וכניסה משנית :-
 - א. כניסה מערבית ליד ברוקין.
 - ב. כניסה צפונית (הכניסה הראשית כיום).
 - ג. כניסה אמצעית - חיבור לדרך האזורית (ליד חברת חשמל).
 - ד. כניסה משנית לאזור התעשייה ("מחלפון ברקן").
4. החיבור אל הדרך האזורית נעשה באמצעות שתי כניסות :-
 - א. כניסה מזרחית (ממזרח למכללת יהודה ושומרון).
 - ב. כניסה דרומית - על כביש סלפית.
5. מערכת הדרכים הפנימית נשענת כאמור על דרך 100 שבמזרחה מכללת יהודה ושומרון, במערכה אזור התעשייה וממנה לכל אורכה, מערכות דרכים העולות בגאיות אל מתחמי העיר השונים.

ד. מרכז עירוני ראשי ומרכז מסחרי אזורי :-

1. עצם היותה עיר "צרה" המשתרעת לאורך 11.0 ק"מ מחייב פיתרון של מרכזים רובעיים נפרדים למתחמי המגורים העיקריים.
2. מאידך - קיים הצורך במרכז עירוני אינטנסיבי שבו יתנהלו חיי המסחר, התרבות והחברה של העיר.

3. המרכז העירוני הראשי ממוקם במרכז הקיים (מתפתח בהדרגה עם גידול העיר) באזור "האשקוביות".

מרכז זה כולל את המסחר הקמעוני לסוגיו - המתפתח לאורך שדרה מרכזית - בית העיריה, מוסדות ציבור כלל עירוניים, מרכזי התרבות העירוניים, מגורים, בתי אבות ודיוור מוגן.

4. בנוסף מתוכנן מרכז מסחרי אזורי הממוקם על דרך 100 במרכז הגיאוגרפי של העיר ובקרבה מיידית אל מרכז העיר הראשי.

מרכז זה משמש הן את העיר ואת תושבי האזור כולו וכולל : מרכז קניות (קניון), משרדי ממשלה, שירותים מנהלתיים וציבוריים, שירותים עירוניים (כגון: מכבי אש, משטרה, מד"א) שירותי רפואה (מרפאות לסוגיהן) ותחנת אוטובוסים ראשית.

ה. מתחמי המגורים

1. אזורי המגורים ממוקמים על רכסי הגבעות ומשתפלים לעבר הגאיות כשהבניה הרוויה הינה על הרכסים והבניה צמודת הקרקע בשיפוליהם.

דהיינו: צפיפות המגורים הולכת וקטנה מהמרכז אל השוליים.

2. מתחמי המגורים מתרכזים בארבעה מתחמים עיקריים.

2.1 מתחם צפון - מזרח - העיר הקיימת.

2.2 מתחם דרום-מזרח - מהכניסה המזרחית ועד לכביש סלפית.

2.3 מתחם צפון מערב - מאזור הכניסה הראשית ועד לאזור התעשייה במערב.

2.4 מתחם דרום-מערב - האזור שמכביש סלפית ועד לאזור התעשייה במערב.

3. מבנה הקרקע של מתחמי המגורים, כאמור לעיל, מתאפיין כגבעות שבין גאיות. עקרון הבניה של רובעי המגורים הוא :

3.1 בניה רוויה וצפופה במרכז הרובע (על קו הרכס) שישען על שדרה מרכזית עם מרכז מסחרי ו/או חזיתות מסחריות ובנייני הציבור העיקריים של הרובע.

3.2 בניה בצפיפות נמוכה (צמודי קרקע לכל סוגיהם) בשיפולי הרובע.

3.3 הכניסות לרובעים תהיינה בתכנון נופי מיוחד ויובילו אל השדרה המרכזית ואל בנייני הציבור הראשיים של הרובע.

4. פרוגרמה של אזורי המגורים (לאחר הורדה של שטחים שאינם ניתנים לניצול)

האזור	השטח בדונמים	מס' יח"ד *	מס' תושבים **	סה"כ
צפון- מזרח(העיר הקימת)	1500	4500	16000	48,000
דרום- מזרח	1500	4500	16000	
צפון- מערב	700	2100	7000	
דרום - מערב	900	2700	9000	
אדמות סקר דרום - מערב	900	1800	6500	10000
אדמות סקר מערב	350	1000	3500	
סה"כ	5550	16600	58000	58000

* לפי צפיפות של 3.0 יח"ד לדונם ברוטו.

** לפי צפיפות של 3.5 תושבים/יח"ד

1. מכללת יהודה ושומרון

מכללת יהודה ושומרון הממוקמת במזרח העיר, אמורה עפ"י התחזיות לדול לכדי קמפוס אוניברסיטאי של כ-20,000 סטודנטים. המכללה תהווה מקור תעסוקה חשוב של העיר. השטח המיועד למכללה הוא כ-350 דונם.

2. אזור תיירות ונופש

ממוקם על גבעה בכניסה לעיר (בהמשך למלון "אשל-השומרון"). באזור יוקמו בתי מלון לנופש, כפרי נופש, כפרי נוער ויחידות מגורים לקיט. שטח האזור כ-200 דונם והוא יכול להכיל כ-1000 יחידות נופש.

3. תעשייה

התעשייה ממוקמת (חלקה בהקמה) במערב העיר. אזור התעשייה המתוכנן משתרע על שטח של כ-650 דונם ולאחר שיתווטפו אליו עוד כ-350 דונם (אדמות סקר) הוא יעמוד על כ-1000 דונם.



המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון



מ
בינוי והשקמה
מ
בינוי ערים

7 7 7

קצין מטה ארכיאולוגיה

טל': 02-9977022

פקס: 02-9977062

תאריך: 03.04.00

סימוכין: ארכי-3360

לכבוד: גבי רבקה בלידשטיין/אדריכלית

מנהלת מחוז המרכז

גבי סופיה אל-דור/מנהלת אגף בינוי ערים-משרד ראשי

מנהל לשכת התכנון איו"ש

הנדון: אריאל - תוכנית מתאר מס' 130

1. למשרדינו הוגשה בקשה לאישור תוכנית המתאר שבנדון ששטחה מעל 11,000 דונם.

2. במהלך סקר שערכנו נמצאו שתי חורבות ומתקנים חקלאיים רבים.

3. בהמשך להחלטת מ.ת.ע. מיוני 99 המחייבת אישור קמ"ט ארכיאולוגיה, הרי שאישור התוכנית על ידינו מותנה בתנאים שיפורטו להלן, וכפי שהעברתי לגבי נוגה מיירס ממשרד DMR - תכנון ופיתוח המצ"ב.

4. בשיחתי הטלפונית עם מר בני חיים ממחלקת התכנון במשרדך, נתבקשתי להבהיר את הדברים הבאים:

א. במרביתם של המתקנים החקלאיים, אם לא כולם, נדרש לבצע תיעוד הכולל מדידות צילומים ואיסוף קרמי שבמרבית המקרים מחייב ביצוע חפירה מצומצמת. לאחר תיעוד זה ניתן לשחרר את השטח לביצוע עבודות מתוכננות. אבהיר, שבוצעה מדידה של המתקנים אולם לא נעשה מיפויים על-גבי תוכנית המתאר. היתרון בביצוע התיעוד קודם להכנת תוכנית מפורטת המאפשרת למתכנן לקבל שטח נקי מעתיקות. בכוונתנו לבצע את התיעוד בשלב שבין ההפקדה לבין מתן תוקף לתוכנית.

ב. לענין שתי החורבות אנו מבקשים:

1. מיפוי על גבי תוכנית המתאר.
2. התייחסות תכנונית עתידית, ובשלב הגשת תוכנית מפורטת תבוצע חפירת הצלה ותכנון לשמירת האתר.
3. גידור וסימון האתר בשטח למנוע כל פגיעה באתרים.

מען: ת.ד. 30 בית-אל, משרד ראשי: שיח ג'רח 39 ירושלים
טל': 02-5828412 פקס: 02-5812039

ג. יובהר, שמנסיונו עם אישור תוכנית מתאר מתבצעות עבודות תשתית כמו: פריצת דרכים והכשרות קרקע ולא תמיד בתיאום עם משרדינו ובכך ישנה סכנת פגיעה בעתידות.

ד. היות ואין מדובר בשלב זה בביצוע חפירות הצלה בחורבות אלו מתבקשת התחייבות היזם למימון חפירות ההצלה.

5. לסיכום, לצורך מתן אישור התוכנית שבנדון נדרש:

1. מיפוי האתרים ע"ג תוכנית המתאר.
2. תיעוד האתרים המוגדרים מתקנים חקלאיים במימון היזם.
3. גידור וסימון שתי החורבות.
4. מתן ביטוי בתשריט ובתקנון לתכנון עתידי של שתי החורבות.

6. אשמח לעמוד לרשותך בכל שאלה.

ב ב ר כ ה,

חנניה היזם

סגן מנהל ארכיאולוגיה יו"ש



לוי

אחות סלמה



המינהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון

קצין מטה ארכיאולוגיה

טל': 02-9977022

פקס: 02-9977062

תאריך: 21.03.00

סימוכין: ארכי-3342

לכבוד: גב' נעה מיירס/דוידוביץ מרטון

DMR - תכנון ופיתוח

הנדון: תוכנית מתאר - אריאל

שלך: מיום ה - 13.03.00

1. בהמשך למכתבך שבסימוכין ולאחר בדיקת הנושא אבקש לפרט התייחסותינו להמשך הטיפול בבקשתכם לאישור התוכנית שבנדון.

2. א. בתחום התוכנית ישנם אתרי עתיקות רבים שעיקרם מתקנים חקלאיים. כן ישנם שתי חורבות המחייבות חפירות הצלה.

ב. היות ומדובר בתוכנית מתאר בעלת שטח גדול אנו מוכנים לשקול בחיוב אישור התוכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. התייחסות לתכנון עתידי לשתי החורבות, כאשר בשלב אי האתרים יגודרו על-ידי

היזם תוך מתן התחייבות למימון חפירות הצלה קודם להגשת תוכניות מפורטות

לאישור הגורמים הרלוונטיים ובמיוחד קמ"ט ארכיאולוגיה.

2. השלמת תיעוד ובדיקות של המתקנים החקלאיים בתחום התוכנית ובמימון היזם.

3. לא יבוצעו עבודות תשתית/הכשרה אלא בתיאום ובפיקוח קמ"ט ארכיאולוגיה.

4. סימון כל האתרים בתוכנית המתאר והתייחסות מתאימה בתקנון.

5. קמ"ט ארכיאולוגיה רשאי, על-פי שיקול דעתו, לאשר שיחרור שטחים ובחס עתיקות

לאחר תיעודם וביצוע בדיקות. אישור קמ"ט ארכיאולוגיה ינתן בכתב בלבד.

3. לידיעתך טיפולך והתייחסותך.

ב ב ר כ ה,

חנניה חיומי

ס. קמ"ט ארכיאולוגיה י"ש

מען: ת.ד. 30 בית-אל, משרד ראשי: שיח ג'רח 39 ירושלים

טל': 02-5828412 פקס: 02-5812039

(לחברות פרטיות במערכת הטלפון)

מזכר

תאריך	9.4.2000	אל	ע' סלמה אלכר
חשק מס'		מסלול	ע' א"מ
		חסדן	מבט אנוני - ביילא קמט איכילאלע
		סימבול	

המח' קמט על עצמו אצטרף וצב
 אר (המבט) צב (הביאה לאילן
 אלף אנו ויחסינו פה בנאשא
 שגין אנו בן יוסיון אלא וצב
 כצב אפיוס אלא
 רצב מכתב קמט האוניברסל
 ער רשימת צבילא
 וא (היחסינו) אנו אנו
 אהמץ האפיון בנאשא

מחבר

ע'

נא: ר. ביילא קמט

ע' א"מ
 אהמץ
 אהמץ
 אהמץ



המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון



קצין מטח ארכיאולוגיה
טל': 02-9977032
פקס: 02-9977062
תאריך: _____
סימולין: ארכי-3360

לכבוד: גבי רבקה בלדשטיין/אורזכית

מסגרת מחנו תמר

בני סופיה אל-דור/מנהלת אגף ביטחון ערים-משרד ראשי
מנהל לשכת התכנון אידיש

הנושא: אריאל - תוכנית המטאר מש' 130

1. למשרדית הוגשה בקשה לאישור תוכנית המטאר שבדיון ששטחה מעל 11,000 דונם.
2. במהלך סקר שערנו נמצאו שתי חורבות ומתקנים חקלאיים רבים.
3. בהמשך להחלטת מ.ת.צ. מיוני 99 המחייבת אישור קמ"ס ארכיאולוגיה, חרי שאישור התוכנית על ידי מותחא בנאיים שיפורטו לחץ, וכפי שהעברנו לגבי נוגה מירש ממשרד DMR - תכנון ופיתוח המצ"ב.
4. בשיתופי הטלפונית עם סר בני חיים ממחלקת התכנון במשרדך, נתבקשתי לחזור את חרבריים הבאים:
 - א. במרביתם של המתקנים החקלאיים, אם לא כולם, נדרש לבצע תיעוד חסולל מדידות צילומים ואישוף קרמי שבמרבית המקרים מתייב ביצוע חפירה סטנדרטית. לאחר תיעוד זה ניתן לשחרר את השטח לביצוע עבודות מתוכננות. אבהור, שבוצעת מדידה של המתקנים אולם לא נעשה מסיים על-גבי תוכנית המטאר. חיתרון בביצוע חפירה קודם להכנת תוכנית מפורטת המאפשרת לתכנן לקבל שטח נקי משתיקות. בבחינתו לבצע את חפירה בשלב שבין החפירה לבין מוקד וטקף לתוכנית.
 - ב. לענין שתי החורבות אנו מבקשים:
 1. מסיי על גבי תוכנית המטאר.
 2. חתימות תכנוניות שניידות, ובשלב הצעת תוכנית מפורטת תבוצע חפירה חסלה ותכנון לשמירת האתר.
 3. בידור וטישון האתר בטוח למצו כל מסיי באחרים.

TOTAL P.03



עיריית אריאל

22 משרד העירייה, יהודה 11-3

מוסדות ממשלה וציבור

- 72 קרית המדע תד 1861
- 72 איגוד ערים לאיכות הסביבה-שומרון
- 22 בית משפט, משעול א' 6
- 22 האגודה לתרבות הדיור
- 13 ההסתדרות הציונית במלון "אשל השומרון"
- 22 החברה הכלכלית לאריאל, משעול א' 3
- 22 החברה לפיתוח אזור תעשייה אריאל
- 22 משעול א' 3
- 22 המוסד לביטוח לאומי, משעול א' 1
- 22 המועצה הלאומית למניעת תאונות, משעול ז' 3
- 22 ההסתדרות העובדים הלאומית, הנחשונים 43
- 22 חברת החשמל
- 22 מועצה דתית
- 22 מועדון הלב החם, העצמאות 3
- 22 מכון התקנים אריאל

- 72 משטרה, ליד המכללה
- 22 משרד הפנים ורישוי נשק, משעול א' 5
- 22 משרד הרישוי, משעול א' 1
- 22 עמיר
- 22 קרן אריאל לפיתוח, משעול א' 3
- 22 שירות התעסוקה, יהודה 13
- 22 יד שרה



בריאות

- 22 בית סרקחת, יהודה 10
- 22 קופת-חולים הסתדרות, אורי בראון 4
- 22 קופת-חולים לאומית, ד' הנחשונים 41
- 42 קופת-חולים מכבי, הערבה 1
- 22 תחנה של קופת-חולים מאוחדת, יהודה 12



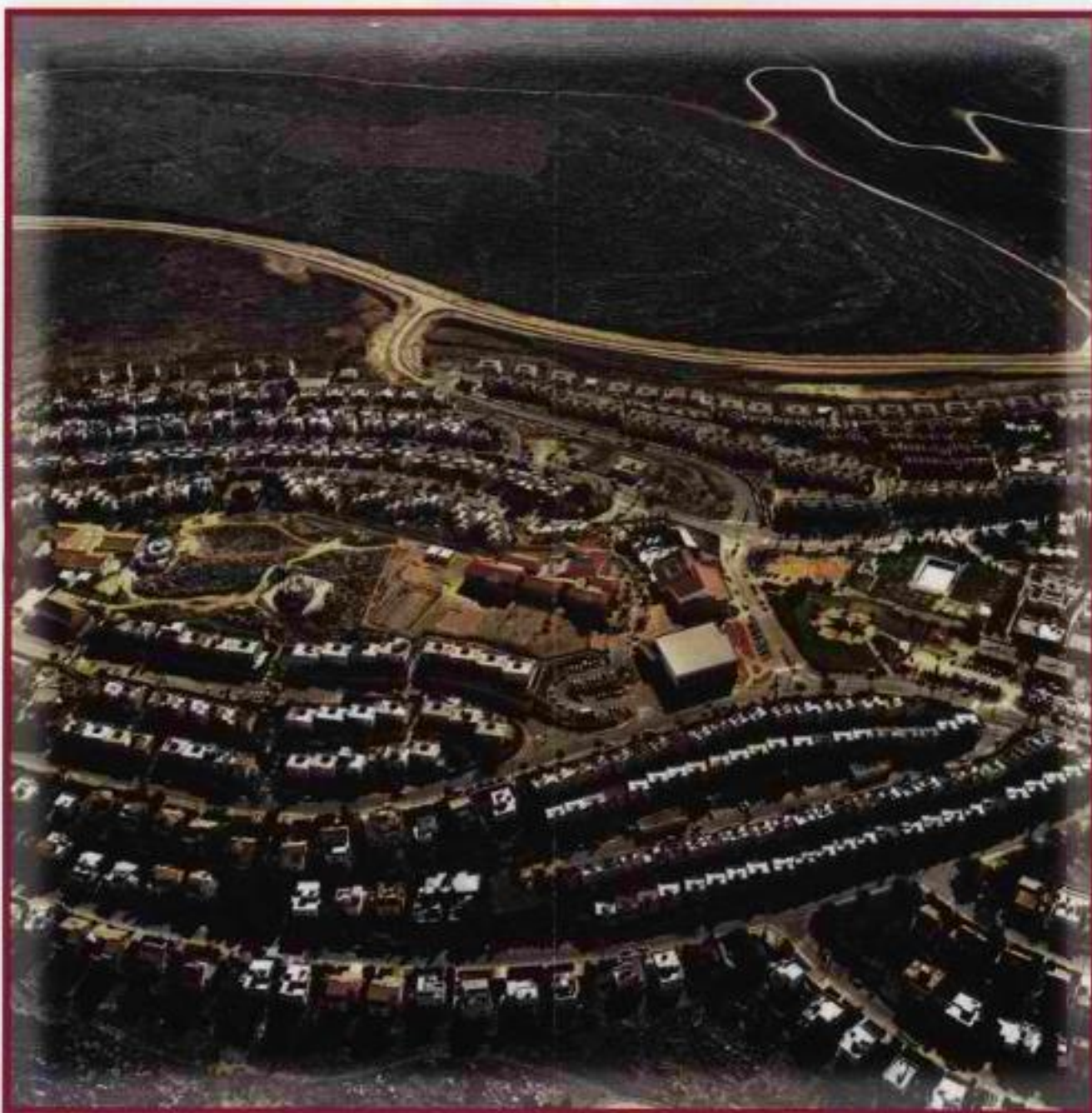
הסקה וביצוע: שלמה קרניאל
עיצוב גרפי: חגי קוסוב
מנכ"ל: מרדכי ישראלי-אסלס (1987) בע"מ
מנהל מידע ארבע: עובד נתונים / כרטיסיה
מספר 60, תל-אביב, טל. 03-6621444
פקס: 03-6621002
homepage: www.atlas-israel.co.il
email: info@atlas-israel.co.il

כל הזכויות שמורות 1999 © All rights reserved

רינון

בתי ספר

- 22 בית ספר נחשונים, השומרון 10
- 42 בית ספר ע"ש מילק, צה"ל 18
- 62 בית ספר ממ"ד - אור זבולון, אפרתה 26
- 62 בית ספר חט"ב-היובל, אפרתה 28
- 22 בית ספר מקיף אריאל, העצמאות 3
- 62 בית ספר ע"ש עליזה בניה, הפסגה 12
- 62 מכללת יהודה-שומרון, רמת הגולן



מתנ"ס

- 22 בריכת שחייה, יהודה 2
- 22 מתנ"ס אריאל, העצמאות 5
- 22 ספריה עירונית, דרך הנחשונים 71

תחבורה ציבורית

- מוקד ד"ר
- מוקד "אגד"



שיחת חינם
1-800-666616
או 106
מוקד עירוני 24 שעות ביממה

טלפונים חיוניים

- מוקד עירוני - 106-800-666616
- ביטחון ושרותי חירום - 9061620 9366111
- מוקד רפואי - 9061621 9368111
- מכבי אש - 102 9366111
- משטרה - 100 906555
- מוקד ד"ר - 03-6394444
- מוקד "אגד" - 03-6948888



שרותים ומסחר

- 32 בנק אוצר החייל, אורי בראון
- 22 מלון אשל השומרון, בכניסה לאריאל, כביש חוצה שומרון
- 22 סניף הדואר, יהודה 14
- 22 קו-אופ, דרך הנחשונים 37
- 12 חיפה נטו, כביש חוצה שומרון, ליד תחנת הדלק שקמית

מרכזים מסחריים

- 22 מרכז מסחרי א', דרך הנחשונים 66
- 42 מרכז מסחרי רובע ב', דרך הציונות 21
- 62 מרכז מסחרי, כיכר ה' באייר
- 42 מרכז מסחרי, אלמוג



חשבי אריאל ואורחים יקרים,

אנא משימים לכם את מפת העיר אריאל.

מפת אריאל ואורחים יקרים, אנא משימים לכם את מפת העיר אריאל.

אנא משימים לכם את מפת העיר אריאל.

מוקד עירוני 24 שעות ביממה



מקיף פתוח ותשתית (1993) בע"מ

רחוב בית עובד 8, תל-אביב 67211 טלפון: 03-5372251 פקס: 03-5372232

תל אביב, 05 יולי 1998
סימנו: 121-98-2456



לכבוד
אדרי' דיאנה וולקוב
ממונה פרוגרמות מחוזית
רמי' החשמונאים 113
ת.ד. 20133
תל - אביב 67011
משרד הבינוי והשיכון - מחוז המרכז

ג.ג.

הנדון: אריאל - אזור תעשייה מערב
שלך מה - 2 יולי 98

1. תוכנית אזור תעשייה אריאל תואמה עם כל הגורמים כולל מתכנני תוכנית אב מתאר אריאל אדרי' נב, ומהנדס העיר והמנהל האזורי שהיו שותפים מלאים לתכנון.
2. נושא הרכבת לא הוזכר מעולם, לא ע"י מתכנן תוכנית האב, ולא ע"י שום אדם שצינת במכתבך.
3. במקביל נבדוק נושא תוואי הרכבת וההשלכות הנגזרות מכך.


בכבוד רב,
עמוס שמולביץ

העתק:

מר אלי ניסים - מנהל המחוז
מר חיים צימר - ס' מנהל המחוז
מר דון נחמן - ראש העיר אריאל
מר דב הופמן - מהנדס העיר אריאל
גבי סופיה אלדור - מנהלת אגף תכנון ובינוי ערים
מר אלי כהן - עושר שר הבטחון
מר משה מרחביה - עוזר שר התעשייה
מר אברהם שבות - מתכנן מוא"ז - שומרון
אדרי' רבקה בלידשטיין - ס' מנהלת החטיבה הטכנית
אדרי' נב ושוורץ - מתכנני תוכנית המתאר
מר עדי זלינגר - חב' מתן - מתכנן תוכנית התנועה
מר נחום פלד - אגף תכנון ובינוי ערים
מר רפי לרמן, גבי רות שליט
צ.סגל, י.נגר, א.קדר - כאן



15 יולי 1998
3047/AS-2989

אוריאל
מחבר

לכבוד
סופיה אלדור
משהב"ש ירושלים
ת.ד. 18110
ירושלים 91180

לכבוד
רון נחמן
ראש העיר אריאל
ת.ד. 25
ד.נ. אריאל 44837

הנדון : אריאל מתאר

רון שלום,

א. ביום ה' 9.7.98, קיימתי פגישה עם אדריכל שלמה מוסקוביץ בה הוצגה בפרוט רב תכנית המתאר של העיר.
ב. התכנית ויעודי הקרקע שבה מקובלת על שלמה מוסקוביץ.
ג. שלמה מוסקוביץ מבקש לקיים דיון במ.ת.ע בכל הנוגע למערכת הדרכים האזורית :

1. כביש עוקף דרומי וחיבורו אל חוצה שומרון.
2. מיקום מחלפי כניסה לאריאל על כביש חוצה שומרון.
3. תוואי רכבת לאריאל.

ד. משרד מ.ת.נ. בתאום עם שמעון פרהנג' להציג תכנית שכזאת.
ה. שלמה מוסקוביץ מודיע שלא קיבל משמעון פרהנג' תכניות תכנית ע"ג רקע מפה סופוגרפית וכן לא על רקע צילום אוויר (ע"מ לראות שטחים מעובדים).

- ו. מוסכם על שלמה מוסקוביץ שאחרי אישור מערכת הדרכים הראשית (עפ"י סעיף ג' שלעיל) תוגש תכנית המתאר לאישור מ.ת.ע.
- ז. תקנון התכנית :

1. שלמה מוסקוביץ סרס בזק אותו אך אמר שייעשה זאת בקרוב.
2. אני מבקש שהעיריה ומשהב"ש יעברו על התקנון ויעירו הערותיהם.

בברכה,

אמנון שורץ

העתק : דיאנה וולקוב -משהב"ש מחוז ת"א



אמאב

תכנון

יוזם

והנדסה

בע"מ

AMAV

PROMOTION

PLANNING

ENGINEERING

LTD.

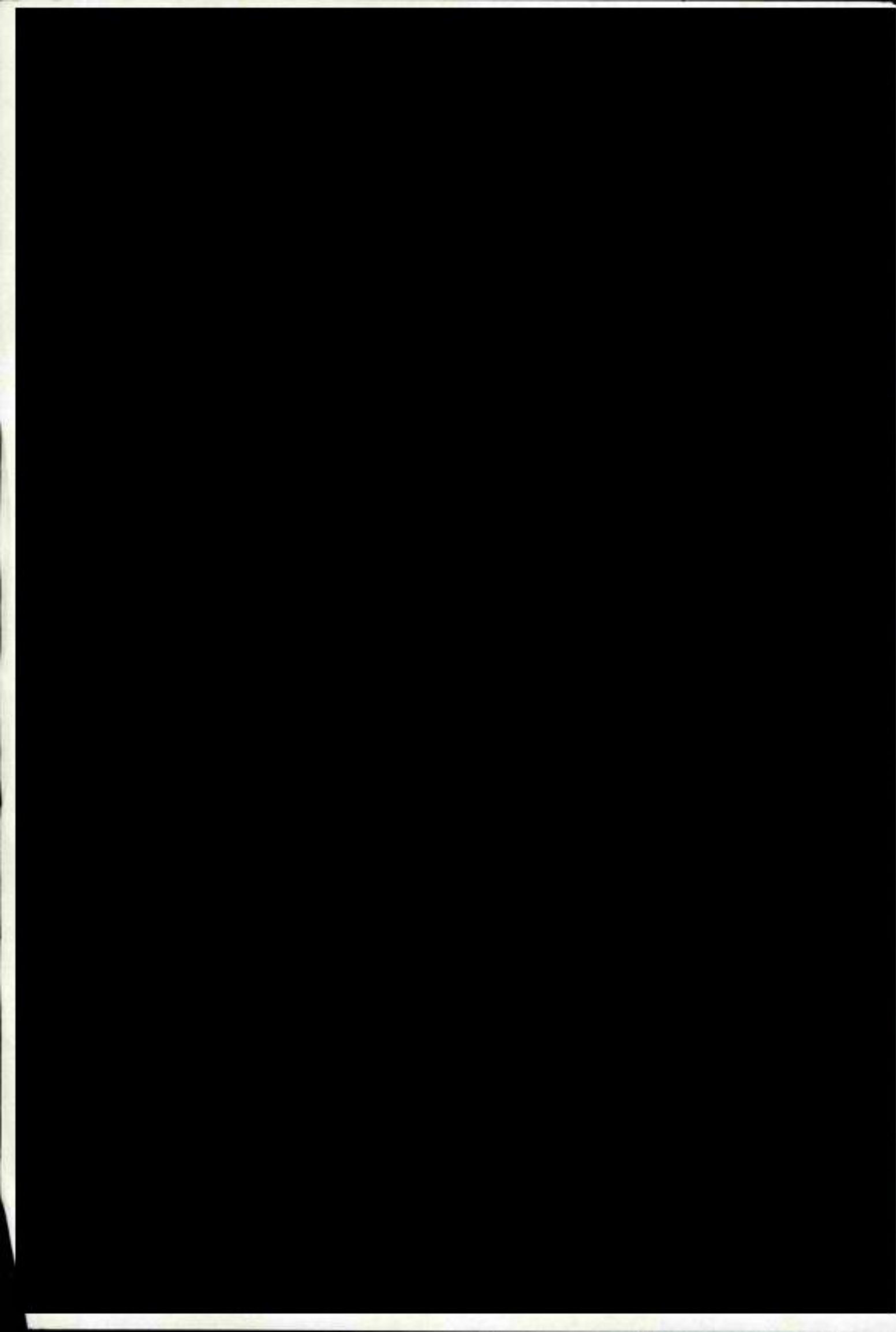
תל-אביב:
רח' בית עובד 15
תל-אביב 67211
03-5375851 :70
03-5375846
03-5374839 :029

ירושלים:
רח' יד חרוצים 4
ירושלים 93420
02-6726992 :70
02-6726995 :029

TEL-AMAV:
15, BEIT OVED ST.
TEL-AMAV 67211
TEL: 03-5375851
03-5375846
FAX: 03-5374839

JERUSALEM:
4 YAD HARUTZIM ST.
JERUSALEM 93420
TEL: 02-6726992
FAX: 02-6726995

2015 1025



רשימת משתתפים

ע' שהב"ט להתישבות, תשתית לאומית ואזו"פ - מר א' כהן

ר' היחידה להתישבות ותשתית לאומית - מר מ' זליקוביץ

ע' שר התשתיות - מר צ' בר חי

ע' שר התמ"ס - מר מ' מרחביה

משהב"ש/מנהלת אנף תכנון ערים - גב' ס' אלדור

מזכיר אריאל - גב' ז' הדר

חבר מועצת אריאל - מר ע' אזולאי

מהנדס אריאל - מר ק' בן שיטריט

מתכנן - מר א' ניב

מתכנן - מר א' שוורץ

מתכנן - מר ע' בן יעקב

"לנדיוז" - מר ש' פרהנג

מנא"ז/איו"ש/מנהל ל' התכנון - מר ש' מושקוביץ

תפ"ש - סא"ל ע' הרמן

מנא"ז - סא"ל י' בלומנטל

מנא"ז - רס"ן י' דרעי

הח"מ

לוח תפוצה

משהב"ש/מנהלת אגף תכנון ערים - גב' ס' אלדור

מנא"ז/איו"ש/מנהל התכנון - מר' ש' מושקוביץ

ע' שהב"ט להתישבות ותשתית לאומית ואזו"פ - מר' א' כהן

ר' היחידה להתישבות ותשתית לאומית - מר' מ' זליקוביץ

ר' מו"מ אריאל - מר' ר' נחמן

ע' שר תשתיות - מר' צ' בר חי

ע' שר התמ"ס - מר' מ' מרחביה

"לנדיוז" - מר' ש' פרהנג

מר' א' ניב

תפ"ש - סא"ל ע' הרמן

מנא"ז - סא"ל י' בלומנטל

380 (אריאל)

מקיף פתוח ותשתית (1993) בע"מ

רחוב בית עובד 8, תל-אביב 67211 טלפון: 03-5372251 פקס: 03-5372232

תל אביב, 05 יולי 1998
סימנו: 121-98-2456

לכבוד
אדרי' דיאנה וולקוב
ממונה פרוגרמות מחוזות
רח' החשמונאים 113
ת.ד. 20133
תל - אביב 67011
משרד הבינוי והשיכון - מחוז המרכז

ג.ג.

הנדון: אריאל - אזור תעשייה מערב
שלך מה - 2 יולי '98

1. תוכנית אזור תעשייה אריאל תואמה עם כל הנורמים כולל מתכני תוכנית אב מתאר אריאל אדרי' נב, ומהנדס העיר והמנהל האזורי שהיו שותפים מלאים לתכנון.
2. נושא הרכבת לא הוזכר מעולם, לא ע"י מתכנן תוכנית האב, ולא ע"י שום אדם שצינת במכתבך.
3. במקביל נבדוק נושא תוואי הרכבת וההשלכות הנגזרות מכך.


בכבוד רב,
עמוס שמולביץ

העתק:

מר אלי ניסים - מנהל המחוז
מר חיים צימר - ס' מנהל המחוז
מר רון נחמן - ראש העיר אריאל
מר דב הופמן - מהנדס העיר אריאל
גבי סופיה אלדור - מנהלת אגף תכנון ובינוי ערים
מר אלי כהן - עושר שר הבטחון
מר משה מרחביה - עוזר שר התעשייה
מר אברהם שבות - מתכנן מוא"ז - שומרון
אדרי' רבקה בלידשטיין - ס' מנהלת החטיבה הטכנית
אדרי' נב ושוורץ - מתכנני תוכנית המתאר
מר עדי זלינגר - חבי מתן - מתכנן תוכנית התנועה
מר נחום פלד - אגף תכנון ובינוי ערים
מר רפי לרמן, גבי רות שליט
צ.סגל, י.נגר, א.קדר - כאן

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

מח' פרוגרמות
תאריך: 2.7.98

לכבוד
מר עמוס שמולביץ
מנהל פרויקט
חב' מקיף
רח' בית עובד 8
תל-אביב

הנדון: אריאל - אזור תעשייה מערב
סימוכין: דיון מיום 2.7.98

להלן הערותי להצגת התוכנית שבנדון:

1. מן הראוי לתאם נושא הכבישים עם חב' מתן המחכונת תנועה ועם מתכנני תוכנית אב/ מתאר לאריאל, אדר' ניב ושוורץ.
 2. מומלץ שכביש עוקף זדומית לאריאל יצא ממחלף על מכביש מס' 5 באזור תעשייה מערבה ויחצה את כל העיר ממערב למזרח כהפרדה בין קרקעות מדינה לאדמות סלפית.
 3. התואי של הרכבת (שבאה מתל אביב) צריך להישמר כולל השטח המיועד לתחנת הרכבת.
 4. לא יתכן שנתוכח עם כל העולם כדי להביא את הרכבת לאריאל וכאן לא נישמור על התואי ועל מיקום התחנה.
- לסיפולך.

בבוכה
דיאנה וולקוב, אדר'

ממונה פרוגרמות מחוזית

העתק:
למשותפים
מר אלי ניסים - מנהל המחוז
מר חיים צימר - ס/מנהל המחוז
מר רון נחמן - ראש העיר - אריאל
מר דוב הופמן - מהנדס העיר - אריאל
גב' סופיה אלדור - מנהלת אגף תכנון ובינוי ערים
מר אלי כהן - עוזר שר הבטחון
מר משה מרחביה - עוזר שר התעשייה
מר אברהם שכות - מתכנן מוא"ז - שומרון
אדר' רבקה בלידשטיין - ס/מנהלת החטיבה הטכנית
אדר' ניב ושוורץ - מתכנני תוכנית המתאר
מר עדי זלינגר - חב' מתן - מתכנני תוכנית התנועה
מר נחום פלד - אגף תכנון ובינוי ערים

אריאל



4456

מועצה מקומית אריאל
לשכת ראש המועצה

FAX 03-9365653 פ ק ס

תאריך: 6-5-98

אל : ססיה אזולאי

מאת : מ"ן נחמן

הנדון:

החלטת מועצה מקומית

מ"ן 34 החלטות מועצה מקומית

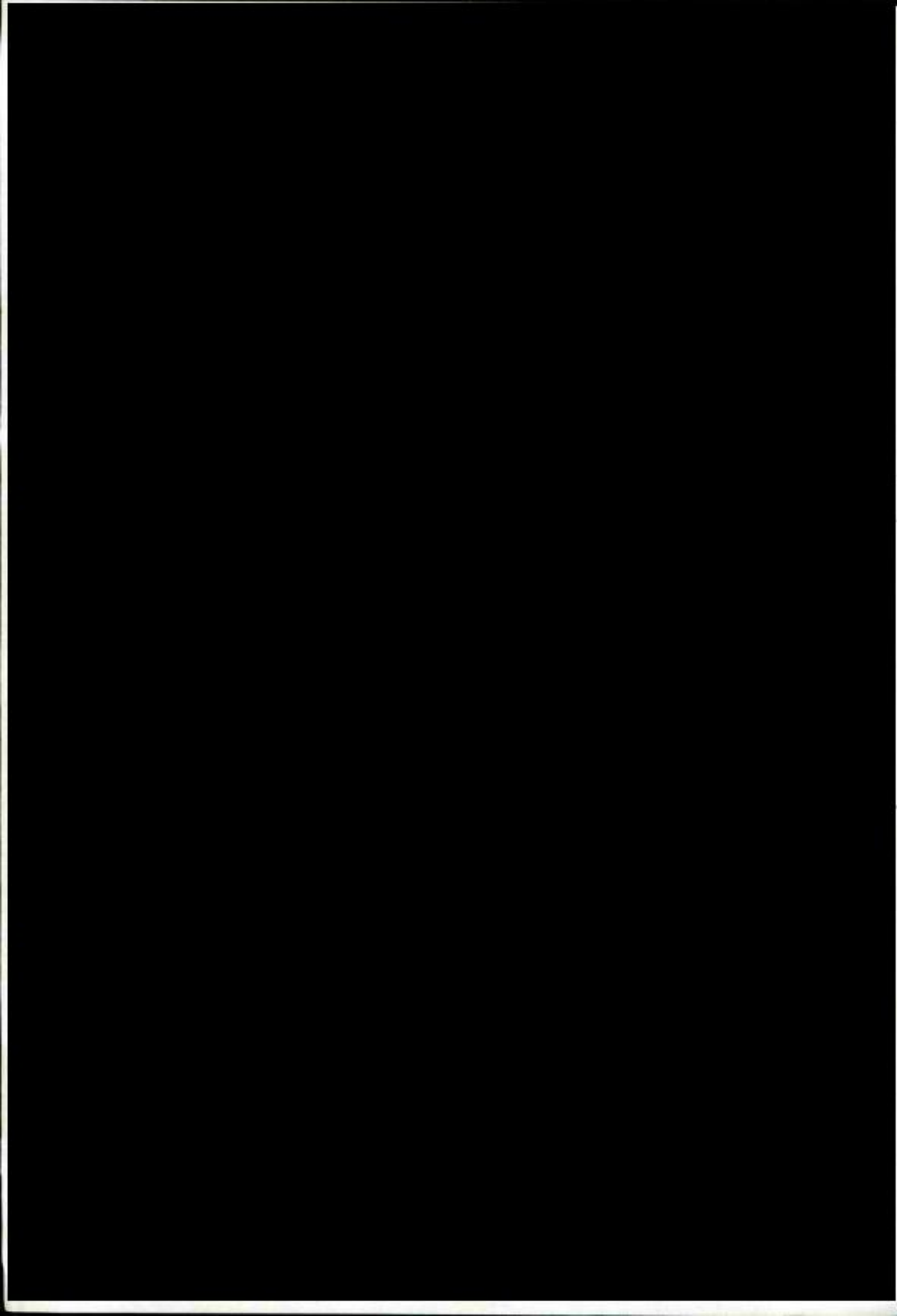
מספר דפים (כולל דף זה) 5

בברכה,

email: nachman@trendline. Co. il

ת.ד. 25 ד.ג. אפרים, אריאל 44837 טל. 03-9366077, 03-9366646, 03-9365653 מקט.

אריאל



50
520מועצה מקומית אריאל
לשכת ראש המועצהי"ז אדר, תשנ"ח
15 מרץ, 1998
4543לכבוד
מר אלי כהן
עוזר שר הביטחון לענייני התיישבות
לשכת שר הביטחון10/16
16-3-98
9612

שלום רב,

הנדון: תוכנית הרבבת - תוכנית מח/ 113

בהמשך למגישותנו מיום ה - 4.1.98 מציב מכתבי למר אלי סויסה, שר הפנים ותשובתו אלי.

1. יש צורך בחסדרת מיקום התחנה בצומת קסם בתוכנית המופקדת, כפי שמצוין בסעיף 2 במכתב השר.

2. יש לקבוע מי חגורם, שצריך להגיש תוכנית מתאר מפורטת לתחנת ראש - העין ולאתר תחנה בצמוד למחלף ברביע הצפון מערבי, סעיפים 3, 4 במכתב השר.

בברכה,

רון נחמן
ראש מועצת אריאל



שר הפנים

בס"ד, י' אדר, תשנ"ח
8 מרץ, 1998

לכבוד
מר רון נחמן
ראש המועצה המקומית
אריאל

שלום רב,

הנדון: תכנית הרכבת - תכנית מח / 113
סימוכין: מכתבך מתאריך ח' בטבת התשנ"ח (6.1.98)

בתשובה למכתבך שבסימוכין הנני מציין מספר נקודות לחברת הנשוא:

1. במסגרת מח/ 113 חופקדו רק כתמים מתאריים לציון מיקום תחנות הרכבת עבורן חוכנו תכניות מפורטות.
(כידוע התכנית נערכה לפי תיקון 37 לחוק התכנון ותבניה במתכונת של תכנית דרך).
2. מיקום התחנה בצומת קסם לא צוין בתכנית המופקדת, מפני שנדרשו מספר בדיקת תחבורתיות וסביבתיות בנושא המיקום והגישות לתחנה.
3. אין מגיעה לחגשת תכנית מתאר מפורטת לתחנת ראש העין כפי שיוגשו תכניות מפורטות לכל התחנות האחרות בתחום מתוז המרכז: קרית אריה, אורלוב וסגולה (פתח-תקוה), נורדאו וסוקולוב (כפר-סבא).
4. בתאריך 22/12/97 נערכה ישיבה בלשכת התכנון לבדיקת חלופה לתחנת רכבת בתוך מחלף קסם. סוכם לנסות ולאתר תחנה בצמוד למחלף ברביע הצפון מערבי בין כביש 444 לקו המתח העליון 400 K וככל הניתן בתחומי המחלף.
5. במסגרת תכניות תעסוקה באזור צומת קסם נשמרת אופציה למסילה לכיוון אריאל והשומרון, עם תחנה בין כפר קאסם לראש העין בקרבת אזור פארק סיבל.

בכבוד רב

אליהו סולסה

חזקתים:

ד"ר אהרון חי-לוי - הממונה על המתוז המרכז
אדרי' דינה רצ'בסקי - מנהלת, מינהל התכנון ירושלים
מר פנחס בן שאול - מנהל תכנון ופיתוח, רכבת ישראל, דרך פתח-תקוה 74 תל-אביב
SAR045



מועצה מקומית אריאל

לשכת ראש המועצה

ח' טבת, תשנ"ח

6 ינואר, 1998

4341

לכבוד

מר אלי סויסה

שר הפנים וחדות

רח' קפלן 2

ירושלים

ידידי השר,

הנדון: תכנית הרכבת - תכנית מת - 113

הנני נדהם מפעם לפעם על התרגילים של הפקידות במשרדך.
חיפשתי בתכניות הרכבת את התחנה בראש העין (באזור הצפוני למחלף קסם)
ולא מצאתי אותה.
בבדיקה שערכתי התברר לי כי מחקו מהתכנית את תחנת הרכבת בעוד שבתכנית
רנ"ר היא כן מופיעה.
אינני יודע כיצד לחסביר את התופעה אלא רק בכך שמישחו מנסח לטרפד את
הנושא.
אבקש התערבותך המיידית לחורות לגורמי התכנון להוסיף את התחנה שבוטלה
מאחר וחיא חיונית לשרת את כל חפריפריה שממזרח לקו הירוק.

בברכה

רון טרמן
ראש מועצת אריאל

העתקים: מר אחרון לוי - יו"ר חועדה המחוזית - משרד הפנים רמלה.
הגב' דינה רציבסקי - משרד הפנים ירושלים.
אדרי' רננה ירדני - גולן - מתכנתת המחוז לשכת התכנון רמלה.
צמר פ. בן שאול - ראש מנהל תכנון, רכבת ישראל.

אלי סויסה

21 במאי 1998

כל 98-0303

לכבוד

סופיה אלדור

משרד השיכון

הנדון: תכנית אב אריאל - חו"ד סביבתית

1. מצ"ב חו"ד סביבתית.

2. לעיוןך.

בברכה

טלי אלברט



העתק: רון נחמן - ראש עיר אריאל
אמנון שורץ - אמאב

משרד הבינוי והשיכון

תכנית אב - אריאל

חוו"ד סביבתית



מאי 1998

98-3012

אלדד שרוני - הנדסה סביבתית

רח' גלגלי הפלדה 16, ת.ד. 12479

א.ת. הרצליה 46120, טל: 09-9547876 פקס: 09-9542866

תמצית

תכנית אב אריאל בוחנת אפשרות הרחבת אריאל לקיבולת של כ-30,000, 50,000 ועד כ-80,000 תושבים. התכנית מתוכננת בעיקר כהרחבה של הישוב הקיים מערבה ודרומה..

בדו"ח נבחנו הנושאים הבאים :

גאולוגיה והידרולוגיה:

אתר התוכנית שייך לאקופר ההר, אקופר קרסטי, סדוק ושבור המורכב מחילופין של גיר ודולומיט עם יחידות ביניים חוואריות קירטוניות. אקופר ההר מהווה חלק מאגן ירקון תנינים המנוצל במאות קידוחים הפרושים לאורך שולי ההר ומספקים מים הראויים לכל השימושים. קיימת חשיבות גבוהה לתכנון המתקנים בעלי פוטנציאל זהום מים (מי תהום ומי גר) משום שהתכנית מאופיינת ברגישות גבוהה לנושא זיהום מי התהום (מובלי שפכים, תחנות שאיבת שפכים, מיכלי דלק, כימקלים ועוד). יש להמעיט במשטחים אטימים על מנת להגדיל את כושר ההעשרה הטבעי ולאפשר היזון חוזר לאקופר.

היבט אקלימי סביבתי

נתונים אקלימיים ומדידות רוח נבחרו מתחנה מטאורולוגית המודדת בעיר אריאל, כיוון הרוח השכיח ביותר הינו מהגזרה המערבית מלבד בחורף שאופיינית הגזרה המזרחית. מרבית הרוחות הינן בתחום של 3-15 קשרים. אזור התכנית הינו בעל טופוגרפיה מורכבת (גבעות וואדיות), הדבר יוצר מיקרו אקלים המאופיין בתיעול רוחות, אנברסיות בתחתית הוואדיות, ורוחות גולשות במדרונות בשעות הערב. בתיכנון העיר יש לשקלל היבטים מיקרואקלימיים כפי שמוצגים בהמשך הדו"ח.

פסולת

תאור מערך הטיפול והאיסוף הקיים (פסולת ביתית, פסולת גיזום, מיחזור ופסולת תעשייתית). הפסולת הביתית מסולקת לאתר סילוק בשכם (בלטה). פסולת תעשייתית מפונה לאתר עזון. מערך הטיפול האזורי המוצע: בוצעה תכנית אב לאיו"ש המתייחסת לסילוק בשיטת הקבורה בלבד. התכנית מציגה 6 אתרים מרכזיים לאתרי הטמנה באיו"ש, התכנית מציע לאריאל את אתר חירבת טרישה, מדרום לשכם.

מומלץ לבחון הקמת תחנת מעבר לפסולת באריאל מהיותה מרכז כובד של היווצרות פסולת, תחנת מעבר כדאית בהיבט עלות/תועלת (עלויות, שינוע, נפחים וכו').

אזורי תעשייה: ברקן ואריאל מערב

באזור התעשייה ברקן פועלים כיום כ-90 מפעלים אשר מייצרים מגוון רחב של מוצרים. אזור התעשייה, כיום, נמצא כ-5 ק"מ ממערב לאריאל. תכנית האב מתעתדת להרחיב את אריאל לכיוון מערב ולהתקרב לאזור התעשייה. אזור תעשייה אריאל מערב בשלבי הקמה. שטח האיזור בשלב מלא יהיה כ-700 דונם, אזור התעשייה המתוכנן יהיה מרוחק מאזור המגורים בכ-500 מטר. סמיכות הישובים, אריאל וברקן, לאזור התעשייה מהווה בעיה סביבתית בעיקר מהיבט זיהום האויר, כיוון הרוחות המערביות הדומיננטיות (חשש להסעת מזהמים לישוב אריאל), בחורף סבירות גבוהה לרוחות מזרחיות (חשש להסעת מזהמים לישוב ברקן). מומלץ לתכנן חגורות שצפ"ים לא מבונות בין א. התעשייה לשכונות המגורים. יש להקפיד על אספקטים סביבתיים כגון: זיהום אויר, רעש, חזות, שפכים, חומרים מסוכנים ועוד.

ביו

כיום פעילים שני מתקני טיפול בשפכים: בא. תעשייה ברקן ובעיר אריאל. מתוכנן מתקן נוסף לא. התעשייה אריאל מערב. הקולחים המטופלים מסולקים בשיטה של השקיית סרק בסביבה. המתקן העירוני מועמס מעבר לקיבולת התכנון ואיכות הקולחין ירודה. מומלץ לתכנן מערך מודולרי תוך שאיפה כי בשלב איכלוס מתקדם (שנת 2010 והלאה) ביוב האיזור ייאסף בקו מרכזי בנחל רבה ויסולק למערכת טיפול וסילוק במישור החוף.

איכות אויר

מקור זיהום אויר פוטנציאלי הינו אזור תעשייה אריאל מערב ואזור תעשייה ברקן. הרוחות השולטות באזור הינם רוחות מערביות לכן קיים חשש להסעת זיהום אויר מאיזורי התעשייה לאריאל.

על מנת למנוע מטרדי זיהום אויר יש לדרוש ממפעלים לעמוד בתקני פליטה ע"פ TA-LUFT או תקני פליטה ישראלים (עדיין לא בתוקף).

המלצות

א. ניקוז -

- הפחתת ניקוז - להשאיר שטחים פתוחים לא מופרים בין מוצאי צנרות הניקוז לערוצי הזרימה הטבעיים.
- לא לחבר נגר גגות למערכת הניקוז המרכזית אלא לדאוג לחידור מקומי ככל הניתן.
- "בניה כפרית" לא רציפה - שטחי חיץ ירוקים לקליטת נגר משטחים בנויים.

ב. הגנה על מקורות המים -

- גיבוי למערכות שאיבה.
- אמצעי בקרה וניטור.
- תכנון והקמה ע"פ הטכנולוגיה הטובה ביותר לקווי ביוב, תחנות שאיבה וכו'.

ג. השתלבות בנוף -

- תוכנית הבינוי של השכונות החדשות יתוכננו באופן שהפגיעה בנוף תהיה מזערית.
- בפיתוח השכונות החדשות יעשה שימוש בחומרים טבעיים (סלעים, אבנים מקומיות וכו') וישתלבו צמחים מקומיים, ככל האפשר.
- יש להמנע משפיכת עודפי עפר ובנין במדרונות ובנחלים. עודפים אם יהיו יפזרו לאתר המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

ד. המלצות בינוי -

- מומלץ לבנות במדרונות המערביים ובחלקים העליונים של המורדות - על הרכסים.
- מומלץ לייעד את האדמות לשטח ירוק וליערם.
- אין לתכנן רבי קומות על ראשי הגבעות.
- רצוי לתכנן דרכים עורקיות שכיוון מערב-מזרח וצפון-מערב, דרום-מזרח. הדבר יאפשר איורור יעיל של כל המרחב העירוני.
- יש להפחית את עוצמת קרינת השמש (החזרות ממשטחים מבונים) בקיץ בכל המרחב העירוני (באמצעים שפורטו בחוות הדעת).

ה. מרחקים מכבישים -

- כדי להמנע ממטרדי רעש מהכבישים האזוריים מומלץ להרחיק את הבינוי לפחות ב-30 מ' מכביש 4 נתיבי ללא אמצעי מיגון (ע"פ התקן האמריקאי). התקן המומלץ הישראלי דורש שהבינוי יתרחק ב-50 מ' מהכביש, ללא אמצעי מיגון.

1. רעש
 מקורות רעש עיקריים בתכנית הינם: כבישים, מרכז עסקים, אזור התעשייה ומרכז התחבורה. מומלץ למקם שימושים ה"רגישים לרעש" (בתי ספר, בתי חולים, מגורים ועוד) רחוק ככל האפשר ממקורות הרעש הפוטנציאליים

2. נוף, שטחים פתוחים
 להלן מס' עקרונות תכנוניים:
 - תכנון פארקים במרחקי הליכה מן המגורים.
 - מיקום פארקים ללא הפרשי גובה גדולים בין המגורים לפארק.
 - חיץ ירוק סביב אזור התעשייה.
 - יעוד תחתית הוואדיות לפארקים (האזורים הנחותים ביותר מבחינה אקלימית).
 - שילוב רצועות שצ"פ בין השכונות.

ח. חומרים מסוכנים
 מומלץ כי מפעלים אשר משתמשים בחומ"ס יוקמו במתחם המערבי של אזור תעשייה אריאל מערב (מקום המרוחק מהמגורים).

ט. פסולת
 מומלץ לבחון הקמת תחנת מעבר לפסולת באריאל - מבחן כדאיות כלכלית בהיבט עלות/תועלת.

י. מניעת זיהום אויר
 1. עם הרחבת העיר מערבה יש לבצע מדידות איכות אויר עקב פוטנציאל הסעת מזהמים מאזור התעשייה (ברקן ואריאל מערב).
 2. ע"פ תוצאות ניטור אוויר תבוצע אכיפה לתקני פליטה במפעלים.

יא. ביוב
 1. עקב רגישות האיזור בהיבט מי תהום ומים עיליים יש לתכנן ולבצע את מערכות האיסוף וההולכה בטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת דליפות ביוב לסביבה.
 2. איכות הקולחין ממתקני טיפול מקומיים להשקיית סרק תהיה ברמה הגבוהה ביותר. סילוק בהשקיית סרק מקומית יבוצע תוך חישוב שטחי פיזור שיימנעו חילחול מעבר ל"בית השורשים" (1-0.5 מ') או זרימות בערוצים.

תוכן עניינים

עמוד

תמצית		
1.0	גיאולוגיה והידרולוגיה	6
1.1	גיאולוגיה	
1.2	הידרוגאולוגיה	
1.3	הידרולוגיה עלית	
1.4	ניקוז עירוני	
1.5	מבנה גאולוגי	
1.6	מסקנות הידרוגאולוגיות	
2.0	היבט אקלימי סביבתי	11
2.1	מאפייני אזור השומרון	
2.2	תכנון אקלימי	
2.3	מיקרו אקלים ברמה שכונתית	
3.0	פסולת	18
4.0	אזורי תעשייה: ברקן ואריאל מערב	20
5.0	חומרים מסוכנים	21
6.0	רעש	30
7.0	איכות אויר	33
8.0	ביוב	36
9.0	נוף, שטחים פתוחים	38

בבליוגרפיה

1.0 גיאולוגיה והידרולוגיה

אתר התכנית נמצא בתחום המורדות המערביים של הרי שומרון. אזור התכנית שייך לתחום אקויפר ההר, מאגר מי התהום הגדול והחשוב בארץ.

1.1 גיאולוגיה

סטרוטיופיה

באזור נחשפות תצורות מגיל קנומן-טורון (חבורת יהודה).
להלן סדר השכבות מלמטה כלפי מעלה:

יורא

תצורות גיריות מגיל יורא. מוגדר כתצורות מליח תחתון ומליח עליון. התצורות הגיריות מגיל זה מוגדרות כיחידה אקויטרדית ומכילות מים מלוחים וחמים.

קרתיקון תחתון

תחום המעבר בין משקעי היורא למשקעים היבשתיים מגיל קרתיקון תחתון. מאופיין ע"י התפשטות רגיונלית של וולקניזם (בזלות וטוף). משקעי הקרתיקון התחתון נחלקים באופן כללי לשתי יחידות. התחתונה, תצורת חתירה, שקעה בתנאים יבשתיים ובנויה בעיקר אבני חול, היחידה העליונה שקעה בתנאים ימיים וכוללת בתוכה תמורות קרבונטיות - חוואריות מתצורת נטופה (בחלק התחתון) עד לתצורת כפירה בחלק העליון. רצף התצורות מגיל זה עשוי להיות אקויפר פוטנציאלי בחלקו התחתון (תצורת חתירה, הבנויה אבן חול נובית), חלקו העליון של הרצף מורכב מתצורות בעלות אופי אקויטרדי עד אקויקלודי.

קרתיקון עליון

קנומן - טורון

יחידת גיל זו כוללת רצף תצורות קרבונטיות - חוואריות כהמשך למשקעים הימיים-קרתיקון תחתון, מתצורה כפירה בבסיס עד לתצורת בענה בג. רצף זה מוכר כחבורת יהודה, הרכב החבורה: גירים, דולומיטים, גיר קרטוני ואופקי חוואר עם טופים דקי גרגר המופיעים בעיקר בתצורות מגיל קנומן תיכון, רצף תצורות חבורת יהודה מהווה אקויפר התחום בין תצורת קטנה לבין חבורת הר הצופים בג.

חתך עמודי כללי - שומרון

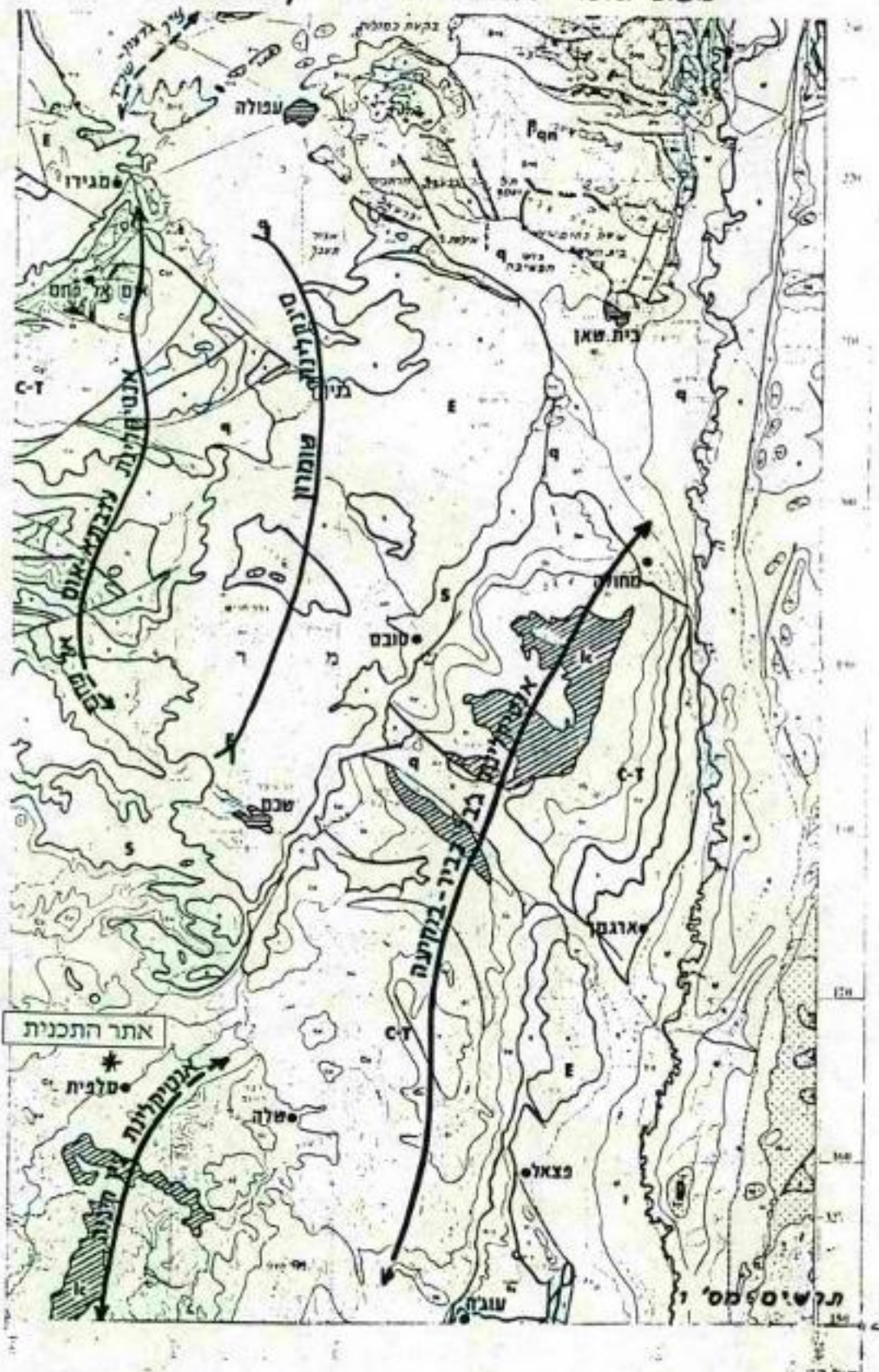
מקור החתך	עוצמה מ'	ק.מ. מ'	תאור ליתולוגי	תצורה	חבורה	דרגה	סדרה	מערכה
שולמן, רוזנטל, 1969	0-40	2500				הולקס	ניאובן	קורסטר
	0-40							
	0-200							
	0-100							
	55-200							
קוק, רוט, מימון, 1970 גלער, רוזנטל, 1971	120	2000			דותא	איאוקן תיכון	איאוקן	טרציר
	40-200							
	100-180							
	0-50							
	0-200							
רוזנטל, שולמן, פלכסר, 1971	0-50	1500			הר הצופים	מסטרלינט פליאוקן	קרטיקון עליון	קרטיקון
	0-320							
	60-120							
	50-175							
	5-25							
בראון, 1970	100-160	1000			יהודה	סנון	קרטיקון תחתון	קרטיקון
	10-15							
	60-100							
	20-35							
	100-170							
	45-70							
	150-175							
	40-80							
	60							
	230-290							
מימון, 1969	40-60	500			כוננב	אלביאן	מלם	יורה
	85							
	100-120							
	45-180							
	120							
מימון, 1969	70					אפטיאן	קרטיקון	קרטיקון
	100-120							
סקל, 1968	70					ניאוקוס	קרטיקון	קרטיקון
	100-120							
סקל, 1968	70					פונביאן-אוסטובג	קרטיקון	קרטיקון
	100-120							

א שם מוצע לחבורה

מקרא:

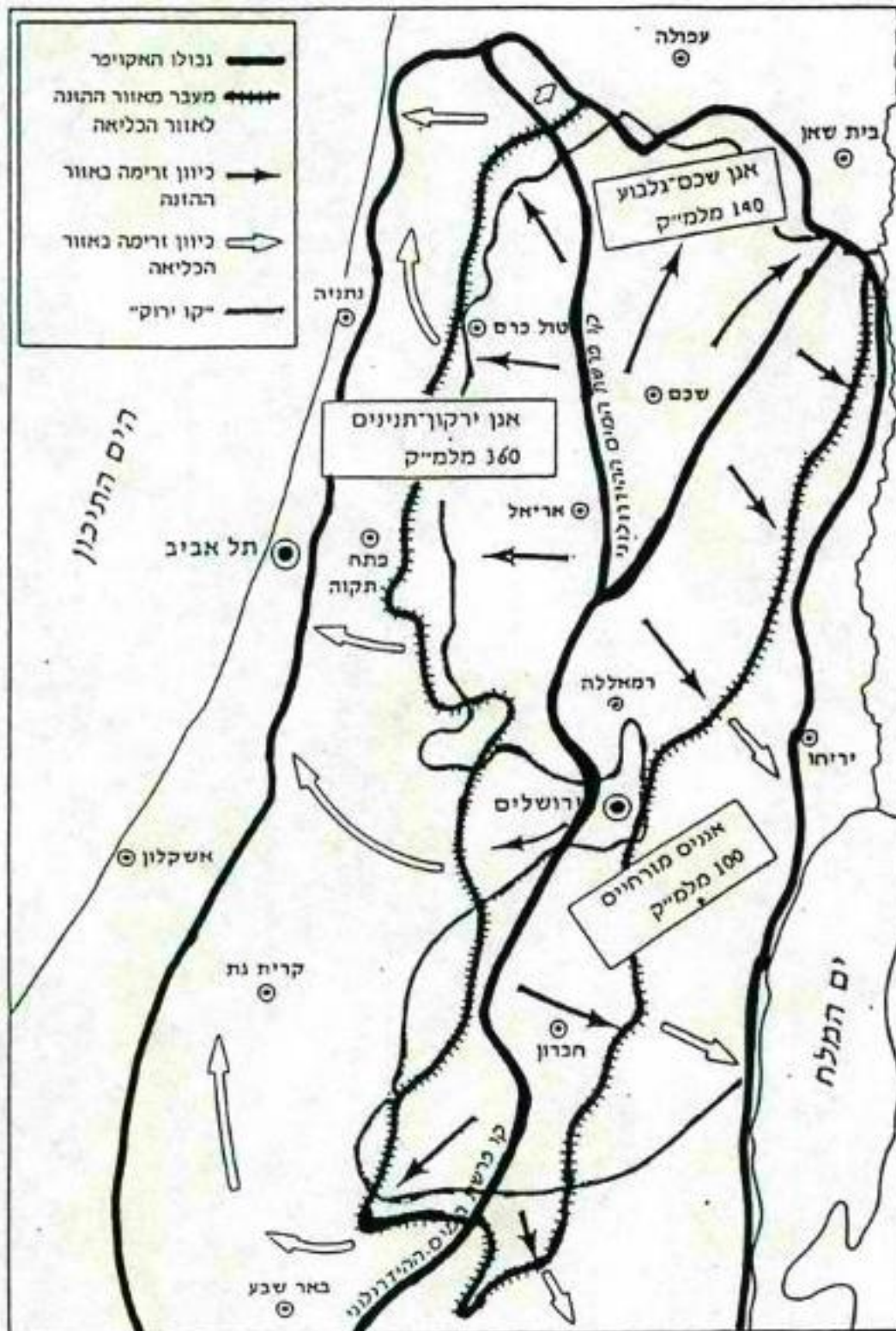
אלוביום	חוסית וכצלים	גיר - גלאוקוניט
טוברטין	חואר	אובוליים של ברזל
קונגלומרט	קרטון	אואוליים
גיר	חול	בזלט
דולומיט	צור	טופים

מפת אתר גיאולוגית-סטרקטורלית



→ מיד אנטיקלינלי
 → מיד סינקלינלי
 q חבורת ים המלח וסוף ציד
 חבורת שבריה, נאוגן - קוורטר
 חבורת עבדת, איאוקן
 s חבורת הר הצופים, סנון
 c-ד חבורת יהודה, קנומן - סוון
 c חבורת כורנוב, קרטיקון תחתון

מפת אגני מי תהום בשומרון



1.2 הידרולוגיה

אקויפר ההר, שהתכנית נמצאת בתחומו, הינו אקויפר קרסטי, סדוק ושביר מורכב מחלופין של סלעי גיר ודולומיט עם יחידות ביניים חוואריות-קוורטוניות המחלקת רצף זה למספר יחידות משנה הידרולוגיות. שדרת ההר בנויה מסלעים מגיל הקרטיקון התחתון ועד הסנון. שדרה זו מחולקת למספר אקויפרים:

- א. **אקויפר הקרטיקון התחתון** – עמוק מאוד ואינו מנוצל.
- ב. **אקויפר תחתון** – מורכב מתצורות מגיל הקנומן התחתון – אקויפר זה כמעט ואינו מנוצל, בעל איכות מים טובה אך בעל פוטנציאל זיהום באזורי המחשופים.
- ג. **אקויפר עליון** – מורכב מתצורות מגיל הטורון והקנומן עליון. אקויפר זה מנוצל ובעל פוטנציאל זיהום. בשטח אתר התכנית חשוף האקויפר העליון. אקויפר ההר מחולק לשלושה אגני מי תהום, אתר התוכנית שיד לאגן ירקון תנינים, שהינו האגן המערבי והגדול, מספק 360 מלמ"ש (ראה שרטוט מצ"ב). האקויפר מנוצל במאות קידוחים הפרושים לאורך שולי ההר ומספקים מים הראויים לכל השימושים. התפוקה היחסית של הקידוחים גבוהה במיוחד (מאות מק"ש למי השפילה) עקב התולכה הגבוהה של האקויפר.

1.3 הידרולוגיה עלית

שטח התכנית מנוקז לשני אגני ניקוז. אזור צפוני לנחל קנה, ואזור דרומי לואדי רבת. השטח הינו טרשי גרני ובעל מקדמי חדירות ותולכה גבוהים, לכן ניתן לצפות שרוב הנגר העילי יתלחל לתוך הקרקע. בניית עיר המאופיינת במבנים ושטחים אטימים תקטין את החילחול, לפיכך יש לתכנן משטחים חדירים להזנת האקויפר. אחוז הנגר העילי הנוצר על גבי מחשופי חבורת יהודה הוא זניח ומגיע לשיעור של עד 1%.

המחקרים האחרונים של התחנה לחקר הסחף של האגף לשימור הקרקע וניקוז מצביעים ש"בניה כפרית", שאין בה בניה רצופה, מגדילה את שטח השהייה ואינה מגדילה את הנגר העילי. בניה עירונית שאינה רצופה גם מייצרת השהייה מקומית ומצמצמת את השפעת הבניה על נפחי מי נגר. יתר על כן, כל זמן שנשארים שטחים פתוחים במורד הבניה ימשיכו המים לחלחל. יש חשיבות לחשב השינויים במי נגר ביחס לגודל השטח המיועד לבניה בכל אגן ההיקוות והשטח שנשאר פתוח בכל אגן היקוות. חישוב ה"מאקרו" ישפיע על החישוב ההידרולוגי המקומי.

בדו"ח של מנהל המחקר החקלאי - האגף לשימור קרקע וניקוז מיוני 1993 הובאו הממצאים הבאים:

1. השטח הרלבנטי לאומדן ספיקת תכן של אגן עירוני הוא של הכביש והמדרכה. חצרות הבתים ושטחים פתוחים מנותקים בד"כ ממערכת איסוף הנגר. ע"פ ההערכה בדו"ח השטח התורם האפקטיבי מהווה כ-25% מהשטח העירוני.
2. ככל שמערכת הניקוז העירונית מפותחת יותר, דהיינו בהעברת מובלים תת קרקעיים, כן ספיקות השיא בהסתברויות קטנות מ-20% יהיו נמוכות מהצפוי.
3. ככל שמערכת הניקוז העירונית מפותחת יותר צפויים יחסי גשם נגר קבועים במיגוון רחב של ערכי סופות.
4. ככל שקרקעות אגן ההיקוות חדירות יותר - יחסי גשם נגר יהיו נמוכים יותר ולהיפך.

המלצות:

1. למזער את הפגיעה בכמות החלחול / העשרת מי תהום כתוצאה מהבניה, על מנת לא לפגוע באקוויפר האזור, המשמש להפקת מי שתיה באיכות טובה לישובי הסביבה.
2. למנוע הגדלה של כמויות הנגר המגיעות לערוצי הזרימה, בעיקר נגר משטחים בנויים חנויות וכו' הנושא עמו מזהמים הנשטפים משטחים אלה.

פעולות נדרשות לשם כך :

1. "בניה כפרית", לא רציפה - שטחי חיץ ירוקים לקליטת נגר משטחים בנויים.
2. לא לחבר נגר גגות למערכת הניקוז המרכזית, אלא לדאוג לחידור/סילוק מקומי. (במידת האפשר)
3. להשאיר שטחים פתוחים לא מופרים בין מוצאי צנרת הניקוז המרכזי לערוצי הזרימה הטבעיים - אפשרות לחלחול חלק ממי הנגר מהשטחים הבנויים והקטנת כמות המים המגיעה לערוץ.

1.5 מבנה גאולוגי

נוף השומרון מושפע אומנם במקומות רבים מסוג המסלע שעליו התפתח, אך שלדו, כלומר העיצוב הגיאומורפולוגי-הרגיונאלי, נקבע על ידי תנועות טקטוניות של קימוט והעתקה. מבחינת מבנהו הגאולוגי בנוי השומרון משורה של קמטים, שכיוון ציריהם צפון-צפון-מזרח. מערכת ההעתקים בשומרון בנויה שורת העתקים בכיוון צפון-מערב, והיא מפותחת בעיקר בקמר הפארעה. בעקבות העתקים בני מערכה זו בותרה שדרת ההר של השומרון ונוצרה שורה של גראבנים, שהגדולים שבהם הם בקעת הפארעה, הבוקיעה ובקעת תיאסיר. כתוצאה מאותם העתקים נוצרה גם שורה של הורסטים בעלי אותו כיוון. בתקופת הניאוגן חלה כאן העתקה, שיצרה את מערכת העמקים הטקטוניים המבותרת אותו. באותה תקופה אירעו גם התפרצויות געשיות שהותירו את רישומן בצפון מזרח השומרון, ובשיפוליו המערביים של השומרון, באיזור שממזרח ללד - פתח תקוה.

1.6 מסקנות הידרוגאולוגיות:

- א. אזור התכנית מאופיין ברגישות גבוהה לנושא זיהום מי תהום, מומלץ לא לתכנן מתקנים בעלי פוטנציאל זיהום על גבי מחשופי האקויפר (תחנות שאיבה, אתרי איסוף פסולת, איזורי תעסוקה ותעשייה ועוד).
- ב. יש להמעיט במשטחים אטימים (בטון ואספלט) כדי להגדיל כושר ההעשרה הטבעית (חלחול מי גשם). מומלץ לבנות שטחי ציבור כגון רחבות, חנויות וכו' מחומרים מחלחלים

(חצץ, אבנים משתלבות וכו') כדי להגדיל את כושר החידור.

ג. קוי ביוב ומתקני ביוב יתוכננו ויוקמו בטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת תקלות, פריצות וחלחול ביוב.

2.0 היבט אקלימי סביבתי

2.1 מאפייני אזור השומרון:

הנתונים נלקחו מהתחנה המטאורולוגית באריאל (מדידות שנים 1990-1997). מיקום התחנה ביישוב עצמו ברום 593 מטר, נ.צ. 1668/1681. מדידות הרוח נעשו בגובה של 10 מטר מפני הקרקע.

אקלים האזור מושפע מצירוף של מספר גורמים גאוגרפיים:

א. המרחק מהים התיכון: האיזור מרוחק כ-40 ק"מ מהים. מרחק זה גורם לערכים נמוכים של הלחות היחסית לעומת האיזור שממערב לו. הים אינו מהווה גורם ממתן של הטמפרטורות.

ב. הגובה הטופוגרפי: גובהו של האיזור, יחסית לאיזורים סמוכים לו ממערב וממזרח, גורם לטמפרטורות וללחות נמוכה יחסית בעיקר בעונת הקיץ. בחורף, המבנה הטופוגרפי גורם ליירידתם של משקעי גשם אורוגרפי.

ג. המבנה הטופוגרפי: המבנה ההררי המבוחר גורם לתופעות מיקרואקלימיות המאפיינות איזור זה ומבדילות אותו מאיזורים שכנים, בעיקר על משטר זרימת רוחות הקרקע.

טמפרטורה:

מדדי טמפרטורה נבחרים (במעלות צלסיוס) בתחנת אריאל (בשנים 1990-1996)

חודש	טמפ' יומית ממוצעת	מינימום יומי ממוצע	מקסימום יומי ממוצע	תעודה יומית
ינואר	10.3	7.6	13.0	5.4
פברואר	10.3	7.3	13.4	6.1
מרץ	13.0	9.3	16.7	7.4
אפריל	17.7	12.9	22.5	9.6
מאי	20.7	15.5	25.9	10.4
יוני	23.3	18.1	28.6	10.5
יולי	24.5	19.5	29.4	9.9
אוגוסט	25.1	20.0	30.2	10.2
ספטמבר	24.0	19.2	28.9	9.7
אוקטובר	22.3	17.8	26.7	8.9
נובמבר	17.1	13.7	20.5	6.8
דצמבר	12.1	9.2	15.0	5.8

הטמפרטורה היומית הממוצעת לעונת החורף (דצמבר-פברואר) 10.9°C , ולעונת הקיץ (יוני-אוגוסט) 24.3°C . המשרעת היממתית הגבוהה ביותר (בממוצע חודשי) נרשמה ביוני - 10.5°C , הטמפרטורה השנתית הממוצעת היא 18.4°C .

לחות

הלחות היחסית הממוצעת השנתית באריאל הינה 63%. הלחות היחסית הממוצעת השנתית הנמוכה נמדדה בשעות הצהריים, שעה 14:00, 50%. החודשים בהם נמדדו ערכי לחות יחסית הנמוכים ביותר, בממוצע יממתי, הינם אפריל ומאי, בשיעור של 54%-ו 51% בהתאמה. בשעות הערב, שעה 20:00, נמדדת הלחות היחסית הגבוהה ביותר בשיעור של 73% בממוצע חודשי. החודשים בהם נמדדו ערכי לחות יחסית הגבוהים ביותר, בממוצע יממתי, הם חדשי החורף, דצמבר עד מרץ, בשיעור של 69% עד 71% בממוצע חודשי.

משקעים

כמות המשקעים השנתית הממוצעת הינה 78 מ"מ... החודשים הגשומים ביותר הינם דצמבר וינואר בהם יורדים כ-44% מכלל המשקעים בעונה הגשומה. כמות מקסימלית נמדדה בין השנים 1989-1997 הינה 177 מ"מ והכמות המינימלית שנמדדה באותם שנים הינה 15 מ"מ.

משטר הרוחות

מדידות רוח בוצעו באריאל בשנים 1993-1997. בממוצע שנתי כיוון הרוחות השכיח ביותר הינו מע'-צפ'-מע' כ-10.5% מהזמן. שכיחות הרוחות בגזרות הסמוכות הינה 9% במערב ו-9% מצפון-מערב. סך כל שכיחות הרוחות המנשבות מהסקטור המערבי (דרום-מערב עד צפון-מערב) - 46.2%. שכיחות הרוחות המנשבות מהגזרה המזרחית (צפון-מזרח עד דרום-מזרח) - 20.3%. בגזרה הדרומית (דר'-דר'-מע' עד דר'-דר'-מז') נושבות 19.5% מסך הרוחות. בגזרה הצפונית (צפ'-צפ'-מע' עד צפ'-צפ'-מז') נושבות 14% מסך הרוחות.

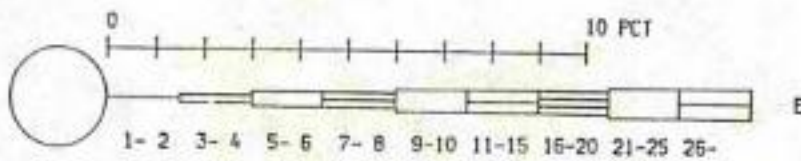
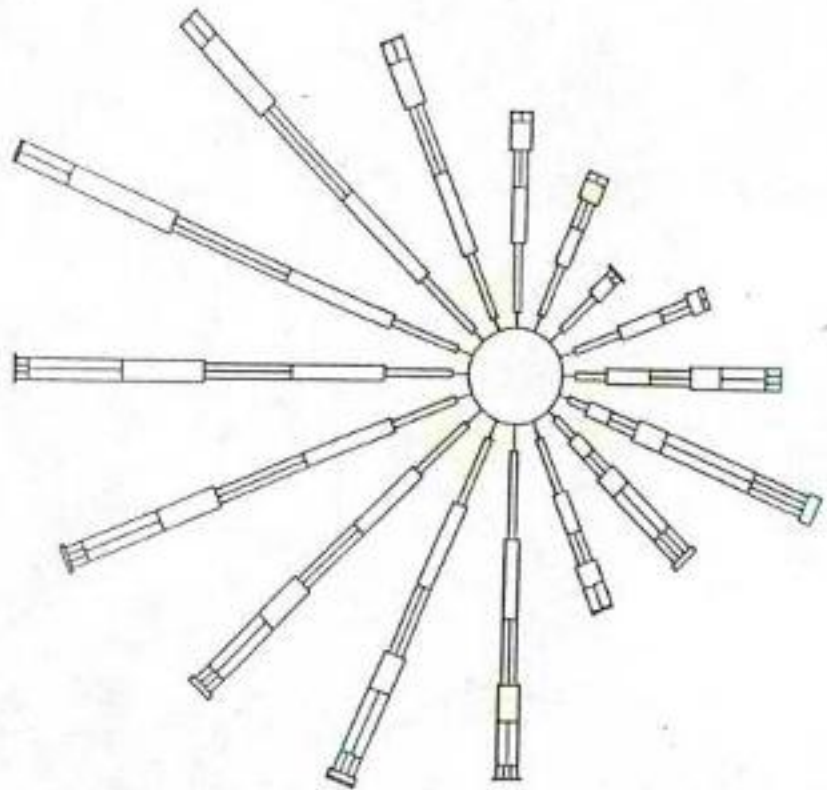
מהירות הרוח:

להלן טבלת התפלגות הרוחות השנתית (ב-%) לפי מהירות בגזרות הנשיבה:

שכיחות מצטברת %	26-	21-25	16-20	11-15	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	כיוון הרוח מהירות (קשר)
9.5	--	0.1	0.2	2.0	1.8	1.8	1.9	1.4	0.3	W
9.1	--	0.1	0.4	1.7	1.3	2.0	1.9	1.4	0.3	WSW
8.1	0.1	0.1	0.4	1.5	1.1	1.6	1.7	1.3	0.4	SW
8.0	--	0.2	0.4	1.4	0.8	1.5	1.8	1.4	0.4	SSW
7.3	--	0.1	0.3	0.9	0.7	1.4	1.6	1.8	0.5	S
4.2	--	--	--	0.5	0.5	0.7	0.9	1.2	0.4	SSE
4.3	--	0.2	0.6	1.3	0.5	0.5	0.4	0.6	0.2	SE
6.0	--	0.3	1.2	2.0	0.6	0.6	0.5	0.5	0.3	ESE
4.6	--	--	0.3	1.0	0.6	0.9	0.9	0.6	0.3	E
3.4	--	--	--	0.2	0.2	0.7	0.9	1.0	0.4	ENE
2.0	--	--	--	--	0.1	0.2	0.5	0.9	0.3	NE
3.5	--	--	--	0.2	0.4	0.6	0.8	1.1	0.4	NNE
4.3	--	--	--	0.2	0.5	0.7	1.1	1.4	0.4	N
6.2	--	--	--	0.5	0.9	1.4	1.7	1.4	0.3	NNW
9.0	--	--	--	0.7	1.8	2.4	2.3	1.5	0.3	NW
10.5	--	--	--	1.1	2.4	2.7	2.3	1.5	0.4	WNW
100	0.1	1.1	1.1	15.2	114.2	19.7	21.2	19.0	5.6	שכיחות מצטברת

מרבית הרוחות הינן בתחום של 3-15 קשרים לשעה (שכיחות מצטברת של 89.1%) כאשר עוצמת הרוח הדומיננטית הינה בתחום של 5-8 קשרים לשעה (שכיחות של 40.9%). שכיחות של רוחות עזות מעל 21 קשר לשעה הינה נמוכה מאוד (1.2%).

גזרת הרוח האופיינית בחורף, חודשים נובמבר, דצמבר, ינואר, הינה הגזרה המזרחית ואחריה הדרום מערבית. בשאר השנה גזרת הרוח הדומיננטית הינה המערבית והצפון מערבית.

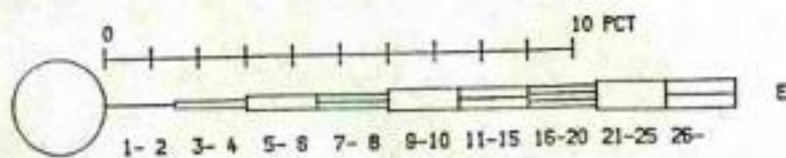
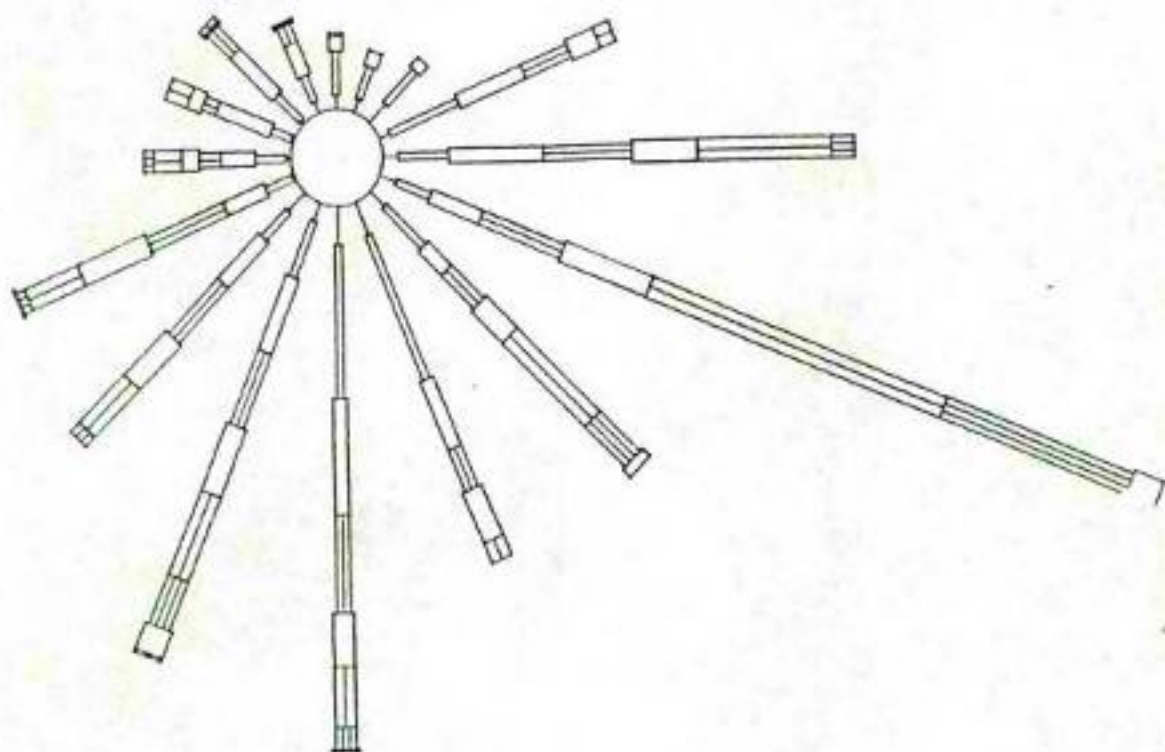


1
ARIEL

YEAR

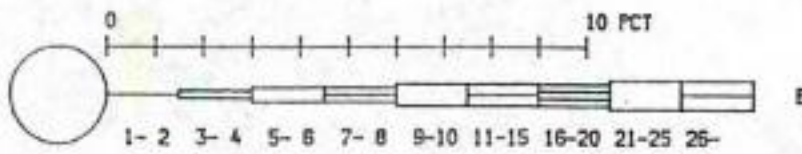
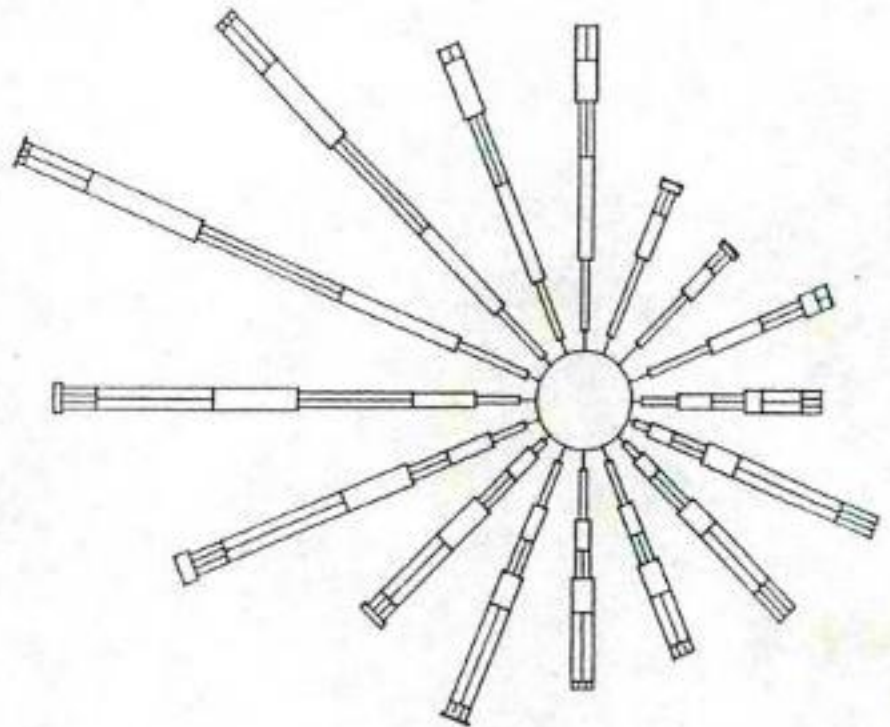
93 97

שושנת רוחות קרקע (1993-1997) שכיחות כיווני רוחות ומחירויות



ARIEL
DECEMBER 93 97

התפלגות רוחות קרקע בממוצע רב שנתי (שנים 1993-1997) לחודש דצמבר

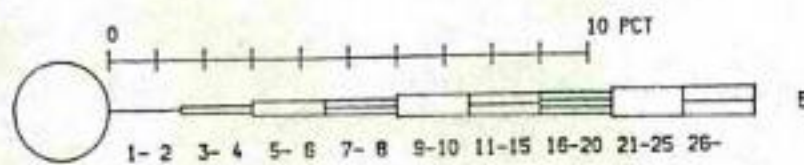
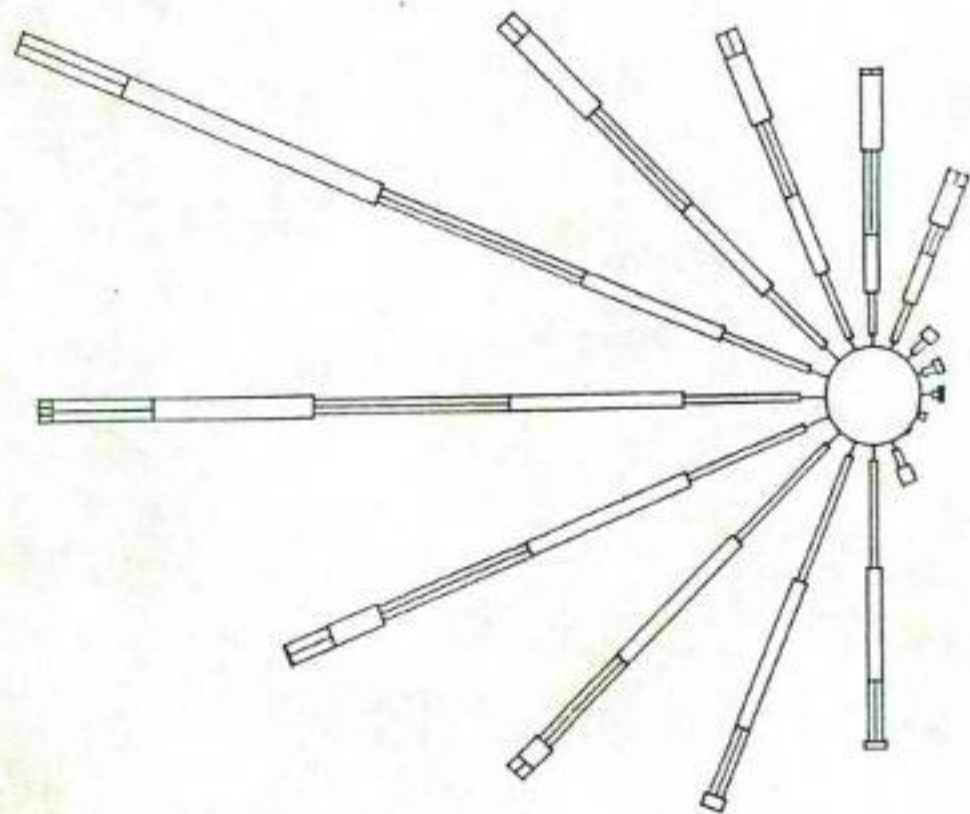


5

ARIEL
APRIL

93 97

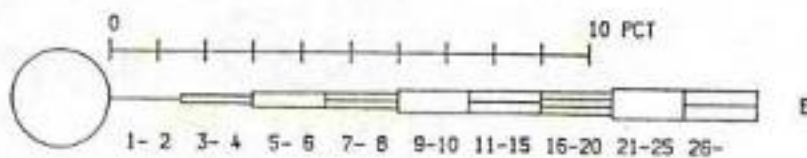
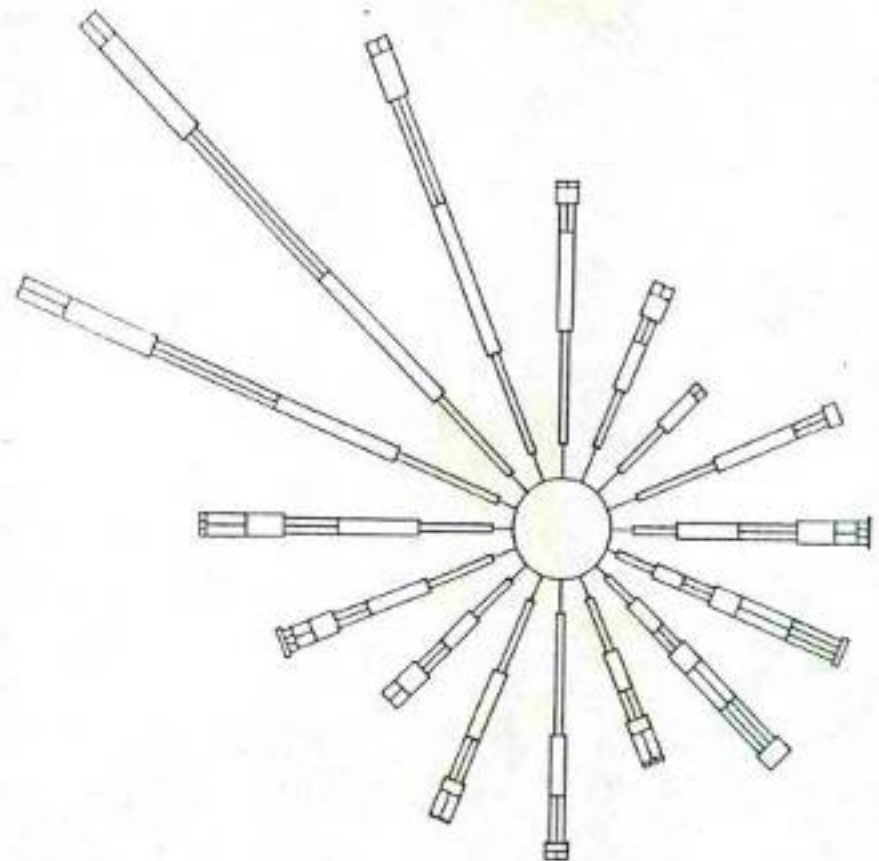
התפלגות רוחות קרקע בממוצע רב שנתי (שנים 1993-1997) לחודש אפריל



9
ARIEL
AUGUST

93 97

התפלגות רוחות קרקע בממוצע רב שנתי (שנים 1993-1997) לחודש אוגוסט



ARIEL

OCTOBER

93 97

התפלגות רוחות קרקע בממוצע רב שנתי (שנים 1993-1997) לחודש אוקטובר

א. פרמטרים משפיעים (אקלים סביבה)

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

ג. ניתוח מאפייני אקלים בטופוגרפיה מורכבת

1. לילה

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

2. יום

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

3. חורף

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

4. קיץ

- תנאי יציבות וחוסר פיזור מזהמים בשעות הלילה.

טבלאת סיכום

פרמטר	טופוגרפיה מורכבת
לילה	אנברסיה בתחתית הואדיות
יום	רוחות אנבטיות
חורף	תנאי פיזור יעילים
קיץ	יציבות וחוסר פיזור בלילה
מהירות רוח	בפסגות מהירויות גבוהות
איוורור	יעיל בפסגות
קרינה	עדיפות לפנות דרומית

אתר התכנית משתייך לאזור השומרון, הכיוון השכיח של הרוחות באזור הינו מערב (מדר'-מערב עד צפון מערב).

אזור זה מאופיין בטופוגרפיה מורכבת (גבעות וואדיות), המשפעים על היבטים מיקרו אקלימיים, תיעול רוחות, קרינת שמש ורוחות אנבטיות וקטבטיות (עמק-הר והר-עמק) ועוד.

השטח בעל עדיפות תיכנונית הגבוה ביותר הינם המדרונות הפונים לדרום, לדרום מזרח ולדרום מערב. השטח בעל הנחיתות הגבוהה ביותר מבחינה תיכנונית הינם הוואדיות.

(1) מומלץ לייעד את הוואדיות, בעיקר את החלק התחתון כשטח ירוק ולהימנע מבניה מסיבית.

(2) כבישים רצוי לסלול על גב המורדות ולא בתחתית הוואדיות מחשש כליאת זיהום האויר בשעות הלילה.

(3) רצוי לתכנן דרכים אשר יהיו מקבילים לכיוון הרוח, הווה אומר שכיוון מערב-מזרח וצפון מערב-דרום מזרח.

(4) מרכזי מסחר ושירותים ברמה כלל עירונית רצוי למקם על גב האוכפים שבין הגבעות, איזון המרחקים בין השכונות (תנועה רגלית).

(5) אין לתכנן רבי קומות על ראשי הגבעות היות ורבי קומות אלו יגרמו למטרדי רוח ; עוצמות גבוהות ושריקות רוח טורדניות.

(6) חשוב להגדיל את שטחי הצל בעיר לשיפור הנוחות האקלימית, לאורך הכבישים, בפארקים וכו'.

2.3 מיקרו אקלים ברמה שכונתית

תאור מתחמים בתכנית אב אריאל:

מכללת יהודה ושומרון - מיקומה בחלק המזרחי והגבוהה של התכנית, פנות מערבית, חשוף לרוחות מזוגות מערביות.

שכונה דרום מזרחית (4) - גבעה הגבוהה מסיבתה עם פנות מערבית, צפונית ודרומית.

אורור יעיל מהרוחות הדומיננטיות, מערביות. מפנה דרומי מאפשר הקטנת עומס הקור בחורף.

שכונה צפון-מזרחית - שלוחה המשתפלת מערבה עם פנות מערבית, אורור יעיל בשכונה.

שכונה דרום מזרחית (3) - שלוחה המשתפלת מערבה, פנות צפונית, אורור יעיל בקיץ. בחורף קרינת השמש נמוכה.

שכונה דרום-מזרחית (3) - מקומה על שלוחה היורדת מערבה. הפנות הצפונית חסרונה בקרינת שמש נמוכה בחורף.

שכונה דרום מזרחית (2+4) - שלוחה היורדת מערבה, אורור יעיל בשכונה. פנות דרומית - חמום פסיבי יעיל בחורף.

לסיכום, אריאל נמצאת על שלוחת רכס מערבי, גובה טופוגרפי יורד עם ההתקדמות מערבה, דבר המאפשר אורור יעיל בעיר והקטנת עומס החום בקיץ. מומלץ לבנות בחלקים העליונים של המורדות, מאפשר עומס חום נמוך יותר ואורור יעיל יותר. עדיפות לפנות דרומית, בעיקר בחורף, קרינת השמש חזקה ביותר במפנה דרומי.

2.4 הנחיות תכנון אקלימי

2.4.1 המלצות (מהבחינה אקלימית - סביבתית):

- א. מומלץ לבנות בחלקים העליונים של המורדות, בעיקר לכיוון מערב.
- ב. עדיפות ראשונה מבחינה אקלימית ניתנת לאזורים המיועדים לבניה למגורים, אח"כ למבני ציבור (בתי ספר, גני ילדים, מרכזים עירוניים וכו').

2.4.2 הנחיות לתכנון אקלימי בתוך כל מתחם:

- תכנון אקלימי נכון ברמה האורבנית ישפיע על התכנון האקלימי ברמת השכונה וברמת הבנין הבודד. לפיכך מומלצות ההנחיות הבאות:
- א. את אזורי המגורים רצוי למקם על גב הגבעות במדרונות המערביים המועדפים מבחינה אקלימית. אין לרדת עם הבנינים לתוך הוואדיות.
 - ב. מומלץ ליעד את הוואדיות לשטח ירוק (שצ"פ או שצ"ב) וליערם.

- ג. אין לתכנן רבי קומות על ראשי הגבעות. רבי קומות עלולים לגרום למטרדי רוח הן בשל עוצמתן והן בשל שריקת הרוח הטורדנית.
- ד. רצוי לתכנן דרכים עורקיות שכיוון מערב-מזרח וצפון-מערב, דרום-מזרח. הדבר יאפשר איוורור יעיל של כל המרחב העירוני.
- ה. יש להפחית את עוצמת קרינת השמש בעונת הקיץ בכל המרחב העירוני זאת באמצעות:
- * נטיעת שדרות עצים בעלי נוף רחב לאורך הדרכים.
 - * תכנון מעברים מקורים לאורך מדרכות בחזיתות המבנים.
 - * הצללה על מגרשי החניה ומשטחי אספלט פתוחים.
 - * שימוש בחומרי בניה חלופיים בעלי גוון בהיר במקום האספלט השחור בחניות, מדרכות וכו'.
 - * שילוב אדריכלות נוף בתכנון אקלימי.
- ו. מומלץ לשקול ניצול אנרגיות חלופיות לצורך תאורת רחוב ורחבות ציבוריות.

2.4.3 הנחיות לתכנון אקלימי ברמה השכונתית:

- תכנית הבינוי חייבת להתחשב בצרכים האקלימיים של השכונה.
- א. אין לחסום את האיוורור הטבעי של השכונה על ידי העמדת מבנים גבוהים בשוליים המערביים והצפון מערבים של השכונות.
- ב. אין לבנות מבנים טוריים ארוכים (בציר צפון דרום) שימנעו זרימת אוויר חופשית אל השכונה.
- ג. יש להשאיר מרווחים בין המבנים לשם איוורור שיהיו מספיק רחבים ולא יצרו את "אפקט המנהרה".
- ד. יש לתכנן את השכונה כך שניתן לאווררה בלילה על ידי הרוחות המזרחיות הקלות הנושבות בקיץ.
- ה. יש להקפיד על מרווחים נאותים בין המבנים על מנת לשמור על "זכויות שמש" של כל מבנה. הדבר מהווה יתרון בעונת החורף.

3.0 פסולת

3.1 מערך קיים

אוכלוסיית אריאל מונה כיום כ- 15,000 תושבים.

א. פסולת בתית

כמות הפסולת הביתית הינה כ- 560 טון בחודש. הפסולת נאספת ע"י רכב דחס של המועצה האיזורית בקעת הירדן לאתר סילוק בשכם (בלטה) מרחק של כ- 21 ק"מ נסיעה.

ב. פסולת גיזום

הגיזום נאסף אחת לשבוע ע"י משאית מנוף מנקודות בישוב (אין מקומות מוגדרים) ומסולק לאתר סלפית.

ג. פסולת בניין

פסולת הבנין נאספת מכל רחבי הישוב ע"י המועצה, קיימת גם נקודת ריכוז מוכרזת (רח' עבודה 2), ומשמשת כחומר מצע ומילוי לעבודות פיתוח בישוב.

ד. מיחזור

קרטון

האיסוף מבוצע אחת לשבוע ע"י אמניר - מוערך ב- 21 מ"ק קרטון דחוס.

מתכות וגרוטאות

קיימת נקודת ריכוז מוכרזת למתכות - רח' המלאכה ליד מתכת אריאל, החומר מועבר אחת לשבוע למיחזור ע"י פקר פלדה. מוערך בכ- 7 מ"ק לשבוע.

אחת לשנה מבוצע איסוף גרוטאות רכב, ע"י חברת אדיר בע"מ אשדוד. הכמות המוערכת כ- 50 גרוטאות בשנה.

סוללות

הסוללות נאספות מגני ילדים, בתי ספר, חנות צילום, קו-אופ וחנות דברי חשמל. הכמות המוערכת כ- 100 ק"ג בשנה. סה"כ כמויות הפסולת למיחזור מוערכת ב- 430 טון בשנה. שהם 6% מכמות הפסולת השנתית באריאל.

ה. פסולת תעשייתית

איזור תעשייה ברקן מפנה פסולת לאתר עזון.

(מתוך תכנית אב איזורית לסילוק פסולת - אגוד ערים שומרון)

בשנת 1987 הוכנה בהזמנת קמ"ט איכ"הס במינהל האזרחי, תכנית אב לסילוק פסולת מוצקה מאיו"ש - ע"י המחלקה להנדסת הסביבה בתה"ל, כהשלמה לתכנית מיתאר ארצית לסילוק פסולת (תמ"א 16). תכנית האב לאיו"ש התייחסה לסילוק בשיטת קבורה בלבד. מדיניות מ. איכ"ה"ס באיו"ש מציגה 6 אתרים מרכזיים לאתר הטמנה. אתר ההטמנה המוצע לאריאל הינה חירבת טרישה, מדרום לשכם המשתרעת על 130 דונם (אתר מתוכנן). תכנית האב אי"ש טוענת שאין צורך בתחנת מעבר - בשלב זה.

עם גידול באוכלוסיית הישוב מומלץ להקצות מקום לתחנת מעבר באיזור התעשיה אריאל מערב 5-8 דונם.

עקרונות המערכת העירונית/איזורי:

1. שימוש במשאיות דחס תוך מעבר למתקני אצירה אחידים המתאימים לפינוי באמצעות משאיות דחס.
2. ריכוז הטיפול במערכת סילוק הפסולת ע"י איגוד ערים לאיכ"ה"ס שומרון.
3. הפרדת פסולות (אורגני, נייר, זכוכית וכו').
4. ריכוז מתקני איסוף מרכזיים למיחזור בתחום שצפי"ס שכונתיים.
5. הקמת תחנת מעבר לפסולת באיזור התעשיה אריאל מערב להקטנת עלויות השינוע והסילוק באס"פ (דחיסת נפח).

4.0 איזורי תעשייה: ברקן ואריאל מערב

שני אזורי תעשייה נמצאים בסמיכות לאריאל:

א.ת. ברקן - איכלוס מלא, נמצא כ-5 ק"מ ממערב לעיר כיום.

א.ת. אריאל מערב (מתוכנן) - נמצא בהקמה, מערבית לאריאל.

תכנית האב אריאל מתעתדת להרחיב את המגורים מערבה ולהתקרב לאזור התעשייה אראל מערב. המרחק המוצע בין העיר לאיזור התעשייה הינו כ- 500 מטר. איזורי התעשייה נמצאים בסמיכות ליישובים ברקן (ממערב) ולעיר אריאל (חלק מתוכנן- ממזרח) מומלץ לבצע ניטור ובקרה לצמצום השפעות סביבתיות שליליות:

1. איכות אויר

קיימת סבירות גבוהה להסעת מזהמים מאזור התעשייה ליישוב אריאל באמצעות הרוחות הדומיננטיות (רוחות מהגזרה המערבית) וליישובים למרגלות אזור התעשייה באמצעות רוחות גולשות (קטבטיות). יש להקפיד על טכנולוגיות טיפול מהטובות ביותר על מנת שמזהמי אויר לא יגיעו ליישובים בסביבה. מומלץ כי מפעלים יידרשו לתקני פליטה ע"פ TA-LUFT או תקני פליטה ישראליים (טיוטה).

2. שפכים

היות האיזור בעל מקדמי חדור וחלחול גבוהים, וכן שיוכו לאקויופר ירקון תניינים המשמש כאגן שאיבה מרכזי לאספקת מי שתיה בישראל. יש להקפיד על איכויות השפכים באיזור התעשייה למניעת זיהום האקויופר.

3. רעש

יש לשמור עלמפלסי רעש באיזור התעשייה בהתאם ל"חוק למניעת מפגעים התשמ"ב 1981". (מבנה ה' - מפעל בא. תעשייה עד 70dBA בגבול המגרש). מפלס הרעש המותר במבני מגורים (מבנה ב') הינו 55dBA בשעות היום (9-3 שעות). מומלץ לתכנן רצועת שצ"פ ברוחב 100 מ' לפחות בין שכונות המגורים לא. התעשייה.

4. חזות

איזור התעשייה נשקף מסביבתו בעיקר מהשכונות המערביות המתוכננות של אריאל, יש לפעול לפי יעוץ אדריכל נוף למניעת מפגע חזותי של איזור התעשייה.

5.0 איחסון חומרים מסוכנים

בשל קירבת א. תעשיה אריאל מערב לאזורי מגורים (500 מ'), ופוטנציאל זיהום מים עיליים, יש לתת תשומת לב מיוחדת לתכנון, הקמה ותחזוקה של אחסון חומרים מסוכנים במפעלים. הכוונה לחומרי גלם, אחסון חומרי דלק, מיכלי תמיסות, מיכלי כימיקלים ומיכלי ריאקציה במתקני טיפול בשפכים, אזורי אחסון פסולת (מוצקה, רעילה) וכו'.

הערכת ההשפעות הסביבתיות של החומרים המסוכנים:

- כרגע לא ידועים מפעלים ספציפיים המבקשים לאכלס את א. התעשיה.
- להלן תרחישי חומ"ס ורדיוסי השפעה ממפעלים אופייניים המאחסנים ומשתמשים בחומ"ס.
- להלן ניתוח של התרחישים הבאים:
- א. חומצת מלח (HCl), 2 מ"ק.
- ב. אמוניה 500 ק"ג.
- ג. גפ"מ - שבר מכני במערכת ההולכה של הגז.
- איחסון טמון - תת קרקעי.

מפעל א':

למפעל 2 מ"ק חומצת מלח (HCl) 33% בתרחיש לגלישת החומצה:

חומצה מלחית מאוחסנת במיכל צובר - 2 מ"ק. בתוך מאצרה.

התרחיש מתייחס להתבקעות מיכל הצובר, התפזרות הנוזל ונידוף משטח פני הנוזל במורד הרוח. הבדיקה נעשתה בשטח פנים שונים של 2.2 מ"ר, 4.5 מ"ר ו-6.1 מ"ר.

לצורך החמרת תנאי התרחיש נבחרו תנאים אטמוספריים קיצוניים, בתנאים מסוג F בהם אין עירבול שכבות ומהירות הרוח של 1 (מ/שניה) החולפת על שטח פני השלולית.

חישוב פיזור ענן ה-HCl יביא בחשבון אידוי בגובה הקרקע, ובדיקת ריכוז החומצה בגובה של 2 מטרים (מגבלת התכנה אינה מאפשרת בחירה של גובה בחלקי מטרים).

ממצאים לתרחיש התנדפות HCl

קצב נידוף מבריכה (בתחילת הנידוף כאשר הריכוז הוא 33%).

שטח פני הבריכה (מ"ר)	קצב הנידוף kg/m
2.2	6.8173×10^{-4}
4.5	1.3944×10^{-3}
6.7	2.0761×10^{-3}

תנאי סף - $5.0 \text{ ppm} = 7.5 \text{ mg/m}^3$ TWA

IDLH = 50 ppm

ריכוז הממצאים לתרחיש HCl (מצב יציבות F)

שטח פני הבריכה (מ"ק)	מרחק השפעה מירבי (m)	ריכוז mg/m^3	זמן הגעה (min)
2.2	100	14>	2
4.5	100	28>	2
6.7	100	42>	2

רדיוסי סיכון

שטח פני הבריכה (מ")	רדיוס TWA-TLV (מ')	רדיוס TWA-TLV 0.1 (מ')
2.2	184	670
4.5	256	1000
6.7	361	1500

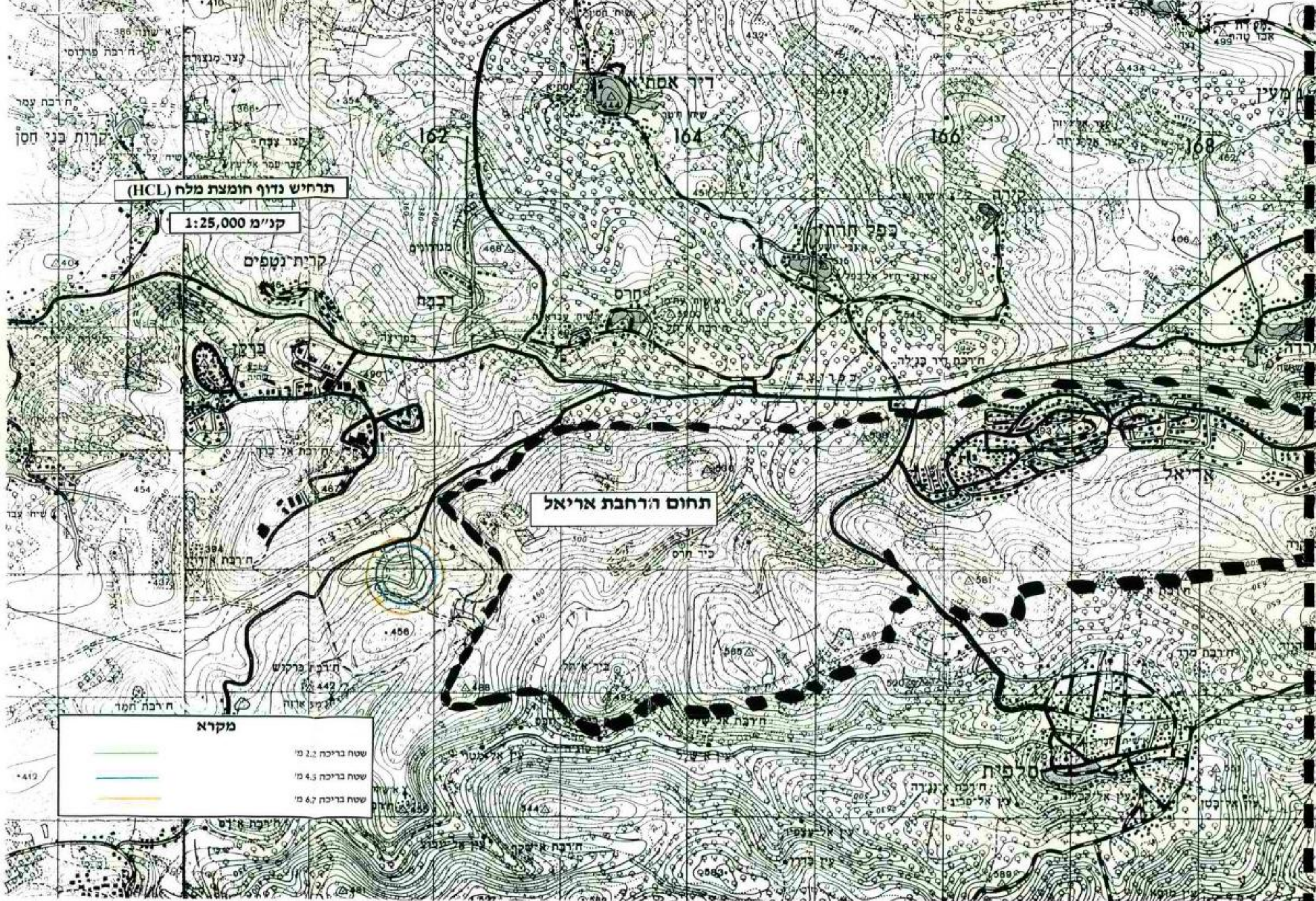
תרחיש נדוף חומצת מלח (HCL)

קני"מ 1:25,000

תחום הרחבת אריאל

מקרא

שטח בריכה 2.2 מ'
שטח בריכה 4.3 מ'
שטח בריכה 6.7 מ'



מפעל ב':

למפעל אמוניה במערכת הקירור

בדיקת תרחיש אפשרי במערכת הקירור המכילה כ-500 ק"ג אמוניה (גז מונול) במחזורי התפשטות ודחיסה. ניתן לבדוק התנהגות המערכת בתקלות מכניות אפשריות או באירוע קיצוני כגון כדור אש (Fire Ball) במידה וסביבת מיכל האמוניה בוערת מסיבה כלשהי.

בדיקת דליפה דרך נקב הנגרם במערכת (מסיבות קורוזיה או סיבות מכניות) נבחנה בקוטרים שונים של 10^{-3} ו- 10^{-4} מ"ר - בחינת נקבים גדולים יותר מייצגת שיחרור מיידי (Instantaneous).

1. דליפת גז

במקרה של ביקוע נקב בגדלים המוזכרים לעיל במערכת המכילה את הפאזה הגזית צפויות להתקבל דליפות גז כדלהלן: 0.106 ו-1.064 ק"ג אמוניה לשניה.

דליפות גז מנקבים גדולים יותר אינן סבירות וזאת כיוון שמשמעותן כי המערכת כולה מתרוקנת במהירות שיא בעוד שידוע כי חלק מהאמוניה הינה במצב נוזלי ואין אפשרות מעשית לקבל קצב אידוד שכזה.

2. התפשטות ענן רעיל

במקרה של דליפת אמוניה לפרקי זמן של 8-10 דקות, עד לרגע גילוי וחסימת הדליפה, הענן יוצר אלומה צרה בכיוון מורד הרוח (התרחישים נבדקו בתנאי פיזור אטמוספרי טובים (A) וקשים (F) אולם לא בלתי אפשריים) בריכוז הגבוה מ-IDLH במרחק של כ-1800 מ' ברמת דליפה של 1.064 ק"ג אמוניה לשניה - במצב יציבות אטמוספירית F.

דליפות גדולות יותר יהוו, לכל צורך מעשי, פריצה מיידיית של תכולת האמוניה. במקרה כזה ייווצר ענן רעיל באזור הדליפה עצמה ברדיוס של כ-100-200 מטר.

כיוון שמדובר בתרחיש מיידי (Instantaneous) תיתכן נדידת הענן הרעיל אך לא יהיה מצב של "ריענון" הריכוז ע"י המשך דליפה מהמקור.

התרחיש המיידי הינו תרחיש קיצון בסבירות נמוכה יותר מתרחישי הדליפה המתמשכים.

קיימות סברה בציבור כי גז האמוניה אינו גז דליק וכי אינו מסוגל להתלקח או ליצור ענן נפיץ.

החישובים מראים כי יש באמוניה מספיק אנרגיה פוטנציאלית אשר יכולה להתפרץ בצורה של כדור אש - BLEVE.

במקרה של מיכל של 500 ק"ג אמוניה אלמימי מונול, עלול ליצור אפקט דטונציה וכדור אש הנמשך לפרק זמן של כ-8 שניות ובמרחק של עד כ-22 מטר עלול להיות קטלני.

סיכום תרחישי האמוניה

התרחיש הפיזי החמור ביותר אשר עלול להתרחש במערכת האמוניה הינו התבקעות מלאה של מיכל האיחסון. במקרה זה כל האמוניה תפלט לאטמוספירה ותחלוף בגל רעיל במורד הרוח, אשר ילך וימהל ככל שיתקדם לאורך ציר הזמן והמרחב. במקרה כזה זמן החשיפה הפוטנציאלי לרעל האמוניה הינו קצר ולא צפויים להתפתח סימני הרעלה אקוטית אצל הנחשפים להוציא את האנשים הקרובים ביותר למקום האירוע. מצב גרוע מזה צפוי במידה ותתרחש דליפה גדולה רציפה. במקרה זה זמן החשיפה הפוטנציאלי ארוך יותר אם כי הריכוז נמוך יותר ואפקט המיחול מורגש פחות במרחקים גדולים.

סוג התרחיש	קצב דליפה	מצב יציבות אטמוספירית	טווח IDLH	טווח TLV
מיידי (כל תכולת המיכל משתחררת)	8.2 (ק"ג/שניה)	A	8500 ppm במרחק של כ-100 מ'	התרחיש נמשך כ-2 דקות בלבד
		F	מעל 500,000 ppm במרחק של כ-100 מ'	התרחיש נמשך כ-2 דקות בלבד
מתמשך	1.064 (ק"ג/שניה)	A	180 מ'	650 מ'
		F	1800 מ'	כ-15 ק"מ
מתמשך	0.106 (ק"ג/שניה)	A	לא מגיע	כ-200 מ'
		F	350 מ'	2 ק"מ

סוג התרחיש	כמות החומר בתרחיש (ק"ג)	טווח שטף קרינתי (מ')			
		1.6 kW/m ²	4 kW/m ²	12.5 kW/m ²	37.5 kW/m ²
BLEVE	500	105.5	66.71	37.74	21.79
	10	28.28	17.89	10.12	5.84

תרחיש אמוניה מונזלת טווח IDLH

קני"מ 1:25,000

תחום הרחבת אריאל

מקרא

תרחיש מידי 8.2 ק"ג/שניה

תרחיש מתמשך 1.064 ק"ג/שניה

תרחיש מתמשך 0.106 ק"ג/שניה

מפעל ג':

מערכת גפ"מ במפעל:

במפעל חוות מיכלי גפ"מ. מיכלי הגפ"מ טמונים באדמה.

הגז בשימוש הינו בוטאן/פרופאן (חלקו נטול ריח). באזור האיחסון שילוט מתאים.

מיכל הגפ"מ מחובר באמצעות צנרת קבועה לטרמינל הכולל משאבה, ניתן לכוון את זרימת הגז למיכלים הרצויים.

אספקת הגז למערך הייצור נעשה באמצעות משאבה פניאומטית השואבת גז מהמיכל הרצוי לתוך הצנרת. במידה ולא נעשה שימוש בגז ע"י הייצור עולה הלחץ בצנרת דבר הגורר הפסקה אוטומטית של משאבת ההזנה.

צוברי הגז מוזנים ממיכלית המשנעת את הגז למפעל.

התרחישים האפשריים במקרה זה מתרכזים בעיקר בכשל מערכת הולכת הגפ"מ מהצובר או אליו או בעת תקלה מכאנית בזמן ביצוע עבודות בסביבת הצוברים או כשל הגנה קטודית של צנרת טמונה.

התרחישים שיבחנו בהקשר של מערכת הגפ"מ במפעל הינם:

- שבר מכאני במערכת ההולכה של הגז ופריצתו אל האטמוספירה.

צנרת הולכה בקוטר 2" - 1.5" העלולה להפגע.

במקרה זה ניתן להתייחס לאפשרות בה גז פורץ מהמיכל אל הסביבה ו/או תערובת של גז/נוזל הפורצים לסביבה.

במקרה זה כמות הגז הפורצת אל הסביבה גדולה יותר ומסוכנת יותר בעקבות האפשרות של התפתחות תנאים ליצירת כדור אש - Fire Ball.

הכמות המירבית שעלולה לפרוץ החוצה לאטמוספירה עד הפסקת הזרימה על ידי חסם זרימת יתר של הצינור לא תעלה על 40 ק"ג (עפ"י הנחיות משרד האנרגיה).

במקרה זה נבחנו שני מצבים:

אירוע מנתי (40 ק"ג גפ"מ)

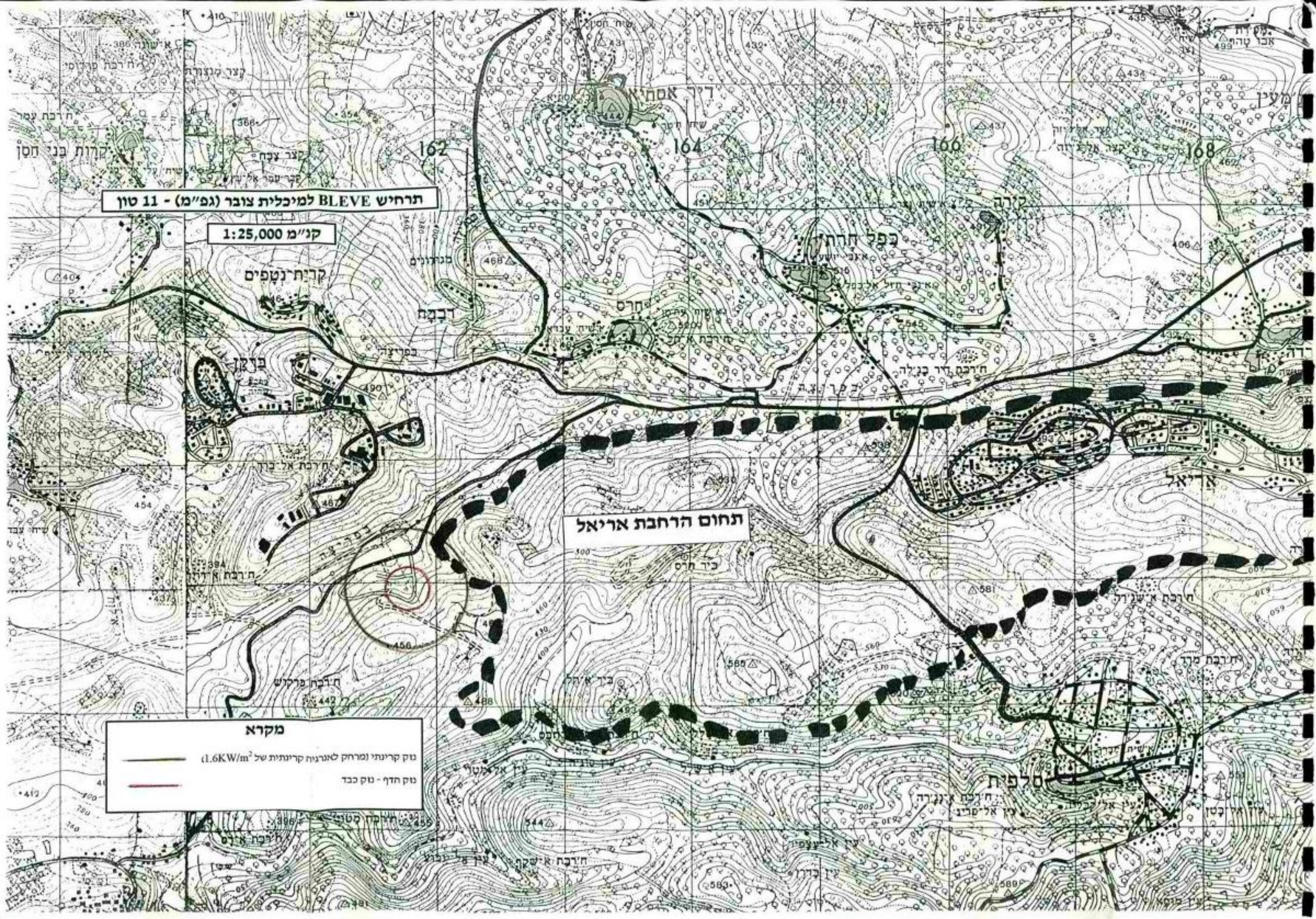
אירוע מתמשך (שיחרור בקצב של 1.33 ק"ג דקה).

- תרחיש פיצוץ מיכלית צובר המובילה גפ"מ למפעל (Fire ball/BLEVE).

תרחיש זה נבדק בחתך של נזק קרינתי ונזק הדף.

- חישוב ההסתברות להתרחשות BLEVE במיכל גפ"מ. חישוב זה נערך על בסיס עץ כשל.

- תרחיש סילון אש כתוצאה מחור במיכלים (שני תרחישים בקטרים שונים וקצב שיחרור גז שונה).



תרחיש BLEVE למיכלית צובר (גפ"מ) - 11 טון

קני"מ 1:25,000

תחום הרחבת אריאל

מקרא

נוק קרינתי (מרחק לאורגיה קרינתית של 1.6 KW/m^2)

נוק חדף - נוק כבד

תרחיש גפ"מ

א. פגיעה במערכת ההולכה או ההזנה של הגפ"מ.

עפ"י גירסת משרד האנרגיה הכמות המירבית של גפ"מ העלולה לפרוץ לאטמוספירה עד להפסקת הזרימה על ידי חסם זרימת ייתר על הצינור לא תעלה על 40 ק"ג.

בהיבט זה נבחן שיחרור ענן הגז (40 ק"ג) והתפזרותו באטמוספירה בריכוז שעלול להגיע לתחום התפוצצות (LEL) 1.2% וכן נזק ההדף שיווצר בתרחיש זה.

1. תרחיש מתמשך (Continuous release) בקצב של 1.33 ק"ג/שני. ענן בריכוז LEL צפוי במרחק שבין 20 ל-40 מטר, קוטר הענן כ-20 מטר ובגובה של כמטר. זמן ההגעה הוא בין 20 ל-40 שניות מתחילת הדליפה.

2. תרחיש מנתי (Instantaneous release) של 40 ק"ג גפ"מ. ענן בריכוז LEL צפוי במרחק של עד כ-20 מטר, קוטר הענן כ-20 מטר בגובה של כמטר. זמן ההגעה לריכוז זה במרחק זה הוא עד 20 שניות.

3. נזק ההדף הצפוי מהתפוצצות ענן של 40 ק"ג גפ"מ הינו:

האנרגיה הזמינה לאירוע הפיצוץ $1.82 \cdot 10^6$ ג'אול	
נזק כבד	17.54 מטר
נזק בר תיקון -	35.07 מטר
שבר זכוכית כללי -	87.68 מטר
שבר זכוכית קל (10%) -	233.80 מטר

ב. תרחיש BLEVE למיכלית צובר 11 טון המביאה גפ"מ למפעל. קיום תרחיש זה אפשרי רק במקרה בו מתפתחת שריפה מתחת למיכלית ללא אפשרות חילוץ המיכלית אל מחוץ לאזור הבוער.

להלן נתונים על הנזק הקרינתי ונזק ההדף שעלולים להווצר בתרחיש זה.

נזק קרינתי

רדיוס מקסימלי של כדור אש 58.88 מטר	
משך זמן	22.83 שניות
מרחק לאנרגיה קרינתית של 1.6 kW/m^2 -	466.4 מטר
מרחק לאנרגיה קרינתית של 4 kW/m^2 -	295.0 מטר
מרחק לאנרגיה קרינתית של 12.5 kW/m^2 -	166.8 מטר

מרחק לאנרגיה קרינתית של 37.5 kW/m^2 - 96.33 מטר

נוק הדף

האנרגיה הזמינה לאירוע פיצוץ	$4.99 \cdot 10^{11}$ ג'אול
נוק כבד -	114.0 מטר
נוק בר תיקון -	228.1 מטר
שבר זכוכית כללי -	570.2 מטר
שבר זכוכית קל (10%) -	$1.52 \cdot 10^3$

תרחיש למיכל גפ"מ טמון באדמה.

תרחישים לאירועי סיכון:

בכל מערכת גז הכוללת איחסון, צנרת בשתי פאזות, תחנת תדלוק, ומקור אש תמיד (מאיידיים), נהוג לבחון את התפתחות התרחישים הבאים:

1. פריצת גז מקו אספקה לחץ גבוה אל המאידים, או דליפה מתמשכת בחיבורים.

2. פריצת נוזל מסעפת המילוי ו/או מחיבור למיכל.

3. קרע בזרנוק המילוי של המיכלית, תוך כדי מילוי.

4. דליפה מאחד מאביזרי המיכלית תוך כדי חניה למילוי.

בכלל התרחישים הנ"ל מניחים כי תהיה הצתה של הגז הדולף בגלל המצאות האש הגלויה במאיידיים. הדבר מבטל את הצורך להשתמש במודל של פיזור הגז באויר על מנת לחשב את טווח נדידת עננת גז פציעה, מאחר ומקור האש נמצא בקרבה מידית למקור הדליפה.

כל התרחישים הנ"ל יגרמו בעת הצתה להבוק (Flash Fire) ולהבת סילון ממקור הדליפה (Jet Flame), שאורכה יהיה תלוי בעוצמת המקור וקוטר הפריצה. להבת סילון זאת תגרום לשטף חום (Heat Flux), המסכן את הסביבה.

התפתחות תרחיש של פאמני"ר (BLEVE), של המיכלית, נחשב לנדיר יותר והוא מתפתח רק לאחר שמיכל הגז של המיכלית נמצא בתוך אש זמן מה: (כ-20 דקות), ללא קירור מספיק שימנע התקשות המתכת הנגרמת בטמפ' של 480°C .

שטפי החום נבחנים בשתי רמות: א. רמת סיכון לבני אדם חשופים: 6.3 kW/m^2 וב. שטף חום המסכן בנינים וגורם להצתה מידית של כל חומר דליק: 25 kW/m^2 .

בהתאם להנחות יסוד הנ"ל להלן ריכוז תוצאות חישובי הסיכון בטבלה דלהלן:

התרחיש מס'	קוטר פריצה מ"מ	ספיקת גז ק"ג/שניה	אורך סילון מ'	טווח לשטף א. מ'	טווח לשטף ב. מ'
1	20	0.5	10	7	4
2	25	1.6	18	16	7
3	30	1.8	20	18	8
4	15	1.0	8	11	6

בהצללה: התרחיש החמור ביותר (Maximal Credible Accident). לחישוב טווחי הסיכון יש לחבר את אורכי הלהבה עם הטווח לשטפי החום השונים.

סיכום מרחקי השפעה לתרחישי קיצון בחומ"ס:

תאור ארוע במפעל	תרחיש	רדיוס השפעה (מ')
חומצת מלח (HCL), 2 טון (ביקוע מיכל)	נידוף ממאצרה	TLV - 184-361 מ'
אמוניה - 500 ק"ג (לקרור)	התבקעות ונידוף מידי	IDLH - 100 מ'
	נקב - נידוף מתמשך	IDLH - 180-1800 מ' (A, F).
	פיצוץ (BLEVE)	טווח שטף קרינתי 22-105 מ' (8 שניות).
גפ"מ - פגיעה בקו הולכה	מתמשך - 1.3 ק"ג/שניה	LEL - 20-40 מ'
	מנתי 40 ק"ג	LEL - 20 מ'
	נזק פיצוץ - נזק כבד 17.5 מ' - שבר זכוכית 87.6 מ'	
גפ"מ - פיצוץ במיכלית צובר	BLEVE - פיצוץ	נזק קרינתי - 96-295 מ' נזק הדף - 114-570 מ'

ניתוח התוצאות

- התרחישים שניבדקו מניחים כי לא הופעלו אמצעי טיפול בארוע (אין "דיכוי ארועי") ולכן רדיוסי ההשפעה מקסימליסטים.
- מומלץ כי מפעלים מהסוג הנ"ל יוקמו במתחמים המרוחקים ממבני המגורים (במגרשים המערביים - באיזור התעשייה א. מערב).

הנחיות כלליות לאחסון חומרים:

- א. יש לצמצם למינימום אפשרי שטחי אחסון לא מקורים, ובכך להקטין את כמות הנגר ממי גשם שתיווצר במשטחים אלה.
- ב. סביב מיכלים ואזורי אחסון עיליים יוקמו מאצרות אטומות (H.D.P.E, בטון מצופה Epoxy וכו'), שימנעו התפשטות לסביבה של חומרים במקרה נזילה, שפיכה, או פריצה של מיכל האחסון. נפח המאצרה יהיה לכל הפחות 110% מנפח המכל אותו הוא משרת.
- ג. אם יותקנו מיכלי אחסון תת-קרקעיים, יש לדאוג לאיטום מתאים של הבור לתוכו מוכנס המיכל: (מיכול משני). מיכלי ברזל טמונים יצוידו בהגנה קטודית.
- ד. יש להקפיד על הפרדה בין חומרים לא תואמים מבחינה כימית באזורי האחסון (דוגמא: חומצות ובסיסים). הפרדה כזו יכולה למנוע התרחשות אירועי חמ"ס (חומרים מסוכנים) או לתרום לצמצום היקפם אם מתרחשים.
- ה. יושם דגש על התקנה של אמצעים לניטרול/איסוף חמ"ס, בנוסף לאמצעי כיבוי אש, על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה, פיקוד העורף, מכבי אש ורשויות נוספות.
- ו. כמויות איחסון חמ"ס במפעלים יאושרו לאחר סקר סיכונים שיבוצע במפעל, במידה שייקבע הצורך לכך ע"י רשויות איכות הסביבה (על פי סוג, כמות ומספר החומרים שבאחסון המפעל).
- ז. כיבוי אש יבוצע בעדיפות ע"י חומרים "יבשים": אבקה, גז, קצף.

מקורות רעש פוטנציאלי בתכנית האב:

א. כבישים

כביש חוצה שומרון הינו כביש עם נפחי תנועה גבוהים, כביש הכניסה לאריאל אף הוא צפוי לנפחי תנועה גבוהים. נתוני הלמ"ס הקיימים לגבי כביש מס' 505 (חוצה שומרון) הינם: שנת 95: -ממוצע יומי - 5,900 כלי רכב.

-נפח תנועה בשעת שיא - 430

כלי רכב.

תוכניות מפורטות של שכונות המגורים ומבני ציבור סמוך לכבישים הראשיים יידרשו לפתרונות אקוסטיים ע"פ הצורך. מפלסי הרעש לתכנון:

המלצות המשרד לאיכות הסביבה בנושא רמות רעש מכבישים

המשרד לאיכות הסביבה אימץ שני קריטריונים "תקן מקל" ו"תקן מחמיר", כל המלצה נבדקת לגופו של עניין:

* "תקן מקל" - הוצע על ידי רשות הכבישים הפדראלית בארה"ב (FHWA - Federal Highway Administration). קריטריונים אלה מגדירים ערכים מרביים מומלצים לרעש מכבישים מהירים לפי אזורים בהם מתבצעות פעילויות שונות. הערך המרבי המומלץ לאזורי מגורים הוא $Leq = 67 \text{ dB(A)}$ בחזית מבנה מגורים וערך של $Leq = 62 \text{ dB(A)}$ בחזית מוסד ציבורי רגיש לרעש (בית חולים, בית אבות, בית ספר וכו').

* "תקן מחמיר" - הועדה המייעצת למשרד לאיכות הסביבה בנושא תקינת רעש השלימה את הכנת הטיוטא הסופית של ההצעה לתקנות בנושא רעש מכבישים. הועדה ממליצה גם על תקן מחמיר שלפיו יש לנקוט באמצעים אקוסטיים להנחתת הרעש במקרים הבאים:

כאשר מפלס הרעש החזוי גבוה מ- $Leq = 64 \text{ dB(A)}$ בשעת שיא בחזית בניני מגורים.
כאשר מפלס הרעש החזוי גבוה מ- $Leq = 59 \text{ dB(A)}$ בשעת שיא בחזית מוסד ציבורי.
כאשר מפלס הרעש החזוי גבוה ב- 14 dB(A) לפחות מרעש הרקע השורר במקום לפני סלילת הכביש.

באזורים רועשים, בהם מפלס הרעש הקיים עולה על הערכים שצוינו לעיל, ממליצה הועדה לנקוט באמצעים כאשר השימוש בכביש יביא לעליה של 1dB(A) לפחות בהשוואה לקיים.

ההמלצות מתייחסות לתחזית רעש לאחר 10 שנים מיום פתיחת הכביש. שמושי קרקע המוגדרים כתעסוקה ותעשייה אינם מהווים בעיה מבחינה אקוסטית מכיוון שניתן למגנם בצורה טובה למדי ע"י בדוד אקוסטי של מעטפת הבניינים.

להלן המלצות לקביעת מרחק מינימלי של מגורים מהכבישים הנ"ל, בהתאם לעומסי התחבורה (2% רכב כבד, 6% רכב בנוי, ו-92% רכב קל), ללא מיגון אקוסטי. תחזיות מפלסי הרעש נערכו באמצעות תכנת STAMINA על סמך:

2% רכב כבד, 6% רכב בנוי, 92% רכב קל

מקור תקנות	שמושי קרקע	רמת הרעש המותרת במרחק 1 מ' מחוץ למבנה dB(A)	המרחק (') המינימלי מהכביש לקבלת רמות הרעש המותרות ללא מיגון אקוסטי (מטרים)	
			כביש 4 מסלולים	כביש 6 מסלולים
"התקן המקלי" של מ. איכה"ס	מבני מגורים	67	30	95
(רשות הכבישים הפדראלית בארה"ב)	מוסדות צבור רגישים	62	80	170
"התקן המחמיר" של מ. איכה"ס	מבני מגורים	64	50	155
(הצעת תקנות הרעש של מ. איכה"ס)	מוסדות צבור רגישים	59	120	200

* המרחק הינו משפת הכביש הקרובה לשמוש המיועד.

המלצות

- המרחק המומלץ משפת הכביש הקרובה למגורים לגבי כביש בן 4 מסלולים הינו: כ-50 מ' לפי התקן המחמיר של מ. איכה"ס וכ-30 מ' לפי התקן המקל של מ. איכה"ס.
- המרחק המומלץ משפת הכביש הקרובה למוסדות ציבור רגישים לרעש הינו: 120 מ' לפי התקן המחמיר של מ. איכה"ס ו-80 מ' לפי התקן המחמיר של מ. איכה"ס.

ב. איזור התעשייה

באיזור התעשייה צפויים להיות מפלסי רעש גבוהים יחסית (ע"פ התקנה עד 70dBA בגבול המגרשים).

שימושים הרגישים לרעש, כגון: מגורים, איזור תיירות ונופש, בתי ספר ובתי חולים רצוי לתכנן במרחק גדול ממקורות הרעש הפוטנציאליים או לתכנן אמצעי מיגון מתאימים לשימושים הנ"ל.

יש לשמור על מפלסי רעש באיזור התעשייה בהתאם ל"חוק למניעת מפגעים התשמ"ב 1981". (מבנה ה' - מפעל בא. תעשייה עד 70dBA בגבול המגרש). מפלס הרעש המותר במבני מגורים (מבנה ב') הינו 55dBA בשעות היום (9-3 שעות). מומלץ לתכנן רצועת שצ"פ ברוחב 100 מ' לפחות בין שכונות המגורים לא. התעשייה.

ג. מרכז תחבורה

יש לתכנן מרכז תחבורה קרוב ככל האפשר לאזור התעשייה ולכביש הכניסה על מנת למנוע מפגעים סביבתיים (בעיקר רעש).

ד. מרכזי עסקים, בידור, אולמות שימחה וכו'

רצוי למקם שימושים אלו בגבולות אזורי המגורים או בסמוך לאזורי מסחר/תעשייה.

שימושים אלו יעמדו במפלסי הרעש בהתאם לתקנות הרעש התקפות או התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר, 1991).

ה. ייצור אנרגיה חלופי - דיזל גנרטורים

הגנרטורים מהווים מטרד רעש סביבתי. יש ליצור מיגונים אקוסטיים על מנת שבסביבת הגנרטור יישמרו מפלסי רעש עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר, 1991).

7.0 איכות אוויר

בתכנית שני מקורות פוטנציאלים עיקריים של זיהום אוויר:

א. אזורי התעשייה

ב. כלי רכב

כיוון הרוחות הדומיננטי באזור התוכנית הינו מערב, לכן מזהמים עלולים להגיע לאריאל. הטופוגרפיה בתוכנית הינה טופוגרפיה מורכבת (הררית), במצבים יציבים (בד"כ לילות שקטים) אופיני רוחות קטבטיות (רוחות גולשות במדרונות) הדבר גורם למצבים יציבים (אינברסיות) בתחתית האדמות ולכליאת מזהמים.

הערכת הסיכון להיווצרות זיהום אוויר בסביבה

באזור שכיחות גבוהה לרוחות מהגזרה המערבית. לגבי מפעלים המתוכננים לאכלס את אזור התעשייה אריאל מערב ניתן לבצע הערכה לגזים שמקורם בשריפת דלקים.

חישובי ריכוז מזהמים בסביבה:

כמודל לחישוב ריכוזי מזהמים בסביבה נבחן תרחיש זיהום לסביבה מתוצרי שריפה של מבערי מזוט השורפים 1.5 טון/שעה הנפלטים מארובה שגובהה 20 מ'.

פליטת גפרית: 37.5 ק"ג/שעה (2.5% גפרית x 1.5 טון מזוט לשעה).

ספיקת האוויר בארובה 49,430 מ"ק/שעה (ע"פ נתונים על ארובה קיימת)

קצב פליטת SO₂: 20.8 גר"/שני

קוטר הארובה 1.01 מ'

טמפרטורת הגזים 350°C

טמפרטורת הסביבה 25°C

חישוב גובה העילוי של הגזים בארובה Δh

$$\Delta h = \frac{V_s \cdot d_s}{u} \left(1.5 + 2.7 \frac{\Delta T}{T_s} d_s \right)$$

Δh	-	גובה העילוי (m)
V_s	-	מהירות פליטת הגזים מהארובה
d_s	-	קוטר הארובה (m)

גובה עילוי וגובה אפקטיבי של פליטת מזהמים מארובה שגובהה 20 מ'

מזב יציבות	מהירות רוח ממוצעת (מ'/שניה)	גובה עילוי Δh (מ')	גובה אפקטיבי H (מ')
B	2.6	15.4	35.4
D	4.6	8.7	28.7
F	2	20	40

מבין המודלים המתארים פזור מזהמים הנפלטים ממקור רציף, מקובל השימוש במודל Pasquill לתאור פליטה ממקור רציף בו מוגדרות קטגוריות יציבות אטמוספיריות כפונקציה של מהירות הרוח ועוצמת קרינת השמש הנכנסת (ראו סעיף 1.3.1) המודל של Pasquill לתאור דעיכת המזהמים במורד הרוח מובא להלן:

$$C(x, y = 0, z) = \frac{Q}{2\pi \cdot \sigma_y \cdot \sigma_z \cdot u} \cdot \left[\text{EXP}\left(\frac{-(z+H)^2}{2\sigma_z^2}\right) + \text{EXP}\left(\frac{-(z-H)^2}{2\sigma_z^2}\right) \right]$$

(X, z) = ריכוז המזהם באויר בנקודה z, x במרחב (mg/m^3)

Q = קצב פליטת המזהם (mg/sec)

U = מהירות הרוח (mg/sec)

z = גובה מעל פני הקרקע (m)

H = גובה אפקטיבי של הארובה (m)

ריכוזי פליטת מזהמים בארובה בגובה 20 מ' במרחקים משתנים:

ריכוז מזהמים (מ"ג/מ"ק) במרחק		מזב מטאורולוגי
500 מ'	200 מ'	
1.26	1.97	B (2.6 מ'/שניה)
0.61	0.11	D (4.6 מ'/שניה)
0.001	אפסי	F (2 מ'/שניה)

הערה: ריכוז המזהם זניח בגובה הקרקע (צל ארובה).

להלן חישוב ריכוזים חצי שעתיים של SO_2 (מ"ג/מ"ק) במרחקים שונים מהמקור (שריפה של 1.5 טון/שעה מזוט) - פליטה בגובה 30 מ'.

מזב מטאורולוגי	ריכוז מזהמים מ"ג/מ"ק במרחק	
	1 ק"מ	2 ק"מ
A (1.5 מ'/שניה)	0.03	0.007
B (2.6 מ'/שניה)	0.07	0.03
C (3.6 מ'/שניה)	0.12	0.05
D (4.6 מ'/שניה)	0.25	0.09
F (2 מ'/שניה)	0.46	0.035

תקנים סביבתיים לריכוז SO_2 (גופרית דו חמצנית):

תקן חצי שעתי - 0.780 מ"ג/מ"ק

תקן ל-24 שעות - 0.280 מ"ג/מ"ק

תקן שנתי - 0.060 מ"ג/מ"ק

מסקנות

אזור המגורים המערבי של תכנית האב אריאל נמצא במרחק של כ-500 מטר מגבול א. תעשייה אריאל מערב, בתנאי רוחות מערביות ובתנאי יציבות מקטגוריה B צפויים ריכוזי מזהמים להיות בגבול התקן הנדרש.

המלצות

1. בשל הקרבה לאזורי מגורים והפוטנציאל לתנאי פיזור בעייתיים, מומלץ ייצור אנרגיה על בסיס דלק דל גופרית או גז על מנת להפחית למינימום פליטת מזהמים לאוויר ממקור זה.
2. יושם דגש על מניעת פליטות מזהמים לאוויר מתהליכי ייצור, אחסון ושינוע.
3. מפעלים יידרשו לעמוד בתקני פליטה ע"פ TALUFT או תקני פליטה ישראלים (עדיין לא בתוקף).
4. מפעלים שיבקשו לשרוף דלק מסוג מזוט יגישו סקר לחישוב ריכוזים צפויים בסביבה.

איזור אתר התוכנית הינו רגיש ביותר מבחינה הידרולוגית לכן יש חשיבות להקמת מתקן טיפול שייצר קולחין באיכות גבוהה, והשפכים יוזרמו אליו בצורה גרבתציונית במידת האפשר, תוך הקפדה רבה על אטימות המערכת ומניעת גלישות ודליפות של הביוב אל תוך האקוויפר.

- א. קווי הביוב, שוחות וכו' יתוכננו ויוקמו ע"פ הטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת דליפות ביוב לתת הקרקע.
- ב. תחנות שאיבה (ע"פ הצורך) יתוכננו עם מערכות גיבוי למצבי כשל (ת. שאיבה, דיזל גנרטור ועוד).
- ג. יוקם מערך בקרה וניטור למערכת הביוב שתכליתו איתור וטיפול בתקלות.

מערך הטיפול בשפכים

המערך הנוכחי באריאל בנוי ממערכת איסוף והולכה גרויטציונית למתקן טיפול בשיטת "מרבג ביולוגי". המתקן מועמס מעבר לנתוני התכנון ואיכות הקולחין ירודה. מתוכננת הגדלת מערך הטיפול כדי לתת מענה לעודפים במצב הקיים ולגידול באיכלוס העיר. סילוק הקולחין יתבסס בשלב ראשון על השקיית סרק. קיימת תוכנית אב רעיונית למאסף ראשי בנחל רבה שיוליך השפכים למישור החוף.

המתקן המוצע (לפי תוכנית אי. אי. טי)

עקרונות מתקן טיהור השפכים המוצע לאריאל:

- מתקן טיהור שפכים מכני התופס שטח מצומצם יחסית.
- מתקן הטהור יתוכנן להרחקת צ.ח.ב וחנקן וכן ישולב בו אלמנט של סינון וחיטוי קולחים, כך שאיכות הקולחים המתקבלת תהיה ברמה אקוילנטית למה שמוגדר כיום בתקנות מ. הבריאות - רמה ד' להשקיה בלתי מוגבלת של גדולים חקלאים.
- על בסיס נתוני הפרוגרמה, הערכת תצרוכת מים סגולית ויחסי שפכים/מים במגזר העירוני עובדה תחזית ותפוקת שפכים לתקופה 1995 עד 2010.
- סך הכל ספיקת שפכים לשלב פיתוח סופי של העיר (80,000 תושבים) הינה 15,700 מ"ק/יום - ממוצע.
- מתקן טיפול השפכים יתוכנן בצורה מודולרית כאשר בשלב ראשון מוצע לבנות שני מודולים כל אחד לספיקה של 4,000 מ"ק/יום. המתקן יהיה מטיפוס בוצה משופעלת

ויתוכן מבחינת הקצאת שטחים לאפשרות של ארבע מודולים בהתאם לגידול ספיקות בפועל.

המתקן יתוכן לייצר קולחים עם ריכוז צ.ח.ב של 20/30 ולהרחקת חנקנים בשיטת ניטרפיקציה - דה ניטרפיקציה עם אלמנט סופי של חיטוי (כלורינציה) וסינון חול לקולחים הסופים.

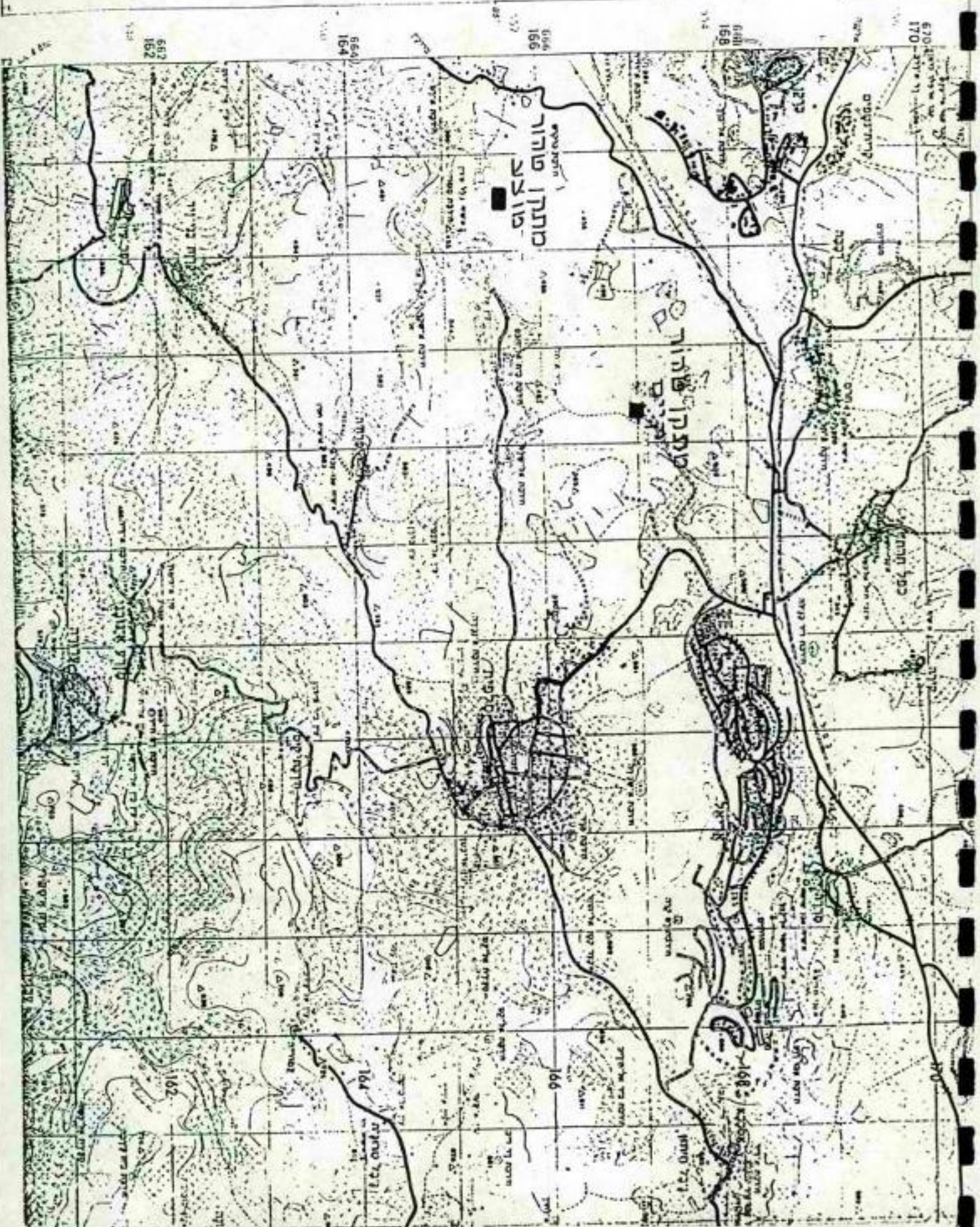
האתר שנמצא המתאים ביותר למיקום המתקן לטיפול השפכים הוא בנ.צ. 161500 (צפון-דרום) ו-165500 (מזרח-מערב) ראה שרטוט.

המיקום המוצע למתקן הטיפול הינו אופטימלי :

1. מאפשר לחבר אליו בגרביטציה את שפכי העיר סלפיט במידה ויוחלט.
2. מאפשר לחבר אליו בגרביטציה את שפכי א.ת. ברקן ואריאל מערב במידה ויוחלט.
3. נמצא במיקום אופטימלי במידה ובעתיד יוחלט על ביצוע קו מזרחי לביווב גולמי בתחומי איגוד ערים דן וכושר העברה הידראולי באיגוד ערים דן יאפשר קליטת השפכים.
4. נמצא במיקום אופטימלי במידה ויוחלט על העברת קולחים מטוהרים לניצול במערב שטח הקו הירוק.

מפה אזורית

1 : 50 000



צומח

בשומרון מועטים ביותר שרידי הצומח הטבעי. האזור המערבי של מרגלות הר השומרון היה מעובד פחות מחלקים אחרים בשומרון, בשל היותו טרשי ובעל קרקע רדודה, אך גם שם, כמו בשאר אזורי השומרון, נהרס הצומח הטבעי כנראה כתוצאה מכריתה ומרעיית יתר.

באופן כללי אפשר לומר, שהצומח הטבעי הים תיכוני שרד באותם אזורים בשומרון שאקלימם ים תיכוני מובהק, בעיקר במקומות טרשיים או בחלקות שננטשו לאחר עיבוד חקלאי.

אריאל שייכת למרכז השומרון, גוש הררי שאינו מכוסה חורש ים תיכוני, למרות שאינו מעובד, ברובו. לפי גובהו וכמות המשקעים שבו אפשר היה לצפות למציאות לצומח עצי, אך למעשה שולטות בו בתות ובהן מינים רבים המרכיבים בתות ספר, כגון חרחבינה מגבבת ושברק מצוי. העובדה שבאזור זה לא התפתחה תצורה של חורש ים תיכוני טיפוסי, על אף היותו גשום, מרמזת על קיום גורמי קרקע מגבילים - אולי קרקע הטרסה רוסה הקוליניטית, שמשטר המים שלה גרוע יחסית. במדרונות קירטוניים בגוש המרכזי של השומרון מצויה בתה של סירה קוצנית, שבין מלוויה צמחים האופייניים לבתות ספר, כגון סירה קוצנית, בלוטה גלונית, מרוה ריחנית, קורנית מקרקפת, לשון הפר הסמורה, נואית קוצנית, געדה מצויה, עקץ העקרב עגל העלים, עירית גדולה, אוזב מצוי וזקן שעיר.

חיות

אזור התכנית על חלקיו השונים ניצפה מסביבתו הקרובה והרחוקה.

מערכת שטחים פתוחים

להלן הנחיות תכנוניות בנושא שטחים פתוחים:

- יש לתכנן פארקים קטנים ושכונתיים במרחקי הליכה קטנים ככל האפשר מן המגורים. עדיפות למספר גדול של פארקים נגישים, על פני מספר קטן של פארקים רחוקים.
- אין לתכנן פארקים מעבר לכבישים עורקיים, עבור אוכלוסיה המתגוררת מן הצד האחר.
- יש להשתדל למקם פארקים ללא הפרשי גובה גדולים בינם לבין המגורים (גורם המאמץ).

- עקב בעיות בטיחות הישובים מגודרים. כל הפארקים יהיו בתוך גדר הבטחון.
- בשולי היישוב ולאורך כבישים עורקיים יתוכננו רצועות חיץ נופי, שטחים לעיצוב נופי, נטיעות וכד'. לשטחים אלה ערך חזותי בעיקר והם אינם באים במקום מכסות השטח לפארקים שימושיים.

חיץ ירוק

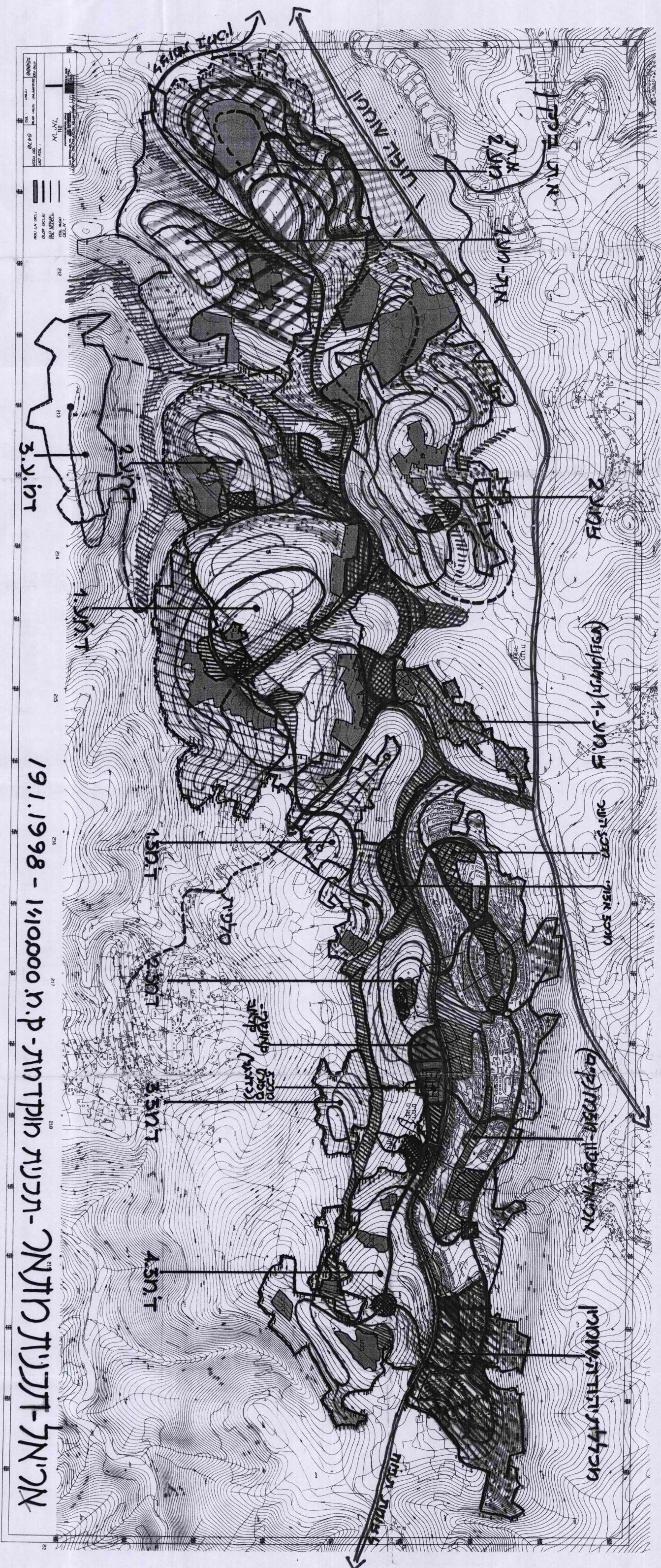
- יש ליצור חיץ ירוק בין איזור התעשייה והמגורים ולאורך תחתית ואדיות (תחתית הוואדיות זהו האיזור הכי פחות מאוורר מבחינה אקלימית).
- מומלץ להרבות בשטחים ירוקים פתוחים, להקלות עומס החום, לשטחי צל גדולים ולאפשרות הזנה חוזרת של האקויפר.

כבישים - עקרונות תכנון

- יתוכנן ויבוצע שיקום נופי אחרי ביצוע הכביש.
- שימוש בקירות תמך לצימצום גובה ורוחב הפגיעה
- תכנון בתוואים שיצמצמו פגיעה בנוף
- מניעת מילוי וסתימת גאיות וערוצים.
- ניתוח קטעים רגישים בשלב התיכנון וטיפול "יעודי" בהם.

בבליוגרפיה

1. אבישר דרור, "השפעת מזהמים ממוצא אנטרופוגני באזור בעל רגישות הידרולוגית - אגן ואדי רבא על איכות מי התהום, 1995", אדם טבע ודין, מאי 1996.
2. בורסוק ז', גת צ', "משטר הרוחות בשומרון", השרות המטאורולוגי, בית דגן, ינואר 1987.
3. מ. החקלאות - נציבות המים, השרות ההידרולוגי, "התפתחות ניצול ומצב מקורות מי התהום בישראל עד סתיו 1993", ירושלים, 1994.
4. הלמ"ס, "ספירות תנועה בדרכים לא עירוניות 1985-1995", 1996, ירושלים.
5. תכנית אב אזורית לסלוק פסולת, אגוד ערים לאיכה"ס שומרון, אפריל 1996.
6. "גרין-אוויל - תסקיר השפעה על הסביבה", חב' תופ הנדסה.





מינהל תכנון ופיתוח

רכבת ישראל

24 מאי, 1998

מספרנו: 66/1

התאריך
20/5

לכבוד

מר עדי זלינגר

חבי מת"ן

בית הילל 20

תל - אביב, 67017

הנדון: מסילת ברזל לאריאל

מכתבך מיום 7.598

בשנה שעברה השלמנו תכנון ראשוני של חיבור מסילתי לאריאל, המתפצל מן המסילה המזרחית (לוד - כפר סבא) באזור ראש העין ומותווה לאורך פרוזדור כביש 5.

התכנית הוגשה למועצה הארצית לתכנון ובניה לצורך הכללתה בתכנית המתאר הארצית למסילות ברזל (תמ"א/23), אם טרם נידונה בה.

נעריך ביותר את מעורבותך במיקום תחנת הרכבת בעיר אריאל, במסגרת תכנית האב של העיר.

תוכל לפנות ישירות לאלי וייס מחברת ד.א.ל, המשמש כמתכנן הקו, לקבלת מידע מפורט יותר:

חבי ד.א.ל. פיתוח והנדסה בע"מ

רח' אוסישקין 100

תל - אביב, 62031

טל': 03-5441998, פקס': 03-5466288

בברכה,

פנינה בן-שאול

ראש מינהל תכנון ופיתוח

העתיקים:

סופיה אלדור - משהבי"ש

אמנון שוורץ - אמא"ב

אלי וייס - ד.א.ל. ת"א

משה וייס - מרכז תכנון, ר"י

מיכל טוכלר-אהרוני, מרכזת תכנון סטטוטורי, ר"י

C:\WORK\HATNAP\HATNAP.DOC

טל' 03-5619580, פקס' 03-5620582

רח' התעשייה 4 (פינת דרך פיות) ת"א, קומה 1

ת.ד. 20121, תל-אביב, 61201



רשות הנמלים והרכבות



1903

מ.ת.נ.
מכרונות תחבורה יועצים 87 בע"מ
רח שמעון 4, תל-אביב 64168
5241872 005 225977, 222089 10730
משרד תחבורה
הנדסת תעבורה
תחיה

אריאל מערב – הצעה לחוואי כבישים

ariroad	שם המוצר	קנה מידה:	1:10000	מספר:	19.2.92	תאריך:	תכנון:	תכנית מס:	חוק עמרי:
							468/1		



אריאל

תכנון כלכלי
תמהיל יחידות הדיור

סיועה ראשונית לדיון



מאי 1997

תוכן עניינים

7	1. כללי
8	חלק א' - תמהיל טיפוסי הדירות
10	2. אוכלוסיה
10	2.1 מאפייני תושבי אריאל
10	2.1.1 מאפיינים דמוגרפיים
10	2.1.2 מאפיינים כלכליים-חברתיים
11	2.1.3 תעסוקה
12	2.2 מאפייני קהל היעד
14	2.3 תמהיל טיפוסי דיור - סקירה
14	2.3.1 תמהיל דיור קיים באריאל
15	2.3.2 תמהיל טיפוסי דירות בערים שונות
18	3. הישוב
18	3.1 יעדי מועצה מקומית אריאל
19	3.2 פרופיל תחרותי של הישוב
21	3.3 צפיפות עירונית
23	3.4 מרחק מהמטרופולין
24	3.5 חלופות לתמהיל טיפוסי דירות
25	3.6 קריטריונים להערכת חלופות
26	חלק ב' - תמהיל גודל דירות
27	4. כללי
28	4.1 סקירה השוואתית
30	4.2 מחירי דירות באריאל ובסביבתה
36	4.3 חלופות לתמהיל גודל דירה

תמצית מנהלים

- התכנון הכלכלי לתכנית המתאר של אריאל יתמקד במספר היבטים וביניהם:
 - ⇒ תמהיל המגורים (טיפוסי בינוי, גדלי דירות ומאפיינים נלווים)
 - ⇒ יעדי אוכלוסיה
 - ⇒ מבנה התעסוקה
 - ⇒ התפקדו האזורי של אריאל
 - ⇒ המרכז האזורי מוסדות ושרותים אזוריים
 - ⇒ השלכות פיסיקליות ומוניציפליות
- הדו"ח שלהלן יתייחס לנושא תמהיל המגורים.

תמהיל טיפוס יחידות הדיור מושפע ממאפיינים דמוגרפיים וממאפיינים פיזיים.

מאפיינים דמוגרפיים בולטים:

- ⇒ אריאל בעלת מבנה כלכלי-חברתי ממוצע אך נמוך יחסית בהשוואה לשובים הקהילתיים שביו"ש (אלפי מנשה, קרני שומרון וכד')
- ⇒ אריאל משמשת כ"עיר שינה", בסיס התעסוקה המקומי נמוך.
- ⇒ קהל היעד לאריאל מורכב מאוכלוסיה:
 - ❖ "נדחפת" קהל הדומה במאפייניו לאוכלוסיה הנוכחית (משפרי דיור וחסרי דיור).
 - ❖ "נמשכת" קהל יעד המורכב משכבות אוכלוסיה מבוססות מאלה הקימות
- ⇒ השוק הרלבנטי (מבחינה תחרותית) הינו של הטבעת החיצונית של מטרופולין תל אביב.

מאפיינים פיזיים בולטים:

- ⇒ כמחצית מטיפוסי הדיור באריאל מורכבים מדיור צמוד קרקע.
- ⇒ ההיבט המרחבי מדגיש את הצורך בדיור צמוד קרקע לסוגיו כאמצעי משיכה
- ⇒ ההיבט האזורי - תפקידה כעיר מחוז - מדגיש את הבינוי הרווי
- ⇒ השפעת יעדי העיר על טיפוסי הדיור :

יעד	בינוי רווי	בינוי בינוני	בינוי צמוד
מיכסום פוטנציאל קרקעי	+		
קליטת אוכלוסיה מגוונת	+	+	+
איכלוס מהיר	+	+	
תפקיד של עיר אזורית	+	+	

- ⇨ בהתאם לרמת הצפיפות הממוצעת (נפשות לשטח שיפוט) הקיימת בראש העין ופתח תקווה, סביר להניח מבחינה שיווקית, כי על אריאל לשמר רמת צפיפות ממוצעת זו (כ- 4-5 נפשות לדונם)
- ⇨ אריאל נהנית מסיבסוד הן ברמה של המשתכן והן ברמה של היזם.
- ⇨ מחירי קרקע נמוכים יחסית
- ⇨ מושפעת מבעיות של חוסר ודאות (משפיע על כדאיות רכישה של דירה כנכס להשקעה)
- ⇨ מרוחקת יחסית מהמטרופולין בהשוואה לקשרים בין מעלה אדומים לירושלים
- ⇨ צפויה לתחרות על איכלוס עם הישובים הקהילתיים שמסביב.

בהתאם למאפייני קהל היעד, למאפיינים של התושבים הנוכחיים, הפרופיל התחרותי של העיר, הביקוש הנוכחי ויעדי העיר מסתמנות 3 חלופות כלהלן:

חלופות לתמהיל טיפוס דיור

טיפוס	צפיפות נטו ממוצעת	חלופה א' %	חלופה ב' %	חלופה ג' %
דירות צמודות קרקע	2	10	10	5
דירות צמודות קרקע	4	30	25	15
בניה מדורגת (3-4 קומות)	7	30	45	45
רווי (5-8 קומות)	8	20	10	25
רווי (מעל 9 קומות)	מעל 10	10	5	10

התמהיל המוצע לחלופה שתיבחר יגובש סופית בתאום עם האדריכלים ובהפחתת טיפוס יחידות הדיור הקיימות.

תמהיל גודל יחידות הדיור

- ⇒ תמהיל גודל הדירות בערים בשנים האחרונות מצביע על שיעור גבוה של יח"ד גדולות (4-5 חדרים)
- ⇒ לגבי דירות קטנות (3 חדרים), קיים עודף ביקוש
- ⇒ מחירם ממוצעים לדירות 4 חדרים באריאל נמוכים יותר מאשר מחירי הדירות באורנית ובאלפי מנשה.

בהתאם למאפייני קהל היעד, למאפיינים של התושבים הנוכחיים, הביקוש הנוכחי ויעדי העיר מסתמנות 3 חלופות כלהלן:

חלופה א'

מצב נוכחי	תמהיל מוצע	מצב סופי
עד 3 חדרים (מוצע)	40%	
4 חדרים	40%	
5 חדרים	15%	
מעל 6 חדרים	5%	
סה"כ		

חלופה ב'

מצב נוכחי	תמהיל מוצע	מצב סופי
3 חדרים	30%	
4 חדרים	35%	
5 חדרים	25%	
מעל 6 חדרים	10%	
סה"כ		

חלופה ג'

מצב נוכחי	תמהיל מוצע	מצב סופי
3 חדרים	25%	
צמוד "צומח"	15%	
4 חדרים	30%	
5 חדרים	20%	
מעל 6 חדרים	10%	
סה"כ		

1. כלי

התכנון הכלכלי שיתבצע במסגרת תכנית המתאר של אריאל יתמקד בכמה היבטים וביניהם :

≤ תמהיל המגורים (טיפוסי בינוי, גדלי דירות ומאפיינים נלווים)

≤ יעדי אוכלוסיה

≤ מבנה התעסוקה

≤ התפקדו האזורי של אריאל

≤ המרכז האזרחי מוסדות ושרותים אזוריים

≤ השלכות פיסיקליות ומוניציפליות

דו"ח הביניים שלהלן עוסק בסוגיה הראשונה, דהיינו תמהיל הדור.

החלק הראשון של דו"ח זה יתייחס לנושא טיפוסי הדירות והחלק השני יתייחס לנושא תמהיל גודל הדירה.

חשוב להדגיש כי זוהי בדיקה ראשונית שתושפע בהמשך גם מהבדיקה האדריכלית וגם מבדיקות מקיפות נוספות.

כמו כן, יש לציין שטיפוסי הדירות וגודל הדירות הם שני נושאים הקשורים ביניהם והמשפיעים האחד על השני. השפעת גומלין זו תבוא לידי ביטוי בחלופה הסופית.

**חלק א' - תמהיל טיפומי
הדירות**

תמהיל זה מושפע ממספר גורמים אותם ניתן לסווג לגורמים הקשורים באוכלוסיה ולגורמים הקשורים לישוב עצמו, כמפורט להלן:

א. אוכלוסיה

1. מאפייני תושבי הישוב הנוכחיים
2. מאפייני קהל היעד - מצב כלכלי-חברתי, מבנה גילאים, מקום וסוג מגורים קודם.
3. יכולת התשלום של משקי הבית

ב. ישוב

1. יעדי הישוב
2. פרופיל תחרותי
3. תפקוד הישוב במרחב
4. צפיפות עירונית
5. מרחק מהמטרופולין

2. אוכלוסיה

2.1 מאפייני תושבי אריאל¹

2.1.1 מאפיינים דמוגרפיים

- מונה כ- 14,700 תושבים (נתוני המועצה, 1997)
- בעלת מבנה גילאים מאוזן יחסית אך נמוך מהממוצע הארצי של המועצות המקומיות. כ- 33% מהאוכלוסיה שייכים לקבוצת הגיל 0-14 זאת בהשוואה לממוצע המועצות המקומיות כ- 35.5% (1995).
- יחס תלות דומה לממוצע בערים גדולות
- גודל משפחה ממוצע 4 נפשות (נתוני המועצה).
- שיעור העולים מקרב סך המהגרים לאריאל היה גבוה בשנת 1990 (62%) והיווה פחות ממחצית המהגרים בשנת 1995 (45%, ל.מ.ס.).

2.1.2 מאפיינים כלכליים-חברתיים

- על פי שיוך לרמת רווחה משתייכת אריאל לרמת רווחה ¹⁶.
- מבין 188 הרשויות המקומיות מדורגת במקום 122 (סדר עולה), מדד מקיף (1995) 0.211 סטיה חיובית מהממוצע.
- בהשוואה ליושבים אחרים ביו"ש עולה כי אריאל מאופיינת במבנה כלכלי חברתי נמוך יחסית (למעט עמנואל) לראיה:
 - ◊ נמצאת בקבוצת רמת רווחה הנמוכה ביותר.
 - ◊ שכר ממוצע הנמוך ביותר אף ביחס לממוצע הארצי (2,987, 3,371 בהתאמה)
 - ◊ רמת מינוע הנמוכה אף מהממוצע הארצי (181.1, 198.3 בהתאמה)

¹ נמדד בסולם של 1-10 (1-נמוך -10 גבוה)

אריאל בהשוואה לישובי הסביבה

רמת מינוע 1995	שיעור אבטלה 1995	שכר ממוצע 1994	אחוז גידול 1994	חציון	יחס תלות 1994	שיעור גילאי 0-14 (12/94)	אשכול	אוכלוסיה 1995 (ל.מ.ס.)	
181.1	11.9%	2,987	7.5%	25.6	812	33.9%	6	13,800	אריאל
285.2	4.2%	4,437	2.5%	22.2	878	33.7%	8	4,100	אלפי מנשה
250.7	1.3%	4,749	4.8%	20.7	990	35.6%	9	2,800	אלקנה
278.2	5.8%		4.4%				8	2,000	בית אריה
291.9	3.7%	4,956	7.0%	22.0	910	34.7%	8	3,600	אורנית
161.0	3.7%	3,404	4.7%	18.6	1227	43.2%	7	5,000	קרני שומרון
47.9	5.9%	2,447	4.2%	11.9	1958	57.6%	3	3,500	עמנואל

כלומר, המבנה הכלכלי חברתי הנוכחי הינו נמוך ולכן תמהיל טיפוזי הדירות אמור לשמש, בין היתר, ככלי למשיכה של אוכלוסיה חזקה יותר מזו הנוכחית, באופן שיווצר איזון ברמה הכלכלית-חברתית של התושבים.

2.1.3 תעסוקה

מספר המשתתפים בכח העבודה תושבי אריאל מהווים כ- 34% מסך התושבים (כ- 5,000 מועסקים) הנחלקים (נתוני המועצה):

- 4,000 מועסקים בגוש דן
- 750 מועסקים ביישוב עצמו
- 200 מועסקים באזורי תעשייה סמוכים (ברקן אלקנה וראש העין)

על-פי המימצאים הנ"ל מרבית תושבי אריאל (מעל 80%) מועסקים מחוץ ליישוב על בסיס יוממות. כלומר, אריאל משמשת בפועל כ"עיר שינה".
(הפרק יושלם בהמשך)

2.2 מאפייני קהל היעד

קהל היעד לאריאל נגזר בראש ובראשונה מהאוכלוסיה שבמחוז ת"א והמרכז. ישובים אלה כפי שמפורטים בטבלה שלהלן מאופיינים:

- בתושבים ממעמד כלכלי חברתי מגוון (בינוני-גבוה).
- בעלות מבנה גילאים מבוגר יחסית (למעט כפר סבא, הוד השרון וראש העין) לדוגמא: בשנת 1992 עזבו את תל אביב לישוב יו"ש 558 תושבים. בשנת 1993 עזבו את ראשון לציון לישובי יו"ש 241 תושבים (31% מסך היוצאים).

בהתאם לניתוח המאפיינים הכלכליים-חברתיים של תושבי אריאל ולניתוח קהל היעד ויעדי הישוב, ניתן להבחין בשתי מגמות ברורות:

קהל יעד "נדחף" - הגעה של קהל יעד לאריאל בדומה למאפיינים של התושבים הנוכחיים. אוכלוסיה זו מגיעה לאריאל בשל חוסר האפשרות לרכוש דירה בתחומי הקו הירוק או בשל השאיפה לשפר איכות חיים.

קהל יעד "נמשך" - זהו קהל יעד נורמטיבי של שכבות אוכלוסיה מבוססות יותר מאלה הנוכחיות. בשל יעדי התכנית ובשל הצורך ביצירת עיר בעלת מבנה כלכלי-חברתי מאוזן יש צורך לעודד הגירתם על-ידי מתן ערך מוסף לדיור באריאל. יש להניח שמדובר בשכבות אוכלוסיה שמבחינתן יש חשיבות לאיכות החיים במחירים נמוכים יחסית.

בנוסף, קהל היעד מושפע מגורמים שונים ביניהם:

- ◊ הקהל "הנדחף" מושפע בעיקר מהמחיר
- ◊ הקהל "הנמשך" מושפע מהמרחק למטרופולין, איכות הדיור, רמת הפיתוח, מוסדות ושרותים, מניעים אידיאולוגיים ועוד.

המבנה הכלכלי-חברתי

חציון	יחס תלות 1994	שיעור גילאי 0-14	אשכול	
30.9	831	25.00%	7	פתח תקוה
29.2	810	25.80%	7	כפר סבא
26.9	878	33.20%	6	ראש העין
38.5	795	18.20%	9	גבעתיים
31.6	778	23.10%	7	חולון
33.5	777	22.20%	6	בת-ים
35.4	793	20.2	8	רמת גן
29.8	857	26.60%	7	הוד השרון

2.3 תמהיל טיפופי דיור - פקירה

ניתן להבחין במספר טיפוסים בולטים המכילים בתוכם וריאציות רבות נוספות. עבודה זו תתמקד במספר טיפוסים: צמוד קרקע, רווי (3-4 קומות), רווי מעל 5 קומות. הבחנה נוספת יש לעשות בין דיור רווחה לדיור רגיל. הראשון מיועד בדרך כלל לאוכלוסייה מבוססת יחסית ולמשפרי דיור וכולל בתוכו דירות כגון: פנטהוז, דירות גן וגג ודיור צמוד קרקע. כל ישוב צריך להכיל בתוכו מגוון מספק של דירות מסוגים שונים על מנת לתת מענה למגוון הביקושים ולאפשר ניידות בתוך העיר ולא מחוצה לה.

2.3.1 תמהיל דיור קיים באריאל

כמחצית מטיפופי הדיור באריאל הן מסוג צמוד קרקע (כמפורט בטבלה שלהלן)

טיפוס	התפלגות (%)
צמוד קרקע (וילות/קוטג'י)	42%
דירות 2-3 קומות	43%
דירות 4 קומות	5%
צמוד (קומה 1)	10%

דרישות הדיור באריאל מחייבות בחינה מרחבית בזיקה למחוז המרכז. כמו כן, נדרשת ראייה אזורית - תפקידה של אריאל במרחב שמסביב. כל היבט מדגיש מאפייני דיור שונים.

ההיבט המרחבי מדגיש את הצורך בדיור צמוד קרקע לסוגיו כאמצעי משיכה.

ההיבט האזורי מדגיש את תפקידה של אריאל כעיר "מחוז". כלומר, אריאל מקבלת מאפיינים עירוניים המדגישים את הבינוי הרווי.

ההיבט המרחבי מקבל חיזוק לצורך בדיור צמוד קרקע בשל מאפייני הבינוי ביישובי הקצה של מטרופולין תל אביב כגון כפר יונה, צורן, קדימה, תל מונד, צור יגאל-נתן, כוכב יאיר, ירחיב, מתן וראש העין, (כפר סבא ורעננה ששואפות לשמור על בינוי נמוך יחסית בשל מאפייני ומדיניות ראשי העיר). במרבית יישובים אלה כוונות הבינוי הן של תמהיל מעורב בעל נטיה לבינוי צמוד קרקע על סוגיו ו/או בינוי של עד 3 קומות.

בישובים אלה בלבד (ללא כפר סבא ורעננה) מדובר על קיבולת משוערת של כ- 50,000 יח"ד (על-פי בחינת ההיתכנות של משהב"ש ובקשות להרחבת גבולות שיפוט- מסמך עקרונות למטרופולין תל אביב שלב א' כרך ב').

2.3.2 תמהיל טיפוסי דירות בערים שונות

להלן יוצג תמהיל השוואתי של טיפוסי הדירות במספר ערים, תמהיל זה אינו מתאים לכל עיר כיוון שלכל עיר התגבש תמהיל הנובע ממספר רב של גורמים שלא בהכרח מתאימים לעיר אחרת. לכן יש להתייחס לנתונים אלה כאל אינדיקציות בלבד.

מודיעין

תכנית המתאר של מודיעין התבססה על המבנה הטופוגרפי על מנת לגזור את סוגי/טיפוסי המגורים:

- באזורי העמקים הוגדרה בניה טורית במבנים בני 3.5 קומות.
- לאורך רחובות מקומיים המבנים יהיו במבנים מדורגים בגובה שבין 2.5 ל- 3.5 קומות.
- אזורי מגורים צמודי קרקע
- מגורים על גבעות ורכסים הוגדרה בניה רוויה לגובה של 10 קומות זאת משום שראשי הגבעות נצפים מכל חלקי העיר ויאפשר קשר חזותי בין חלקי העיר המבותרים

מתוך 24,500 יח"ד מתוכננות במודיעין:

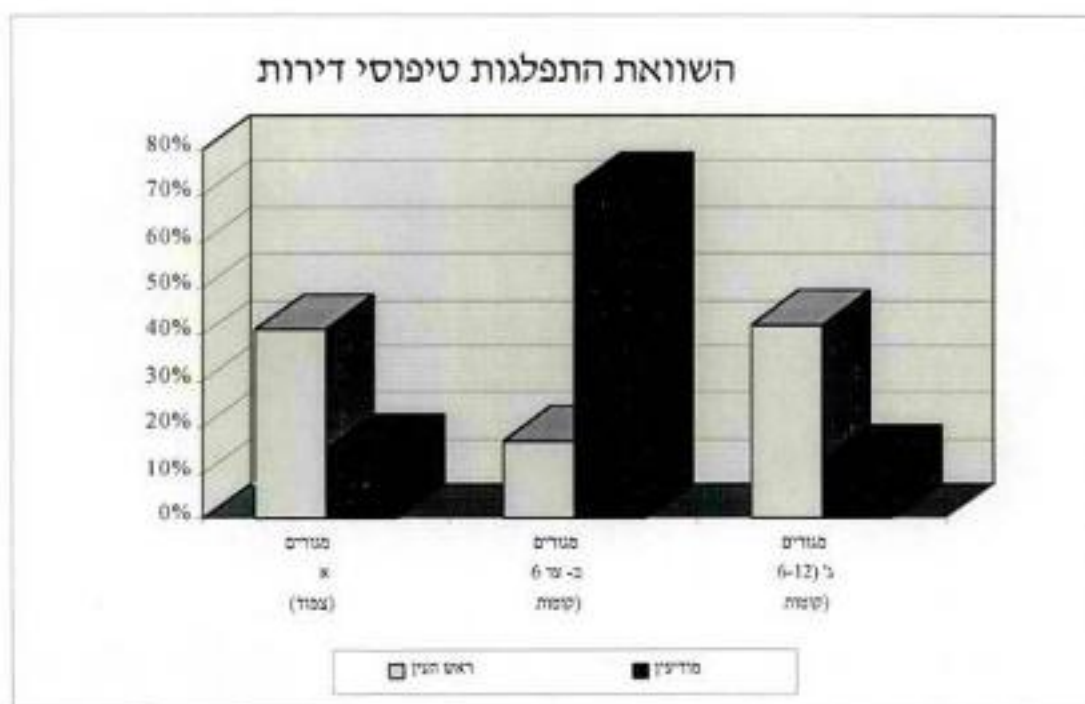
72% (17,700 יח"ד) מבנים בני 3-4 קומות ללא מעלית הכוללות דירות גן וגג.

15% (3,660 יח"ד) צמודי קרקע בעיקר דו משפחתיים.

13% (3,125 יח"ד) רבי קומות מעל 8 קומות.

אזור	צפיפות נטו (יחד/דונם)	שטח ברוטו (דונם)	יח"ד	התפלגות (%)
מגורים א' (עד 2 קומות)	2	1,565	2,190	41%
מגורים א' (עד 2 קומות)	4	3,010	8,430	
מגורים ב' מיוחד (עד 6 קומות)	6-8	886	4,340	17%
מגורים ג' (6-12)	10	1,338	8,700	33.5%
משולב (כ- 6 קומות)	12	442	2,210	8.5%
סה"כ		7,241	25,870	100%

הבניה באזור מגורים ג' תקבע בעיקר על-פי הטופוגרפיה.
רוב יחידות הדיור צמודות הקרקע כבר קיימות.



מעלות תרשיחא

מונה כ- 25,000 נפש

על פי תכנית המתאר מספר 811 מיועדת למנות 35,000 נפש

בישוב 3,200 יח"ד. תוספת חזויה על פי תכנית המתאר כ- 3,500 יח"ד

אזור	שטח ברוטו (דונם)	שטח נטו (דונם 60%)	התפלגות יח"ד (%)	צפיפות יח"ד לדונם	יח"ד	% בניה מותרים
מגורים א'	940	564	30%	2	1,128	40
מגורים ב'	510	306	33%	4	1,224	75
מגורים ג'	310	186	30%	6	1,116	100
מגורים א' מיוחד	36	22	7%	12	264	180
סה"כ	1796	1078	100%		3,732	

קדימה

שטח שיפוט 9,500 דונם. קיבולת אוכלוסיה 30,000 תושבים.

	שטח בדונם (ברוטו)	יח"ד אומדן	התפלגות יח"ד	אחוז בניה	שטח בניה
מגורים א'	1484	1,980	50%	24%	356,160
מגורים א' מיוחד	596	1,192	30%	30%	178,800
מגורים ב'	88	352	8%	65%	57,200
מגורים ג'	59	472	12%	90%	53,100
סה"כ	2227	3,996			645,260

מגורים א'	1 יח"ד על מגרש מינימלי של 750 מ"ר
א' מיוחד	2 יח"ד על מגרש מינימלי של 500 מ"ר
ב'	4 יח"ד עד 2 קומות על עמודים 600 מ"ר
ג'	8 יח"ד 2-4 קומות מעל עמודים 800 מ"ר

3. הישוב

3.1 יעדי מועצה מקומית אריאל

יעדי הישוב כפי שהוגדרו בישיבת צוות התכנון היו:

🔔 ניצול מירב הפוטנציאל הקרקעי

🔔 חתך מגורים שיאפשר קליטת אוכלוסיה מגוונת

🔔 איכלוס מהיר (בעיקר בשלב א')

🔔 עיר מרכזית במרחב שומרון

היעדים העירוניים מהווים גורמים משפיעים על תמהיל טיפוסי יחידות הדיור בעיקר בשלב המידי. היעד של איכלוס מהיר מכתוב יצירת מגוון דירות שיתן מענה לביקושים המידיים. עם זאת בשלב ב' יהיה צורך למתן את היקף טיפוס הדיור משלב א' כך יתאפשר לתת מענה ליעד נוסף של קליטת אוכלוסיה מגוונת. בדומה לשני יעדים אלה, שלכאורה יכולים להיות סותרים אך בתכנון ובשיווק נכון יוצרים השלמה, כך גם עם יעדים אחרים.

השפעת היעדים על טיפוסי דירות

יעד	בינוי רווי	בינוי בינוני	בינוי צמוד
מיכסום פוטנציאל קרקעי	+		
קליטת אוכלוסיה מגוונת	+	+	+
איכלוס מהיר	+	+	
תפקיד של עיר אזורית	+	+	

3.2 פרופיל תחרותי של הישוב

יתרונות/הזדמנויות

- ✓ מחירי קרקע נמוכים יחסית
- ✓ סיבסוד (עבור משתכנים - הלוואות מקום 20,000 ש"ח ההופכות למענקים 30,000 ש"ח משכנתא מעבר למשכנתא הרגילה, עבור היזמים הנחה של 50% במחירי הפיתוח)
- ✓ נגישות נוחה
- ✓ מבנה כלכלי-חברתי בינוני אך נמוך בחשוואה לישובי הסביבה
- ✓ פוטנציאל לשמש כמרכז עירוני/אזורי
- ✓ היצע גבוה יחסית של עתודות קרקע לפיתוח
- ✓ איכויות טופוגרפיות

חסרונות/חסמים

- ⇐ מרוחקת יחסית ממוקדי אוכלוסיה (אין לה יתרון של קירבה למטרופולין כמו למעלה אדומים)
- ⇐ בעיות בטחוניות/פוליטיות - אי ודאות
- ⇐ תחרות על איכלוס עם ישובים קהילתיים בסביבה
- ⇐ בסיס תעסוקה מקומי נמוך

השוואה בין ערים

ראש העין	מודיעין	אריאל	
80,000	200-250,000	80,000 לא סופי	יעד אוכלוסיה
	55,000 ד'	29,500 ד'	שטח שיפוט
על ציר הגבעות	בין שני מטרופולינים על ציר הגבעות	מחוץ לקו הירוק	מיקום
נוחה	נוחה	נוחה אך מרוחקת	גישות
נוחה	נוחה	מרוחקת	קירבה לכביש 6
בינוני-גבוה	גבוה	נמוך	קיום עורף כלכלי
גבוהים	גבוהים	נמוכים	ערכי קרקע
נמוך-בינוני	בינוני	נמוך-בינוני	מבנה כלכלי-חברתי
גבוהה	גבוהה	גבוהה	זמינות קרקע
ריאה ירוקה	בין שני מטרופולינים	עירת קצה/מרכז אזורי	התמחויות טבעיות
מדורג	רווי-נמוך	צמוד קרקע	אופי טיפוס הדיור

3.3 צפיפות עירונית

ניתוח צפיפות לפי מספר נפשות לשטח שיפוט בחדך מתל אביב לכיוון מזרח, מצביע על התמונה הבאה:

♦ בתחום מחוז תל אביב הערים בני ברק וגבעתיים הן בעלות הצפיפות הגבוהה ביותר. (בבני ברק התופעה מוסברת בשל המאפיינים התרבותיים ובגבעתיים בשל מאפייני העיר כישוב שינה).

♦ הצפיפות הולכת ויורדת ככל שמתרחקים מתל אביב

בהתאם למגמה זו על אריאל לא לעלות מעל רמת הצפיפות הממוצעת הקיימת בערים ראש העין ופתח תקווה. זאת בעיקר לאור יעדי התכנון הלאומיים המכוונים להעלאת רמת הצפיפות הממוצעת באזורים עירוניים (ישראל 2020).

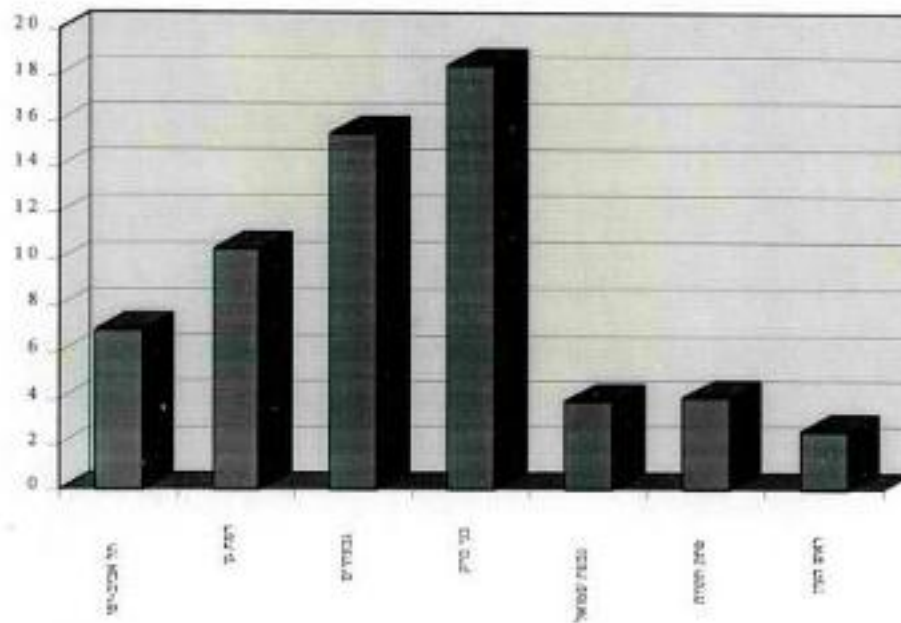
ניתוח צפיפות תושבים למ"ר בנוי מגורים מצביע על רווחת הדיור בערים השונות, הגרף שלהלן מורה כי:

- ♦ העיר בעלת הצפיפות הגבוהה ביותר הינה בני ברק, כלומר, רמת הרווחה נמוכה.
- ♦ הצפיפות לנפש בטבעת הפנימית עומד בממוצע על 28-30 מ"ר, ככל שמתרחקים מהגלעין השטח הממוצע לנפש הולך ויורד.

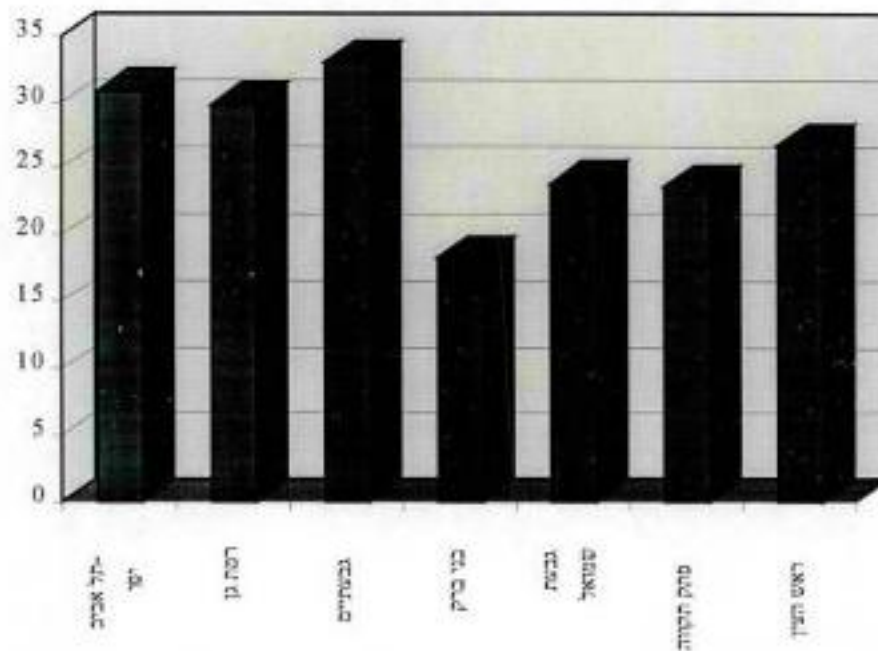
תכנית מטרופולין תל אביב מניחה כי עד שנת 2020 תעלה רווחת המגורים ותגיע לכ- 40 מ"ר לתושב.

כדי לשמור על רמת רווחה גבוהה על תיכנון יחידות הדיור להתחשב במדדים אלה.

צפיפות תושבים לדונם (שטח שיפוט) 1995



צפיפות נפש לדונם בנוי למגורים 1995



מקור: מסמך עקרונות למדיניות פיתוח מטרופולין תל אביב דו"ח ביניים מספר 3/1996

3.4 מרחק מהמטרופולין

- ככל שמתרחקים מהגלעין גובה המבנים חולך ויורד. נתון זה ניתן לראות גם מקו הרקיע.
- מההיבט האחר ישוב בעל תפקיד אזורי נהנה אף הוא מקו רקיע גבוה יותר, ביחס למרחב בו הוא מתפקד.

כיוון שאריאל פועלת במרחב כפרי המכיל בינוי צמוד קרקע, שיעור המבנים שמעל 6 קומות צריך להיות בהיקפים מצומצמים. בעוד שיעור המבנים בני 3-4 קומות יכול להיות בהיקפים רחבים יותר.

קרטריונים והשפעתם על טיפוזי הדירות באריאל

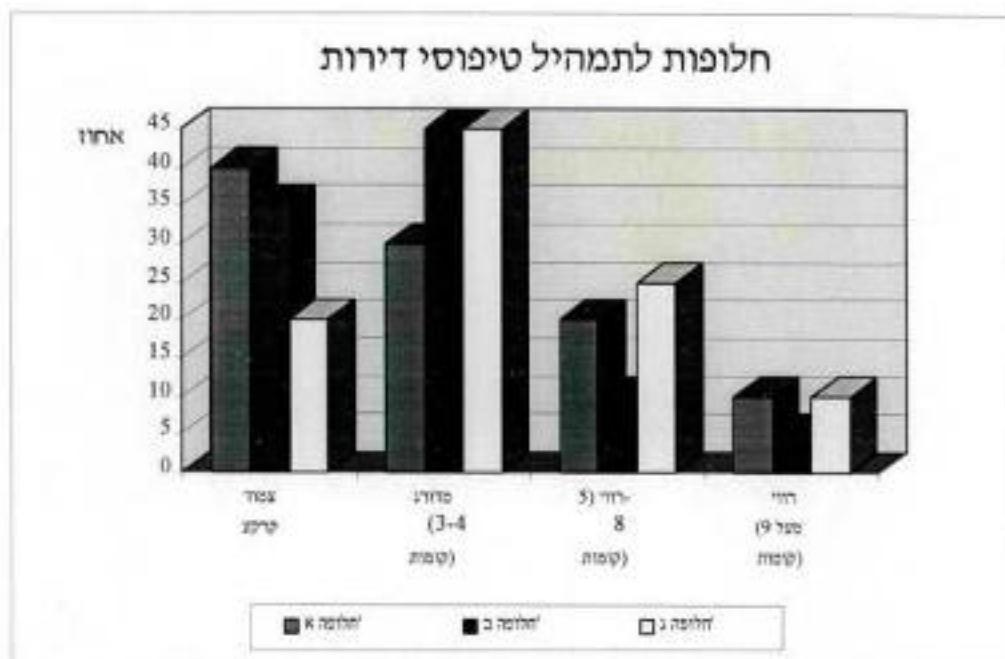
גורם	הערה	השפעה על טיפוזים נדרשים		
		רווי (מעל 5)	בינוני (3-4)	צמוד
תמהיל טיפוזים קיים באריאל	רובו נמוך/צמוד	+	+	
מיכסום הפוטנציאל הקרקעי	יעד עירוני	+	+	
קליטת אוכלוסיה מגוונת	יעד עירוני	+	+	+
איכלוס מהיר	יעד עירוני	+	+	
עיר אזורית	יעד עירוני	+	+	
ביקוש	דוור זול (דירות 3 חדרים)	+	+	+
סיבסוד	גבוה באריאל	+	+	
מגבלות בטחוניות/פוליטיות	אי ודאות, מניע השקעה נמוך	+	+	

3.5 חלופות לתמהיל טיפוסי דירות

בהתאם לניתוח שפורט בסעיפים הקודמים מסתמנות 3 חלופות מרכזיות. כל אחת מהחלופות שמה דגש על יעדים/עקרונות שונים.

טיפוס	צפיפות נטו ממוצעת	חלופה א' %	חלופה ב' %	חלופה ג' %
דירות צמודות קרקע	2	10	10	5
דירות צמודות קרקע	4	30	25	15
בניה מדורגת (3-4 קומות)	7	30	45	45
רווי (5-8 קומות)	8	20	10	25
רווי (מעל 9 קומות)	מעל 10	10	5	10

התמהיל המדויק לחלופה שתיבחר יערך בתאום עם האדריכלים ובהפחתת טיפוס יחידות הדיור הקיימות.



3.6 קריטריונים להערכת חלופות

1. מגוון טיפוס דירות
2. מתן מענה ליעדים עירוניים:
 - ♦ איכלוס מהיר
 - ♦ קליטת אוכלוסיה מגוונת
 - ♦ מיכסום פוטנציאל קרקעי
 - ♦ תפקיד של עיר אזורית
3. תחרות עם ישובים בסביבה
4. התאמה לקו רקיע אזורי

חלק ב' - תמהיל גודל
דירות

תמהיל יחידות הדיור מורכב ומושפע ממספר נושאים בכלל זה :

1. בחינת המאפיינים/צרכים של עיר "נורמטיבית" - דיון בנושא מחייב בדיקת תהליך מבנה ההיצע בעיר בהתייחס למבנה הכלכלי-חברתי ולמבנה הדמוגרפי. כלומר בחינה זו תתייחס להיבטים האורבניים.
2. ניתוח הביקוש וההיצע של השוק באזור המדובר. בחינה זו תתייחס בעיקר לקהל היעד ומאפייניו ולביקוש ולהיצע בשוק המגורים במרחב.
3. היבטים נוספים אליהם יש להתייחס אך לא יבדקו במסגרת עבודה זו הם יחסו של מינהל מקרקעי ישראל ועמדתו של היוזם הפוטנציאלי.



תמהיל יחידות הדיור בעיר מושפע ממספר גורמים, ביניהם ניתן למנות :

- * מאפיינים כלכליים חברתיים של האוכלוסיה הנוכחית
- * מאפייני קהל היעד
- * מרחק מהמטרופולין
- * פרויקטים מתחרים במרחב
- * תמהיל המגורים המוצע בפרוייקטים מתחרים
- * תדמית נוכחית של הישוב

4.1 סקירה השוואתית

האוכלוסיה הנוכחית של אריאל, כפי שהוצג בסעיף 2.1 הינה בעלת מאפיינים כלכליים-חברתיים בינוניים אך נמוכים יחסית ליושבי יו"ש שמסביב. כאשר המטרה לשפר את המבנה החברתי ביישוב מחד ולשמש כעיר אזורית מאידך, יש חשיבות למשיכת אוכלוסיה ממעמד חברתי-כלכלי גבוה מהקיים על מנת לתפקד כעיר המספקת שירותים למרחב.

אריאל ממוקמת באופן יחסי במרוחק ממטרופולין תל אביב ומעבר לכך יש להתחשב כמובן במיקומה מחוץ לקו הירוק. לכן, כח המשיכה של אריאל יתבסס, בין היתר, על היצע של דיור רווחה (פנטהוז, צמוד קרקע, גן וגג) כמענה לויתור על הקירבה למטרופולין. מצד שני הביקוש כפי שעולה מראיונות עם יזמים מצביע על הצורך ביחידות דיור זולות בנות כ- 3 חדרים ו/או בינוי צמוד קרקע. זאת להבדיל מיישובים בתוך הקו הירוק, (המרוחק באופן יחסי מתל אביב) בעלי מבנה כלכלי חברתי נמוך-בינוני, שעל מנת למשוך אוכלוסיה חזקה אליהם עיקר הבינוי התבסס על דיור צמוד קרקע, (בדומה ליישובים כגון יבנה, ראש העין ועוד) משיכת האוכלוסיה החזקה התבססה על היצע דירות צמודות קרקע.

מיקומה של אריאל במרחב יו"ש ובסמוך לנפת פתח תקוה ורמלה בה צפוי, לפחות בטווח הקצר, היצע גבוה של יחידות דיור מעמיד את העיר בתחרות קשה במרחב. עובדה זו מחייבת מתן ערך מוסף למגורים באריאל שיש להניח שיתבטא בעיקר במחיר.

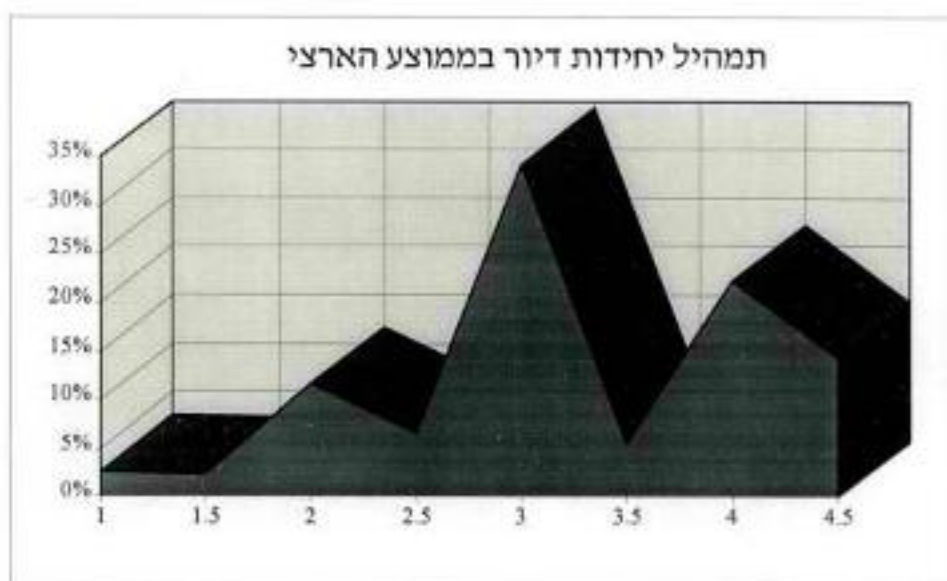
תמהיל יחידות הדיור ביישובים שונים בשנים האחרונות מצביע דווקא על היצע גבוה יחסית של דירות בנות 5 חדרים ויותר בעיקר ביישובים ממעמד חברתי כלכלי נמוך או ישובים בהם מעוניינים למשוך אוכלוסיה חזקה (ראש העין 55%, שדרות 68%, יבנה 45%). לעומת זאת ביישובים העירוניים הגדולים קיים היצע גבוה יחסית של דירות בנות 4 חדרים (אשקלון 45%, אשדוד 37%, קרית גת 49%).

שוק הדיור במודיעין מהווה שוק תחרותי לאריאל על האוכלוסיה המבוססת. מתוך 8,897 יח"ד ששווקה בהם קרקע לקבלנים במודיעין נמכרו כ-4,600 יח"ד ואוכלסו

כ-1,300 יח"ד. בעיקר קיים היצע גבוה יחסית של דירות 4 חדרים ויותר. כיום נוטים קבלנים רבים להתאים את יחידות הדיור לאופי הביקוש. דהיינו יח"ד בנות 3-4 חדרים בשטחים ממוצעים גדולים מהמקובל (דירת 3 חדרים 90-100 מ"ר, דירת 4 חדרים 120-130 מ"ר).

על מנת לענות על היעד של איכלוס מהיר על אריאל להציע יחידות דיור קטנות (3 חדרים) דבר שיאפשר למשוך תושבים רבים (בעיקר עולים ומחוסרי דיור וסטודנטים) לעבור לאריאל. עם זאת יש לדאוג לכך שתושבים אלה ישארו באריאל עם שיפור מצבם הכלכלי והצורך בדירה גדולה יותר. כלומר, לנסות ולצמצם את נייודות התושבים לעיר אחרת בשל היצע לא מספק של יחידות דיור גדולות יותר. כלומר, מטרתו של התמהיל לתת ביטוי לאופי הביקושים הנוכחי בראיה של צרכי העיר בטווח הרחוק.

בחינת היצע יחידות הדיור באריאל בהשוואה להיצע יחידות הדיור בממוצע הארצי מצביע על (יושלים).



לעומת זאת מבדיקת מדגם מיצג של היצע תמהיל הדירות במודיעין ("כעיר העתיד", אך בהחלט לא כעיר הנורמטיבית) עולה כי באריאל קיים היצע (יושלים) של יחידות דיור.

מעלה אדומים

יעד אוכלוסיה 60-70,000 תושבים

שטח שיפוט 48,000 דונם

קהל היעד : 80% מירושלים עצמה, אם מתייחסים לירושלים רבתי (כולל בית שמש)

90%. רובם זוגות צעירים.

83% עובדים בירושלים

מספר חדרים	שטח דירה (מ"ר)	מספר יחידות	התפלגות (%)
עד 2 חדרים	עד 60	228	5
3 חדרים	61-80	1,171	25
3.5 חדרים	81-100	1,557	34
4 חדרים	101-120	660	14
5 חדרים	121-140	403	9
מעל 6 חדרים	מעל 141	586	13
סה"כ		4,605	100%

כ- 64% מהדירות במעלה אדומים הם בגודל של עד 3.5 חדרים.

4.2 מחירי דירות באריאל ובסביבתה

יש לקחת בחשבון את מחירי הדירות וכח הקניה של האוכלוסיה במרחב שמהווה את קהל היעד.

מחירי הדירות המוצגים בסקירה שלהלן הינם ממוצעים, וקיימת שונות פנימית הנובעת ממיקום, שטח, חניה, נוף, מפרט טכני וכד'. (מקור: מערכת שמאים נדל"ן, סקר מתווכים, מקורות פנמיים)

1. מחירי דירות 3 חדרים

ממוצע מחירי דירות 3 חדרים : 75-90 אלף \$.

שווי לחדר : 25-30 אלף \$.

השוונות במחירים נובעת בעיקר בשל ההבדלים בין האזור החדש לישן.
באזור הישן ניתן לקנות דירה במחיר של כ-75-70 אלף \$, ואילו באזור החדש המחירים
הינם כ-85-95 אלף \$.

תוספת לגינה צמודה

תוספת גינה צמודה בדירות 3 חדרים כ-20-15 אלף \$.

2. מחירי דירות 4 חדרים

ממוצע מחירי דירות 4 חדרים : 100-115 אלף \$.

שווי לחדר : 25-29 אלף \$.

דירת 4 חדרים בבית משותף באזור ישן : 95-100 אלף \$.

דירת 4 חדרים באזור חדש : 115-120 אלף \$.

צמודי קרקע

4 חדרים : 130-140 אלף \$

5 חדרים : 160-170 אלף \$

וילות בודדות 6-7 חדרים : 230-250 אלף \$.

התפתחות המחירים

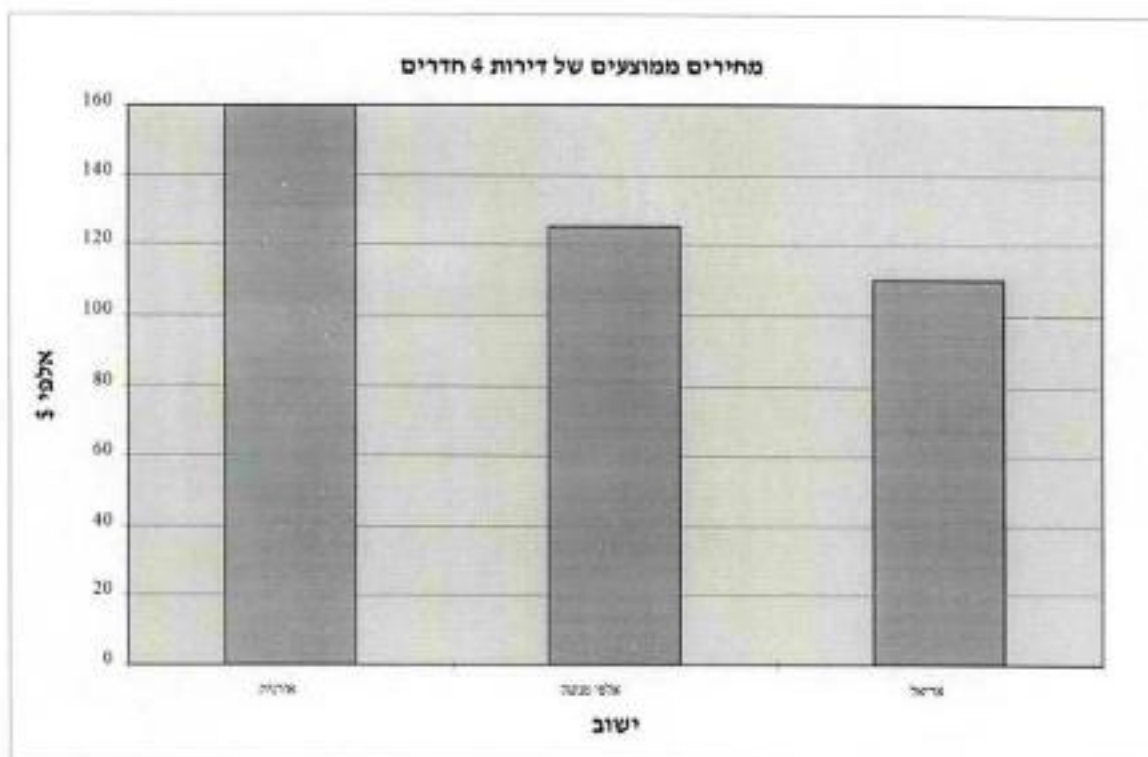
בשנת 95 דירות 3 חדרים נמכרו במחיר של כ-60 אלף \$, ודירות 4 חדרים במחיר של
כ-75-65 אלף \$. בתחילת שנות ה-90 (91-92) דירות 3 ו-4 חדרים נמכרו בכ-28 ו-40 אלף
\$ בהתאמה.

דירות 5 חדרים נמכרו בשנת 1995 בכ-120 אלף \$.

הסביבה הקרובה

מחירי הדירות בסביבה הקרובה

אורנית	אלפי מנשה
4 חדרים: 155-170 א' \$	4 חדרים: 125 א' \$
5 חדרים: 195 א' \$	קוטגי 5 חדרים: 145 א' \$
4 חדרים דירות גן: 185 א' \$	צמוד קרקע 6 חדרים: 240 א' \$
דירות גן: 260 א' \$	
צמוד קרקע, 6 חדרים: 270 א' \$	
צמוד קרקע, 5 חדרים: 210 א' \$	

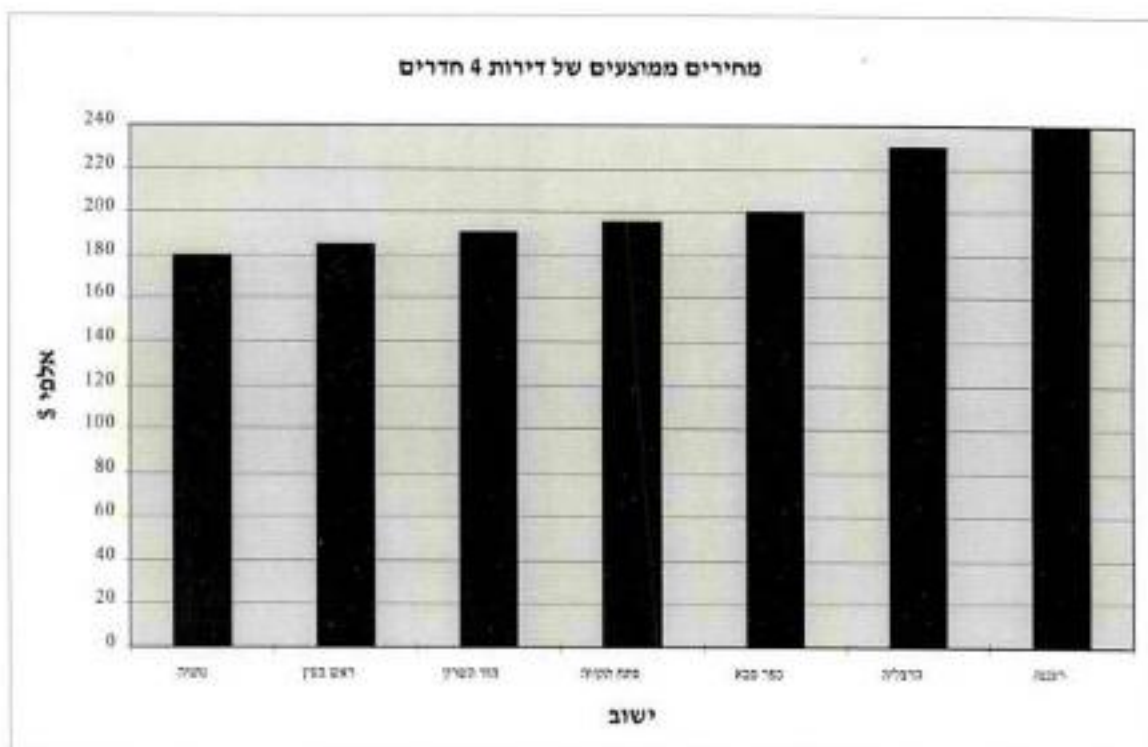


הסביבה הרחוקה

הסביבה הרחוקה כוללת דירות הנמצאות בישובים גדולים בתוך תחומי הקו הירוק. יש לציין שהמחירים המיוצגים להלן הינם ממוצעים וקיימת שונות גבוהה בתוך כל ישוב.

מחירי דירות 4 חדרים באלפי \$

מחיר (אלפי \$)	ישוב
180-200	חוד השרון
220-240	הרצליה
190-210	כפר סבא
170-190	נתניה
180-205	פתח תקווה
175-195	ראש העין
230-250	רעננה

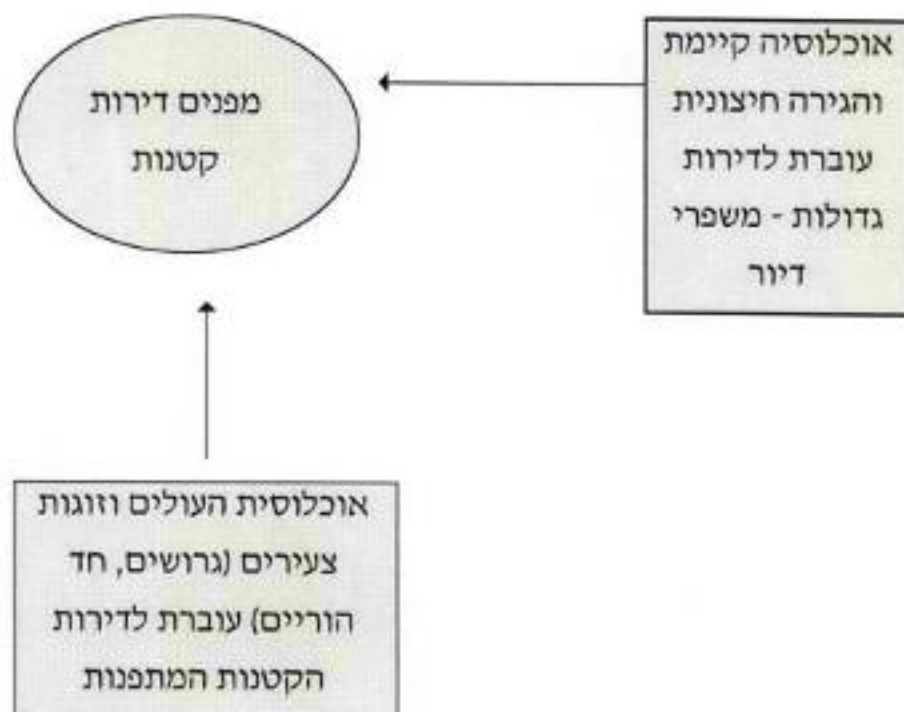


המחירים למ"ר של דירות קטנות גבוהים מהמחירים של הדירות הגדולות יותר. תוצאה זו אופיינית לממוצע הארצי. התערבות ושיפור היצע הדירות הגדולות יותר יביא להמשך תהליך שיפור תנאי הדיור של האוכלוסיה הותיקה (הפנימית והמהגרת).

עם זאת יש להתייחס לביקושים הקיימים בשוק לדירות הקטנות הן בשל כח הקניה של האוכלוסיה והן בשל השלב בו נמצאת המשפחה (זוגות צעירים, מבוגרים, גרושים, משפחות חד הוריות וכד' להן יש צורך בדירות קטנות יותר לעומת משפחות עם ילדים).

מלאי הדירות הקיים בישראל כולל מיספר גדול יחסית של דירות קטנות, רובן פרי תכנון ציבורי בעבר הרחוק, שהתבטא בבניה ציבורית ובהגבלה על גודל הדירה לזכאי משרד השיכון. מצב זה מחייב בניית דירות גדולות יותר על מנת לבטא את השיפור ברמת החיים בישראל.

קיים תהליך סיבובי המתרחש בכל עיר לפיו :



בסקר שנערך ביריד הדירות באשקלון 1996 ציינו כמחצית מהמרוואיינים כי הדירה המבוקשת הינה דירה בת 4 חדרים וכ - 31% הביעו העדפה לדירה בת 3 חדרים.

חיזוק לביקוש הקיים לדירות קטנות מתקבל גם מהמצב השורר כיום במודיעין.

4.3 חלופות לתמהיל גודל דירה

מהניתוח שלעיל ומהיצע הצפוי במרחב בטווח הרחוק מוצגות שלוש חלופות לתמהיל גודל הדירות (יושלים):

חלופה א'

מצב סופי	תמהיל מוצע	מצב נוכחי	
	40%		עד 3 חדרים (מוצע)
	40%		4 חדרים
	15%		5 חדרים
	5%		מעל 6 חדרים
			סה"כ

חלופה ב'

מצב סופי	תמהיל מוצע	מצב נוכחי	
	30%		3 חדרים
	35%		4 חדרים
	25%		5 חדרים
	10%		מעל 6 חדרים
			סה"כ

חלופה ג'

מצב סופי	תמהיל מוצע	מצב נוכחי	
	25%		3 חדרים
	15%		צמוד "צומח"
	30%		4 חדרים
	20%		5 חדרים
	10%		מעל 6 חדרים
			סה"כ

חלופה א' מציגה בניית יחידות דיור עד 3 חדרים כאשר הכוונה לדירות 2.5-3 חדרים בשל הביקוש לדירות מסוג זה.

חלופה ב' מציגה בינוי של יחידות דיור צמודות קרקע בהיקפים יחסית גדולים בשל השאיפה למשוך אוכלוסיה חזקה לאריאל. עם זאת יש לקחת בחשבון כי דירות אלו יתחרו בדיור צמוד הקרקע בישובים שמסביב או בהעדפה של הקונה להתקרב יותר למטרופולין ולקו הירוק ולוותר על דירה צמודת קרקע.

חלופה ג' מציגה דירות צמודות קרקע מסוג א' כאשר הכוונה ל"דירות צומחות" כלומר, דירות צמודות קרקע בהן נבנה בשלב א' שטח של כ- 70-80 מ"ר ובהמשך יש למשתכן אפשרות לבנות תוספת של כ- 50 מ"ר נוספים. ההיצע הגבוה יחסית של דירות צמודות קרקע (לסוגיהן) המומלץ להלן מאפשר למעשה בניה של דירות בנות 3 חדרים בשלב א' עם אפשרות להרחבה בשלב ב'. כך שבשלב הסופי דירות אלה יהיו בנות 4 ו/או 5 חדרים, דבר שיאפשר לשמור על האוכלוסיה בתוך הישוב.

קרטיונים לבחירת חלופה

- היצע יחידות דיור לקהל מגוון
- מענה למגמת שיפור רווחת הדיור
- מחירים תחרותיים
- התאמה לקהל היעד וכח הקניה



1.3.98

00164L

לכבוד

מר בני חיים

משרד השיכון

מחוז מרכז

א.נ.,

הנדון: אריאל מערב - פרוגרמה ותמהיל יחידות דיור

בהמשך לפקס שהועבר בפברואר 1998 בנדון ברצוני להבהיר מספר נקודות:

א. ברצוני להודות על התייחסותך העניינית לפרוגרמה שהוצעה.

ב. תמהיל יחידות הדיור והניתוח שהוצג נגזר והתבסס על הניתוח שנעשה בנושא לכלל העיר אריאל עם תחילת עבודתנו בפרוייקט.

ג. החלופות והניתוח שהוצגו נעשו ללא התייחסות למבנה הטופוגרפי ולהיבטים אדריכליים אחרים (בדו"ח המצ"ב מוצגים העידכונים שנעשו בשיתוף עם האדריכל ותוך התאמה לשטח).

ד. בנוגע לצפיפויות במספר נפשות לדונם - נתון זה ניתן במסגרת ניתוח וחישוב תמהיל הדירות ברמה העירונית.

ה. הצפיפויות הכלליות של החלופות המוצעות הן נמוכות מהצפיפויות המומלצות על ידי משרד השיכון. צפיפויות ממוצעת אלה מושפעות הן מהמבנה הטופוגרפי אך בראש ובראשונה מהמיקום של העיר (עיירת גבול) ומחוסר הודאות הגיאופוליטי. על מנת למשוך

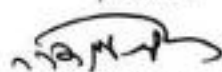
אוכלוסיה בכלל ואוכלוסיה מבוססת בפרט יש ליצור מגורים בצפיפויות אטרקטיביות
שיוכלו להתחרות במגוון המגורים שבמרחב.

ו. תרשים כללי של גבולות המתחם יועבר בנפרד באמצעות האדריכל.

ז. מצ"ב דו"ח מעודכן.

אשמח לעמוד לרשותך להבהרות נוספות.

בברכה,


דלית עין דור

העתקים:

אדריכל - שוורץ-ניב

נחום פלד - משרד השיכון



פרוגרמה ותמהיל יחידות דיור

אריאל מערב

דו"ח מסכם

טיוטא לדיון

מרץ 1998

כללי

הדו"ח שלהלן מתבסס על דו"ח מספר 1 שבחן את תמהיל יחידות הדיור בעיר אריאל. מטרתו של דו"ח זה הינה להגדיר את תמהיל יחידות הדיור עבור המתחם הגדול באריאל המיועד למגורים "אריאל מערב".

למתחם הנ"ל יש תב"ע מאושרת להקמת כ- 1,600 יח"ד על שטח של כ- 770 דונם. התב"ע הנוכחית הושפעה מהטופוגרפיה התלולה הקיימת במתחם ולכן, לא ניצלה בצורה מיטבית את הקרקע. כמו כן, שטח המתחם החדש הורחב - סופחו שטחים נוספים בצמוד למתחם בהיקף של כ- 1,800 דונם. סה"כ שטח המתחם כ- 2,600 דונם.

היקף שטחים מתחם אריאל מערב (דונם)

שלב ב'	שלב א'	
875	770	שלב 1
570	400	שלב 2
1,445	1,170	סה"כ לשלב
2,615		סה"כ כללי

הפרוגרמה שתוצע להלן תיקח בחשבון אפשרות של ישור השטח.

תמהיל טיפוסים

תמהיל טיפוס יחידות הדיור מושפע ממאפיינים דמוגרפיים וממאפיינים פיזיים.

מאפיינים דמוגרפיים בולטים:

- אריאל בעלת מבנה כלכלי-חברתי ממוצע אך נמוך יחסית בהשוואה לשובים הקהילתיים שביו"ש (אלפי מנשה, קרני שומרון וכד')
- אריאל משמשת כ"עיר שינה", בסיס התעסוקה המקומי נמוך.
- קהל היעד לאריאל מורכב מאוכלוסיה:
- ❖ "נדחפת" קהל הדומה במאפייניו לאוכלוסיה הנוכחית (משפרי דיור וחסרי דיור).
- ❖ "נמשכת" קהל יעד המורכב משכבות אוכלוסיה מבוססות מאלה הקימות
- השוק הרלבנטי (מבחינה תחרותית) הינו של הטבעת החיצונית של מטרופולין תל אביב.

מאפיינים פיזיים בולטים:

- כמחצית מטיפוסי הדיור באריאל מורכבים מדיור צמוד קרקע.
- ההיבט המרחבי מדגיש את הצורך בדיור צמוד קרקע לסוגיו כאמצעי משיכה
- ההיבט האזורי - תפקידה כעיר מחוז - מדגיש את הבינוי הרווי
- השפעת יעדי העיר על טיפוסי הדיור :

יעד	בינוי רווי	בינוי בינוני	בינוי צמוד
מיכסום פוטנציאל קרקעי	+		
קליטת אוכלוסיה מגוונת	+	+	+
איכלוס מהיר	+	+	
תפקיד של עיר אזורית	+	+	

- ✧ אריאל נהנית מסיבסוד הן ברמה של המשתכן והן ברמה של היוזם.
- ✧ מחירי קרקע נמוכים יחסית
- ✧ מושפעת מבעיות של חוסר ודאות (משפיע על כדאיות רכישה של דירה כנכס להשקעה)
- ✧ מרוחקת יחסית מהמטרופולין בהשוואה לקשרים בין מעלה אדומים לירושלים
- ✧ צפויה לתחרות על איכלוס עם הישובים הקהילתיים שמסביב.

ניתוח שוק

תמהיל יחידות הדיור מושפע בין היתר מהתחרות ומההיצע הקיים במרחב. שוק הדיור נמצא כיום, יחסית לעבר, במיתון מסויים. מצב זה עתיד להשתנות, על-פי הערכות של יזמים ומומחים בענף, לקראת שנת 1999. כמו כן, ההיצע הקיים היום בערים בתוך הקו הירוק הוא של בינוי רווי בעיקר בנוסף, הנחיות גופי התכנון בדבר הגברת הצפיפויות יחריפו את המחסור והביקוש לבינוי צמוד קרקע העתיד בטווח הרחוק.

פרופיל תחרותי של המתחם

יתרונות

חטיבת קרקע גדולה
מבנה טופוגרפי המאפשר תצפיות נוף

חסרונות

מבנה טופוגרפי קשה יחסית

החלופות שלהלן הוגדרו בהתבססן על הדו"ח הקודם והן בהתאם ליעדים המפורטים להלן:

- **איכלוס מהיר** - מחייב בינוי צמוד קרקע ערך מוסף למגורים באריאל על פני ישובים אחרים.
- **משיכת אוכלוסיה מגוונת** - בינוי צמוד קרקע
- מתן אפשרות לפיתוח עתידי של **ישוב עירוני** - מחייב בינוי רווי
- **ניצול מיטבי** של הקרקע - מחייב בינוי רווי

חלופות לתמהיל טיפוס דיור

חלופה ג' %	חלופה ב' %	חלופה א' %	צפיפות ממוצעת לדונם נטו	טיפוס
5	15	10	2-3	דירות צמודות קרקע
25	35	20	4	דירות צמודות קרקע
55	45	50	7	בניה מדורגת (3-4 קומות)
15	5	20	9	רווי (5-6 קומות)
4.97	4.9	4.55		צפיפות ממוצעת נטו

התמהיל המוצע לחלופה שתיבחר יגובש סופית בתאום עם האדריכלים ובהפחתת טיפוס יחידות הדיור הקיימות.

החלופות שלהלן נותנות מענה ליעדים שונים כלהלן:

חלופה א' - מדגישה את הניצול המיטבי של הקרקע ויוצרת צפיפויות המאפיינות באופן יחסי עיר.

חלופה ב' - נותנת מענה לביקוש לדיור צמוד קרקע ומאפשרת לאריאל להתחרות בהיצע הקיים במרחב.

חלופה ג' - נותנת מענה הן לביקושים הקיימים כיום בשוק - צמוד קרקע והן למאפיינים העירוניים שיפותחו בטווח הרחוק.

חלופה ב' תאפשר בשלב א' איכלוס מהיר על-יד שיווק של הבינוי הצמוד (בצפיפות של 4 וחלק מהצפיפות של 7 יחידות לדונם. צפיפות זו במבנה הטופוגרפי תאפשר בינוי שהוא במובן מסוים צמוד) ובשלב ב' תאפשר שיווק של הבינוי הרווי ותאפשר ליצור לישוב מאפיינים עירוניים. בשלב ג' יתאפשר שיווק של הבינוי הצמוד בצפיפות נמוכה דבר שיאפשר למשך אוכלוסיה חזקה לישוב.

להרכתינו יש מקום לבחון לעומק את חלופה ב' בשילוב עם האדריכל.

פרוגרמה לשרותים ומוסדות ציבור

גזירת היקף יחידות הדיור נעשה על-פי חישוב משותף עם האדריכל בהתאם לתנאי השטח ובהתבסס על החלופה המוצעת:

דונם	יחידות דיור	תושבים	
1,170	2,800	כ- 9,800	שלב א'
1,445	2,800	כ- 9,800	שלב ב'
2,615	5,600	כ- 19,600	סה"כ

בשל המבנה הטופוגרפי הקשה קיימים שטחים רבים שאינם ניתנים לניצול כלל לכן, היקף השטחים ברוטו משתנה ומוצג בטבלה שלהלן:

דונם ברוטו	יחידות דיור	תושבים	
1,000	2,800	כ- 9,800	שלב א'
1,000	2,800	כ- 9,800	שלב ב'
2,000	5,600	כ- 19,600	סה"כ

הצפיפות הממוצעת של אריאל מערב תעמוד בהתאם לכך על כ- 2.8 יחידות לדונם ברוטו, או 4.66 יחידות לדונם נטו. זאת בהשוואה למצב בעיר המזרחית הקיימת בה הצפיפות עומדת על כ- 1.2 יחידות לדונם ברוטו.

שכונה בסדר גודל של כ- 20,000 תושב מאפשרת יצירת מוקד מרכזי. זאת בשל היקף השכונה וריחוקה היחסי ממרכז העיר ובשל המבנה המאורך של העיר.

סה"כ שטח נדרש למוסדות ציבור כ- 230 דונם

שטחי נדל"ן עיסקי נדרשים 8,000 - 5,000 מ"ר

מבחינה תכנונית מומלץ להקים קרית חינוך שתכלול ביי"ס על-יסודי, ביי"ס יסודי, מתנ"ס, מרכז לקשיש וגני ילדים.

פרוגרמה לשטחי ציבור ודנל"ן עיסקי

נושא	ביקוש		שטח נדרש
מעונות יום - גילאי חצי שנה עד שנתיים	50%	15 תלמידים לכיתה חצי דונם למעון	38 כיתות 19.2 דונם
גני ילדים גילאי 3-4	100%	31 ילד בכיתה 0.7 דונם לכיתה	30 כיתות 20.8 דונם
בתי ספר יסודיים כולל חטיבה צעירה	100%	32 ילד בכיתה 0.75 דונם לכיתה	100 כיתות 6 בתי"ס של 21 כיתות כ"א כ- 75 דונם
חטיבת ביניים	100%	32 ילד בכיתה	43 כיתות 2 חטיבות של 18 כיתות כ"א כ- 30 דונם
חטיבה עליונה	100%	32 ילד בכיתה	43 כיתות 2 חטיבות של 18 כיתות כ"א כ- 30 דונם
מרכז יום לקשיש			1 3 דונם
מרכז קהילתי			1 מתנ"ס כולל מתקני ספורט וספריה כ- 15-20 דונם ישולב במסגרת קרית חינוך
תנועת נוער			1 מרכז 1.5 דונם
בית כנסת			2 בתי כנסת 2 דונם
מקווה			1 0.5 דונם
גנים			1 גן של כ- 15 דונם 15 גנים בשטח של כ- 1-3 דונם כ- 30 - 60 דונם
סה"כ			כ- 227 - 262 דונם
נדל"ן עיסקי	כולל שרותי מסחר, ומשרדים (1)		
			5,000-8,000 מ"ר

(1) סה"כ נדל"ן עיסקי עירוני נע בין 45,000 - 60,000 מ"ר מתוכם כ- 30,000 - 40,000 מ"ר במע"ר והיתר בשכונות.

ישובים בסדרי גודל דומים

ישוב	תושבים באלפים 1995	אשכול רווחה	תקציב	שטח עיסקי בנוי בפועל (מ"ר) (1)	מ"ר תעסוקה לתושב
לוד	52,600	4		283,00	5.38
גבעתיים	45,800	9			
רמת השרון	37,000	9		246,000	6.6
רעננה	58.6	8	מאוזן	245,000	4.18
רמלה	58.6	4	גרעון	252,000	4.3
כפר סבא	69.0	7	גרעון מצטבר של כ- 40 משי"ח	660,000	9.56

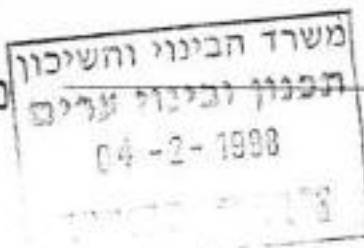
(1) מקור : מסמך עקרונות למדיניות מטרופולין תל אביב, שלב ב', 7/1996

אריאל



ב' שבט, תשנ"ח
29 ינואר, 1998
הג- 98/0131

מועצה מקומית אריאל



לכבוד
מר אלי כהן
ע.שר הבטחון להתיישבות
משרד הבטחון
תל - אביב

א.נ.

הנדון: אריאל אדמות סקר

סיכום סיור באריאל אש/ 31 מיום 4.1.98

רצ"ב מפת תחום שיפוט אריאל עם סימון האדמות (סקר) שטרם הוכרזו ו/או הכרזתם לא הושלמה.
השטחים הנ"ל חיוניים ביותר ליישוב מאחר והם משלימים רצף קרקעי לתכנון ופיתוח השטח:

1. איזור התעשייה באריאל מערב.
2. הקשר בין אריאל מזרח לאריאל מערב.
3. עיבוי לשכונה המתוכננת באריאל מערב.

הניתוק בשטחים אינו מאפשר העברת דרכים (כבישים) שיקשרו בין חלקי היישוב הנכללים בתכנית המתאר אריאל, ואלטרנטיבות לתכנון מעקפים ידרשו משאבים ותקציבים גבוהים ביותר לצורך עבודות הפיתוח הכללי, ובספק באם המדינה ו/או יזמים יוכלו לעמוד בהוצאות עלותם.

נ.ב.

תוספת השטחים הנ"ל תסייע לצוות תכנית המתאר אריאל לענות על חלק מהבעיות העומדות לפניו מאחר וגם לאחר צרופם תכנית השטח העומד לרשותינו הוא פרובלמטי לתכנון העיר אריאל בגלל הסיבות שהעליתי לעי"ל.

בברכה
יוסי מרוב
מהנדס המועצה

אני אי באריאל





מועצה מקומית אריאל

העתקים: מר רון נחמן, ראש המועצה.

תא"ל דוד שחף, ראש המינהל האזרחי.

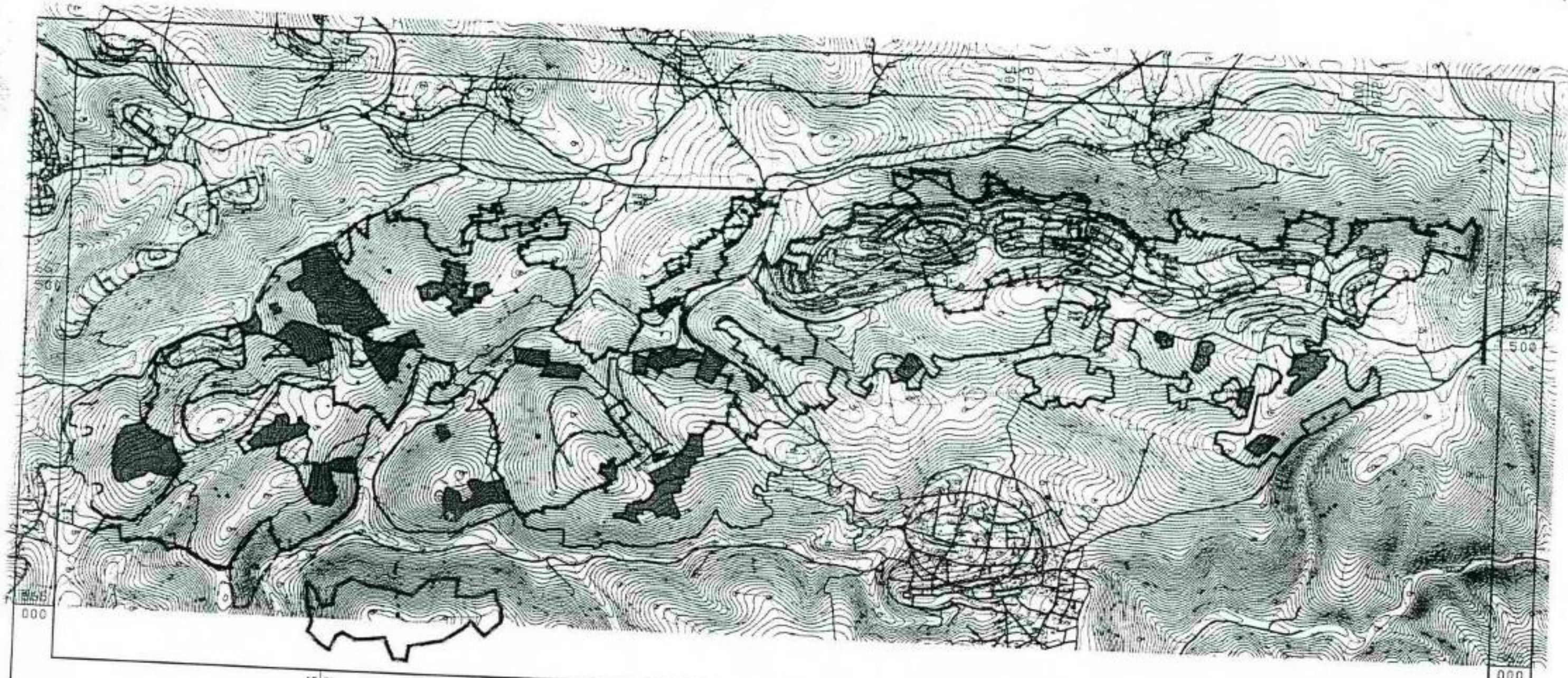
גבי סופיה אלדור, משהב"ש אגף לתכנון ערים. ✓

גבי דיאנה וולקוב, משהב"ש מחוז המרכז, מח' פרוגרמות.

מר י. חייקה, הממונה על הרכוש הממשלתי - המינהל האזרחי בית אל.

סא"ל יאיר בלומנטל, רע"ן תשתית.

אד' ש. מושקוביץ, מנהל לשכת התכנון - המינהל האזרחי בית אל.



מידות
כבישים
שדות חקלאיים
עבודות פיתוח

חברת א חברה במדידות והנדסה אזרחית (1985) בע"מ
רח' המצודה 22, אזור 5800 טכ. דואר 5565
מקט: 5565744 (03)
E-mail: haiva@netvision.net.il

אר"מ



חוקי גבול : משרד השיכון

הכנית מס'

6470

שרטט : אוכנה

תאריך:

ביקר :

תאריך: 22.12.97 קנה מידה:

1:30000

מקרא :

גבול שיפוט

גבול שההכרזה
טרם הושלמה

קרקע מוכרזת

שטח לא מוכרז



8 מרץ 1998
3047AS-2633

לכבוד
נחום פלד
אגף תכנון ובינוי ערים
משהב"ש
ת.ד. 18110
ירושלים, 91180

א.נ.

הנדון: תכנית מתאר ותקנון אריאל



אמאב

תכנון

יוס

והנדסה

בע"מ

AMAY
PROMOTION
PLANNING
ENGINEERING
LTD.

א. לא ניתן היה להשלים את התכנית ולהפיץ אותה מאחר ולא נתקבלה מיווצי התנועה והדרכים מערכת דרכים ראשית, המחווה את שלד התכנית ואח דרכי חגישה אל המתחמים.

ב. רק אתמול ולאחר להציע ממושכים ורבים מצידנו ומצד יוסי חורב נתקבלה תכנית זו.

ג. אנו נצטרך לשבועיים ימים על מנת להשלים את התב"ג ורק אז נוכל להפצה.

בברכה

אמנון שוורץ

תל-אביב:
רח' בית טובה 15
תל-אביב 67211
טל: 03-5375851
03-5375846
פקס: 03-5374839

ירושלים:
רח' יד חרוצים 4
ירושלים 93420
טל: 02-6726992
פקס: 02-6726995

TEL-AVIV:
15, BEIT TOVA ST.
TEL-AVIV 67211
TEL: 03-5375851
03-5375846
FAX: 03-5374839

JERUSALEM:
4 YAD HARUTZIM ST.
JERUSALEM 93420
TEL: 02-6726992
FAX: 02-6726995

הצדק: יוסי חורב אביץ אריאל



לכבוד

נחום פלד

משרד הביטוי והשיכון

הנדון: תכנית אב ומתאר אריאל - חשבון מסכם

א.נ.

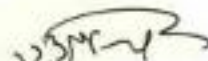
מצ"ב עותק מהדו"ח המסכם של הפרוגרמה לתכנית המתאר של אריאל.

העתקים מהדו"ח הנ"ל הועברו:

1. סופיה אלדור ונחום פלד
2. אדריכל א. שורץ, א. ניב
3. מהנדס יוסי חורב

אנו עומדים לרשות צוות התכנון להמשך עבודה, ישיבות, ליווי וכד'.

בברכה,


דלית עין דור

מדינת ישראל
משרד הביטוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

תאריך: 4.2.98

דף ליווי לפקסמיליה

מס' עמודים כולל עמוד זה 1

לכבוד: בני גייס
מאת: אהוד סלע
הנדון: גינת אהוד

הערות: הערות הערות אהוד סלע בני גייס
בני גייס אהוד סלע בני גייס

במידה והפקס אינו ברור, נא להתקשר לטל:

העתקים:

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

מאת: ז'ן תיוס

לכבוד: ~~א. (חז"ל) פלד~~ ז'ן תיוס, יו"ר

תאריך: 2/2/98

סה"כ מס' דפים (כולל דף זה) 2

הנדון: פולגמה ארז'ל מלך

רצ"ל מלכה אליה (עלמא) ארז'ל
א. פולגמה ארז'ל (עלמא) ארז'ל

הערות: 3. אינני יודעת כיצד ידוע לי על כך -
לא הייתי אמורה לדעת כי ישנה הודעה על כך.

במידה ונתקבלו דפים לא ברורים אנא התקשרו

למל מס'

מס' פקס: 03-5633198

ז'ן
ב ב ר כ ה

משרד השיכון-מחוז המרכז

הערה לטיוטא לפעולה לארואל מצר שתיקה צ' וצמח

- בשטח מסומן הנתונים ההיסטוריים של שטח המחקר
המזל והמקור א-2 שלבים.

צנח לצד גושם כחלי של מקור מחמד קופ
והמזל.

- צמ' 2, קימה התיאור לצפייה במספר נשים לצנח בשטח
השיפוט, והממשק הפוליטי הוא ב' א' 2 לצנח -
לא מאסר הממשל והקשר בין שני סלג' והמזל
של הצפון.

- צמ' 4, בטמא המהותיים של טופאסו הדור, מסר סוכם
הפופולר הכחלי של המלוא.

הצפייה והכחלי של המלוא - המלוא, ה
מכר מחסר המינימלי של 3.5 וא' 3 ב' 3.5
במשך הפנים.
יש להציל את המינימלי שולחן בצניחה.

- לקיח הטמא בעמ' (המלוא) (מסר מיספור צפון) - לא הדור
ממך נלחם מס' וא' שטמא וא' הם מקבלים על
סמך נתונים קצומים שהוצגו בפעולה.

אגב הנאמר בשורה המקצומה המלוא לא הטמא - לא
ב' 4 מ' 4 המלוא המלוא - והמלוא לא המלוא.



תכנית אב אר"א תכנון כלכלי-אורבני

דו"ח מסכם



ינואר 1998

תוכן עניינים

3	תמצית מנהלים
7	1. כללי
7	1.1 מבוא
7	1.2 מטרות
8	2. אריאל במרחב
8	2.1 אריאל במרחב המטרופוליני
10	2.2 אריאל במרחב יהודה ושומרון
14	3. אריאל הישוב
14	3.1 כללי
14	3.2 שוק המגורים
16	3.3 מאפייני תושבי אריאל
19	3.4 שטחי תעסוקה
20	3.5 מערכת החינוך
21	3.6 פרופיל תחרותי
23	3.7 המשק המוניציפלי
43	4. תרחישים
47	5. פיתוח עירוני
47	5.1 עוגנים לפיתוח
47	5.2 מרכז אזרחי עירוני

תמצית מנהלים

במסגרת החלטה של משרד השיכון לקדם הכנת תכנית מתאר לשוב אריאל התבקש הצוות לבחון מספר נושאים:

- מרחב ההשפעה של אריאל בתחומי השרותים השונים.
 - תפקידה של אריאל במרחב, זיהוי נישות יחודיות - הזדמנויות ומיגבלות לפיתוח הישוב
 - מרכיבי המרכז האזרחי העירוני
- אריאל ממוקמת מחוץ לגבולות הקו הירוק וכל פעילותה ותפקידה מושפעים בראש ובראשונה מהמצב המדיני והביטחוני.

מאפיינים מרכזיים

- פועלת במרחב מטרופולין תל אביב ועתידה להמשיך להיות מושפעת ממנו הן בתחום התעסוקה והן בהמשך מגמות הפרבור מהכרך למרחב השומרון.
- משמשת כעיר מרכזית במרחב יהודה ושומרון המכיל ישובים קהילתיים וערביים
- במרחב צפויים מספר ישובים לגדול ולשמש מוקדים בעלי השפעה במרחב כדוגמת עמנואל, קרני שומרון ואלפי מנשה, איחוד רעיוני של שערי תקווה אלקנה ואורנית.
- ההיצע הגבוה של שטחי תעסוקה במרחב מטרופולין תל אביב אל מול ההיצע הנמוך יחסית הקיים באריאל ובמרחב שומרון מחזק את המשך תהליך היוממות.
- מרחב יהודה ושומרון ניתן לחלוקה על-פי גושים, השתייכות חברתית, נגישות, רצועות השתייכות. חלוקה זו מדגישה את השפעתה הצפויה של אריאל בעיקר על הישובים שממזרח לה וחלק מהישובים שממערב לה. היתר יטו לצרוך את מרבית השרותים בערי גוש דן הסמוכים. בנוסף ההשתייכות החברתית העתידית המורכבת משיעורים גבוהים יחסית של חרדים ודתיים תשפיע אף היא.
- המבנה הכלכלי חברתי הנוכחי הינו נמוך יחסית לישובי הסביבה. למרות זאת, יש לקחת בחשבון כי המאפיינים העירוניים של הישוב אריאל משפיעים על מאפייני תושבי הישוב זאת בהשוואה לישובים הקהילתיים שהם שונים באופיים ותושביהם מעצם הגדרתם.
- מרבית תושבי אריאל כ- 80% מיוממים למטרות תעסוקה.
- היקפי הנדל"ן העיסקי בישוב נמוכים דבר המצביע על כח הקניה, והיקף תפקידו של הישוב במרחב כמצומצם.
- מכללת אריאל משמשת כעוגן המרכזי של הישוב העתידה להשפיע על תפקידה ומאפייניה של אריאל.

יתרונות/הזדמנויות

בתחום המגורים:

- ✓ מחירי קרקע נמוכים יחסית
- ✓ סיבסוד (עבור משתכנים - הלוואות מקום 20,000 ש"ח ההופכות למענקים 30,000 ש"ח משכנתא מעבר למשכנתא הרגילה, עבור היוזמים הנחה של 50% במחירי הפיתוח)
- ✓ נגישות נוחה
- ✓ מבנה כלכלי-חברתי בינוני אך נמוך בהשוואה לישובי הסביבה
- ✓ פוטנציאל לשמש כמרכז עירוני/אזורי
- ✓ היצע גבוה יחסית של עתודות קרקע לפיתוח
- ✓ איכויות טופוגרפיות

בתחום התעסוקה:

- ✓ אזור עדיפות לאומית א' לתעשיה
- ✓ קירבה לכח עבודה זול
- ✓ שטחי קרקע גדולים וזמינים
- ✓ מחירי קרקע זולים
- ✓ מחירי ארנונה נמוכים יחסית

חסרונות/חסמים

- ⇐ מרוחקת יחסית ממוקדי אוכלוסיה (אין לה יתרון של קירבה למטרופולין כמו למעלה אדומים)
- ⇐ בעיות בטחוניות/פוליטיות - אי ודאות
- ⇐ תחרות על איכלוס עם ישובים קהילתיים בסביבה
- ⇐ בסיס תעסוקה מקומי נמוך
- ⇐ היצע גבוה של שטחי תעשיה בטבעת החיצונית של מטרופולין תל אביב

נושא	תרחיש 1 - שלום מלא	תרחיש 2 - מצב בטחוני מתוח	תרחיש 3 - שקט - אי ודאות
אוכלוסיה	כ-50,000 יעד מינימלי שיושג במהירות יחסית	כ-50,000 יעד מכסימלי, קשה להשגה	כ-50,000 יעד בינוני שיושג באיטיות
מאפייני אוכלוסיה	כלכליים חברתיים + בינוניים	כלכליים-חברתיים נמוכים-בינוניים	כלכליים חברתיים בינוניים
מגורים	בצפיפות בינונית-גבוהה	בצפיפות נמוכה	בצפיפות נמוכה-בינונית
תעסוקה	מקומית ומרחבית	מרחבית	מקומית ומרחבית
משק מקומי	אזור התעשייה ימומש	אזור התעשייה ימומש באופן חלקי ביותר	אזור התעשייה ימומש באופן הדרגתי.
	מרכז עירוני פעיל ואיכותי.	מרכז עירוני מצומצם	מרכז עירוני פעיל אך בהיקפים בינוניים.
היקפי יעד מסחר	ניתן לתכנן כ-70,000 - 65,000 מ"ר מתוכם כ-45,000 - 50,000 מ"ר במע"ר.	ניתן לתכנן כ-50,000 - 45,000 מ"ר מתוכם כ-35,000 - 30,000 מ"ר במע"ר.	ניתן לתכנן כ-55,000 - 60,000 מ"ר מתוכם כ-40,000 - 35,000 מ"ר במע"ר.
תפקיד וקשרי גומלין עם המרחב	אזורי מובהק: תספק שירותים יחודיים: חינוך, בריאות, מסחר ובילוי	מכללה מצומצמת • שירותי מסחר בסיסיים. • קשיים בהשגת תפקיד של עיר מחוז.	• הרחבת פעילות המכללה. • שירותי חינוך אזוריים לתושבים הדתיים ושירותי מסחר
קשרי גומלין עם גוש דן.	המשך התלות בדומה לישובים גדולים כדוגמת כפר סבא	תלות חזקה בתעסוקה ושירותים	תלות חלקית בעיקר בתחומי התעסוקה
מדיניות ממשלתית	צמצום התמיכה והסיוע שלא בדומה לערי קצה כדוגמת קרית שמונה בשל קירבתה למטרופולין	תמיכה והפניית משאבים לפיתוח בהתאם למדיניות הממשלתית השלטת	המשך פיתוח - מותנה במדיניות הממשלתית

פרוגרמה

המרכז האזורי יכלול היקפי בינוי של כ- 65,000 מ"ר מתוכם 35,000-40,000 מ"ר שטחי נדל"ן עיסקי בנוסף לשימושים שנכללים במע"ר :

ספריה עירונית, מרכז תרבות, בית עיריה, מתקני תחבורה, מלון ודיור מוגן. בחלקם ימוקמו במע"ר ובחלקם בסמוך לו. בנוסף, מע"ר דינמי ופעיל מחייב גם פיתוח של מגורים. שטחי התעסוקה שידרשו לעיר ביעדי אוכלוסיה עומדים על כ-700 דונם נטו.

פונקציות יחודיות נוספות שאינן חייבות להתמקם במע"ר הן :

- מרכז ספורט משולב על שטח של כ- 80 דונם כולל קאנטרי קלאב אזורי בשטח של כ- 20 דונם.
- מרכז הדרכה והכשרה (יתכן מיקום באזור התעשייה) שטח של כ- 10 דונם
- מוקד רפואי אזורי/מרחבי כ- 50 דונם

1. כללי

1.1 מבוא

משרד השיכון החליט לקדם הכנת תכנית מתאר סטאטוטורית לאריאל. התכנית הנוכחית של הישוב אינה מאושרת.

מסמך זה מתמקד בתכנון הכלכלי אורבני של הישוב. הצוות התבקש לבחון מספר היבטים ביניהם:

- תמהיל המגורים
- מבנה התעסוקה
- התפקוד האזורי
- המרכז האזרחי של העיר

הדו"ח שלהלן יתמקד בכל הנושאים למעט תמהיל המגורים (דו"ח נפרד הוגש בנדון).

1.2 מטרות

מטרות העל של התכנית הם:

- אפיון תמהיל הבינוי ובחינת יעדי האוכלוסיה בישוב תוך שילובה במרחב הכלכלי
- הגדרת מרחב ההשפעה של אריאל בתחומי השרותים השונים.
- תפקידה של אריאל במרחב, זיהוי נישות יחודיות - הזדמנויות ומיגבלות לפיתוח בעיר
- הגדרת מרכיבי המרכז האזרחי העירוני

2. אריאל במרחב

2.1 אריאל במרחב המטרופוליני

- אריאל ממוקמת מחוץ לגבולות הקו הירוק, בקצה המזרחי ביותר של מטרופולין תל אביב.
- אריאל פועלת במרחב המתוחם :
 - ⇒ במערב כביש 446
 - ⇒ במזרח כביש 90
 - ⇒ בצפון כביש 55
 - ⇒ בדרום כביש 465
- יושבת על ציר תנועה מרכזי בשומרון (כביש 5).
- ממוקמת במרחב כפרי, מוקפת ישובים ערביים ויהודיים המיושבים בצפיפות נמוכה יחסית.
- אריאל הינה הישוב הגדול ביותר במרחב מרכז יהודה ושומרון.
- המרחב בו פועלת אריאל מורכב מישובים קהילתיים המשמשים כפרברי שינה. שיעור היוממות הינו גבוה יחסית (כ-80%).
- הישובים שמצפון לאריאל הינם ישובים העתידים להיות עירוניים וגדולים יחסית לישובי הסביבה (קרני שומרון, אלפי מנשה, עמנואל ומעלה אפרים במזרח). זאת בעוד הישובים שמדרום הינם ישובים קהילתיים וכפרים קטנים.
- מבחינה תפקודית אריאל משמשת כבר היום ספק שרותים ברמה בסיסית של ישובי הסביבה ביהודה ושומרון הדבר בא לידי ביטוי בעיקר בשרותי מסחר ומלאכה.
- מרבית הישובים הקהילתיים הם בעלי נטיה חברתית דתית.

- מבחינה דמוגרפית השפעתו של מטרופולין תל אביב על אריאל תמשיך לבוא לידי ביטוי בהגירה של תושבים מהכרך הצפוף אל המרחב הכפרי הסמוך למטרופולין. חיזוק תהליך זה מותנה :
 - ⇨ בפיתוח צירים מרכזיים שיאפשרו נגישות מהירה ונוחה.
 - ⇨ בפיתוח מאפיינים אורבניים תוך שמירה על מאפיינים קהילתיים (דבר שיבוא לידי ביטוי בצפיפות נמוכה מזו הקיימת בכרך אך גבוהה מישובי הסביבה)
 - ⇨ פיתוח וניצול תפקודים יחודיים קיימים ומתוכננים (מכללת אריאל)
 - ⇨ מבחינה עיסקית הקירבה למטרופולין תל אביב תביא בטווח הרחוק (בתשריט של שלום) לגלישת שימושים בעיקר תעשיות עתירות שטח לאריאל.
- במטרופולין תל אביב, קיים היצע גבוה של אזורי תעסוקה (תעשייה, מלאכה ונדל"ן עיסקי).
- מרחב אריאל ביהודה ושומרון מכיל היצע נמוך יחסית של אזורי תעשייה, המשמשים בעיקר לתעשיות עתירות שטח.
- מצב זה מחזק את תהליך היוממות המאפיין את ישובי יהודה ושומרון.

אזורי תעסוקה במרחב

אזור תעשייה	שטח דונם ברוטו	הערות
ברקן	1,300 (650 דונם נטו) שטח קיים	90% מהשטח מנוצל. מרבית המפעלים הגיעו לאזור בשל הגדרתו כאזור פיתוח א' הקרוב לגוש דן. המפעלים הקיימים הם עתירי שטח וכח אדם כגון: מפעלי פלסטיק, אלקטרוניקה, טכסטיל, מתכת ומפעלים מכניים.
אלון מורה	150 שטח קיים	מפעלים למזון (בשר, תבלינים), טכסטיל (צביעת בדים, עורות), סירים ועוד.
עלי זהב	400 בשלבי הכשרה	מפעל למוצרי זכוכית בבניה
צפונית לקדומים	1,300	בתכנון
יקיר	200	בתכנון
מעלה אפרים	כ- 40	12,000 מ"ר בנוי: מפעל בדים, חבל ירושלמי, מפעל גומי, דפוס משי. תעשייה זעירה ועתירת שטח.

2.2 אריאל במרחב יהודה ושומרון

מרחב אריאל ניתן לחלוקה על פי מספר קריטריונים :

- גושים/מוקדי אוכלוסיה.
- השתייכות חברתית (דתי, חילוני וחרדי).
- נגישות ו/או קירבה פיזית הבאה לידי ביטוי במערכת התחבורה.
- רצועות השתייכות.

ניתוח המרחב מצביע על 3 "גושי" אוכלוסיה מסביב לאריאל הצפויים לצרוך בחלקם את מרבית השירותים באריאל (ראה מפה).

I. גוש צפון מערבי כולל את הישובים :
קדומים, עמנואל, קרני שומרון, נופים, יקר,
רבבה, קרית נטפים, ברקן, שבי שומרון, מונים
כ-15,000 תושבים ועתידיים למנות כ-135,000
תושבים.

II. גוש צפון מזרחי כולל את הישובים :
רחלים, כפר תפוח, יצהר, ברכה, איתמר, אלון
מורה, גלגל, תרצה, מונים כ-2,500 תושבים
ועתידיים למנות כ-27,000 תושבים.

III. גוש דרום מזרחי הכולל את הישובים :
שבות-רחל, שילה מעלה לבונה, עלי.
מונים כ-(יושלים) עם פיתוח הכביש בין רחלים
לאריאל יגבר הקשר, בין השניים.

בנוסף, קיים גוש מזרחי מפוזר הכולל ישובים כגון: מגדלים, מעלה אפרים, גיתית, מכורה, בקעת רועי, יפית, פצאל.

וגוש מערבי הכולל את הישובים: סלעית, צופים, אלפי מנשה, אורנית, שערי תקווה, אלקנה. אלו הם ישובים המשתייכים באופן מובהק לערים בגוש דן (כגון כפר סבא ופתח תקווה). בנוסף, יש מחשבות להקים עיר נוספת מאיחוד הרשויות: שערי תקווה, עץ אפרים, אלקנה ואורנית.

ישובי הביניים שבין הגוש המערבי לגוש הצפון מערבי כולל את הישובים מעלה שומרון, עץ אפרים, עלי זהב, פדואל, בית אריה ועפרים. הם ישובים "מתנדדים", השתייכותם אינה ברורה וחד משמעית.

גוש צפון מערבי

ישוב	תושבים	תחזית (אומדן)	השתייכות חברתית
שבי שומרון	630	1,500	דתי
קדומים	2,500	10,000	דתי
קרני שומרון	5,500	20,000	מעורב
נופים	350	12,000	חילוני
יקיר	650	1,500	דתי
עמנואל	4,500	80,000	חרדי
רבבה	160	7,000	דתי
קרית נטפים	170	1,200	דתי
ברקן	900	2,000	חילוני
סה"כ	15,360	135,200	

גוש צפון מזרחי

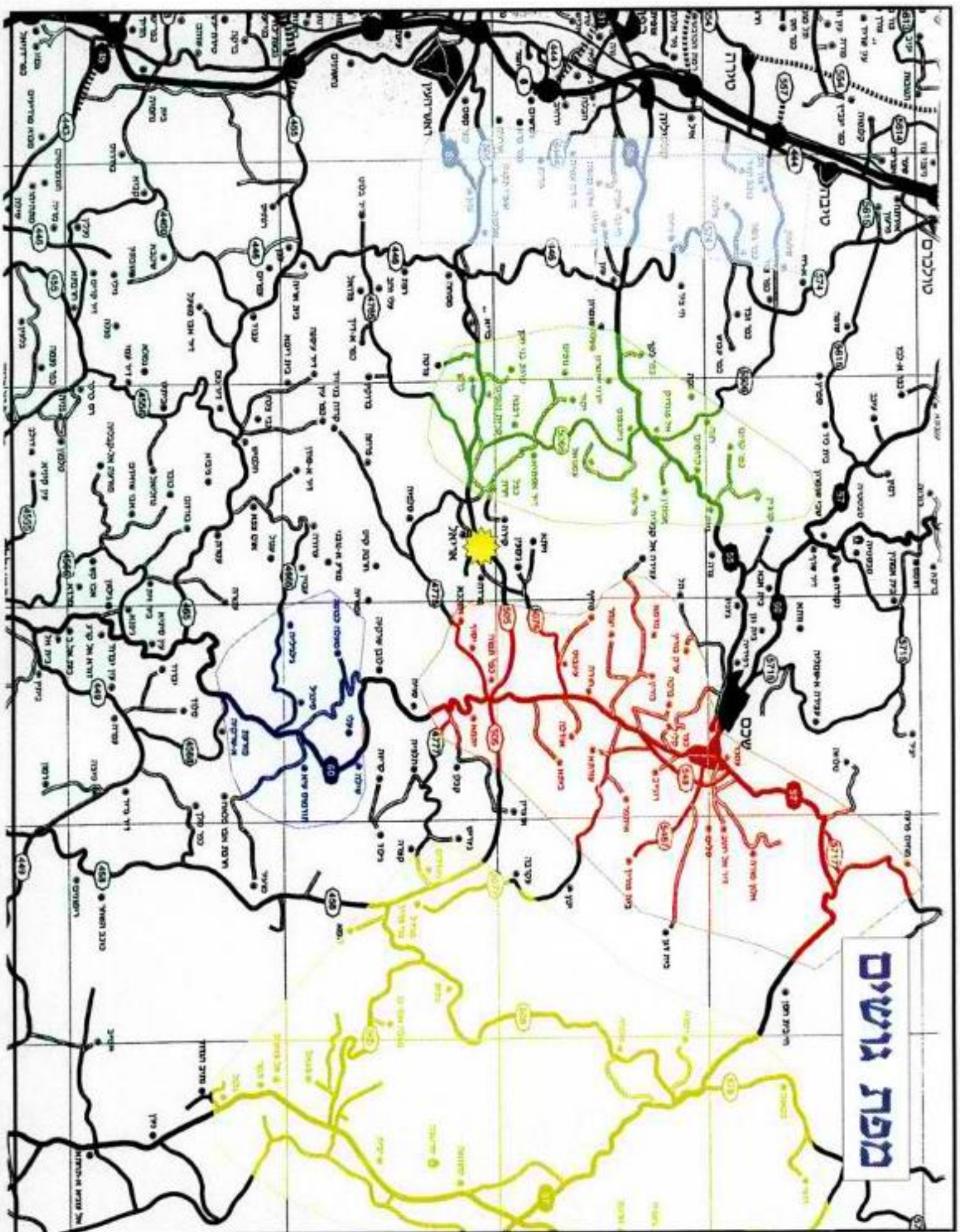
ישוב	תושבים	תחזית (אומדן)	השתייכות חברתית
רחלים	50	700	דתי
כפר תפוח	300	4000	דתי
יצהר	270	7000	דתי
איתמר	200	7000	דתי
ברכה	250	5000	דתי
אלון מורה	1000	3000	דתי
גלגל			
תרצה			
סה"כ	2,070	26,700	

גוש מזרחי*

ישוב	תושבים	תחזית אומדן	השתייכות חברתית
מעלה אפרים	1,750	15,000	חילוני
מכורה			
חמרה			
בקעות			
רועי			
משואה			
יפית			
פצאל			
תמר			
נתיב הגדוד			
כוכב השחר			דתי
רימונים			חילוני

* ישובים אלה מונים מספר מצומצם של משפחות (עד 50) וכיום מדובר על הרחבתם לכ-150 משפחות כ"א.

מפת גושים



מבחינת **השתייכות חברתית** ניתן להבחין בקבוצה גדולה יחסית של תושבים המשתייכת לזרם הדתי לאומי והיתר נחלקים באופן כמעט שווה בין חרדים לחילוניים. בגוש הצפון מערבי כ-45% מהתושבים הינם דתיים. ובגוש הצפון מזרחי כל הישובים בעלי השתייכות דתית. בטווח הרחוק מפת ההשתייכות בגוש הצפון מערבי עתידה להשתנות. בשל הגידול בישוב עמנואל, מעל מחצית מהתושבים ישתייכו לזרם חרדי ורק כ-18% חילוניים. בשל ההשתייכות לזרם חרדי יש להניח כי עמנואל תהווה מוקד עצמי שקשרי הגומלין שלו עם אריאל יהיו מצומצמים יחסית.

מבחינת **נגישות** ניתן לחלק את המרחב על פי :

- כביש 55 בצפון
 - כביש 465 בדרום
 - כביש 90 במזרח כאשר כביש מספר 60 חוצה את השטח במרכז
 - כביש 446 במערב
- אריאל ממוקמת במרכז על כביש מספר 5 (חוצה שומרון). חלוקה זו יוצרת מרחב המורכב מארבעה רובעים.

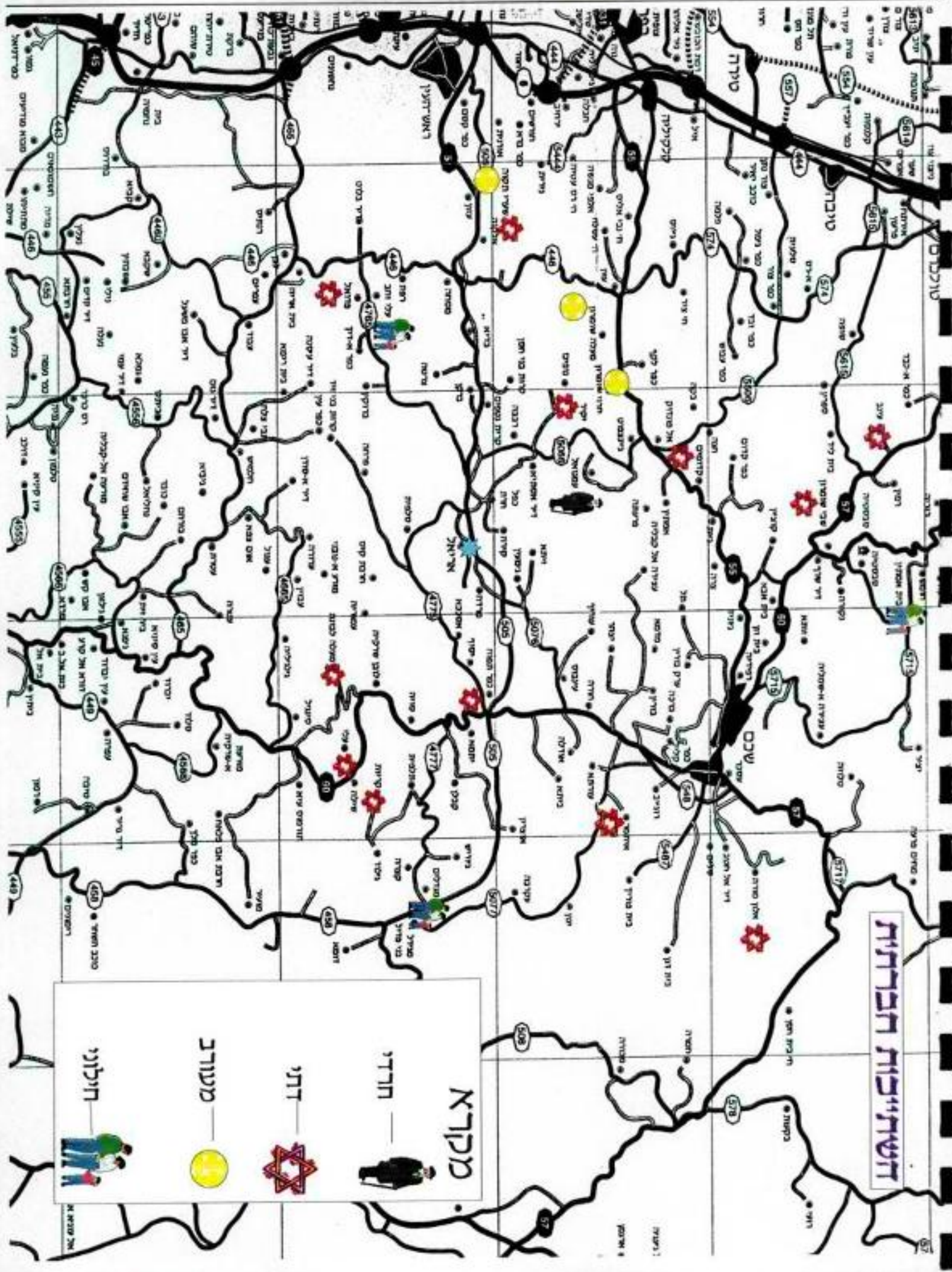
בחלוקה לפי **רצועת השתייכות** ניתן להבחין ברצועה :

- צפונית המשמשת כעורף לישובים כפר סבא, רעננה והוד השרון.
 - דרומית המשמשת כעורף לישובים פתח תקווה וראש העין.
- טווח ההשפעה של ערים אלה הולך וקטן ככל שמתרחקים מהם. כלומר ניתן להבחין במשולש המורכב מגוש הערים כפר סבא, רעננה והוד השרון - בצפון, פתח תקווה וראש העין - בדרום ואריאל כקודקוד המזרחי.

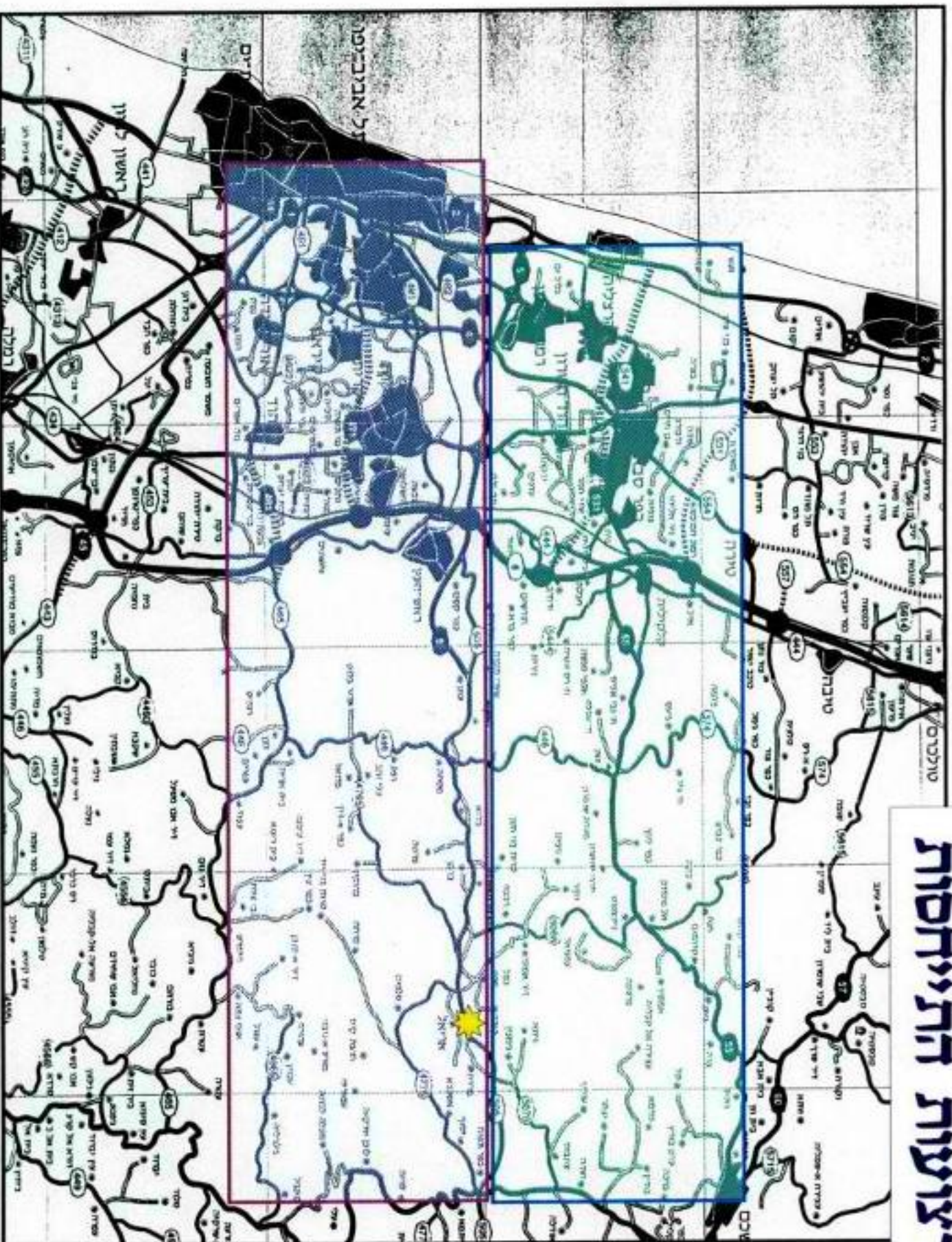
בהתאם לכך הישובים שממזרח לאריאל יטו לצרוך את מרבית השרותים באריאל

- הישובים שעד כביש 446 יטו לקבל את השרותים מערי גוש דן.
- הישובים שבין אריאל לכביש 446 יתפצלו בהתאם לכח המשיכה, לנגישות וליתרונות היחסיים, בין הישוב אריאל לישובים פתח תקווה וכפר סבא.

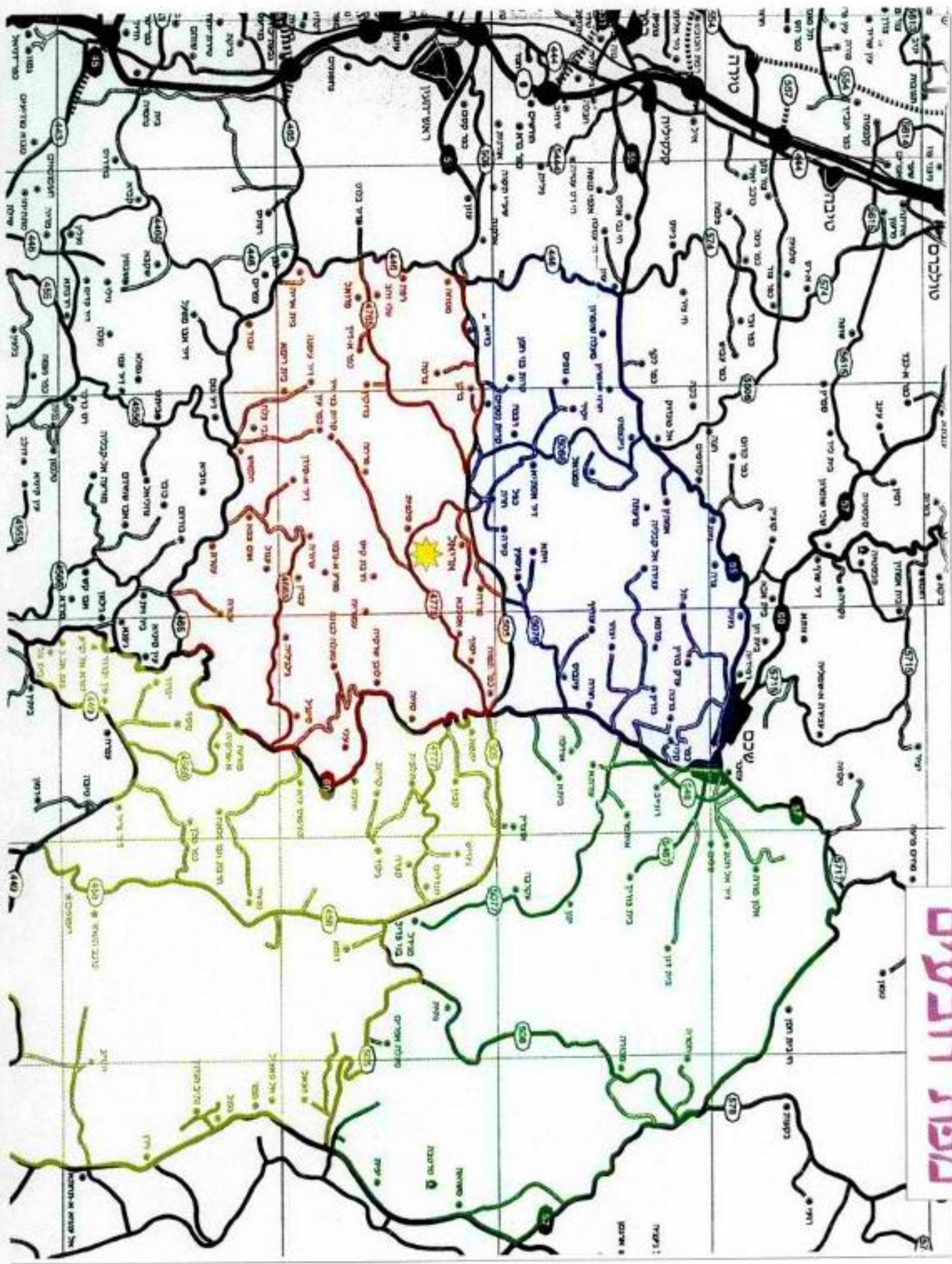
השתייכות חברתית



רצועות התיעסות



מפת רובעים



3. אריאל הישוב

3.1 כללי

שטח השיפוט של הישוב 29,500 דונם
 הישוב מונה כ- 14,700 תושבים (עלפי נתוני המועצה), לפי נתוני הל.מ.ס. מנתה העיר 13,800 נפש בשנת 1995).
 הישוב בנוי דרומית לכביש חוצה שומרון ולאורכו.
 על פי תכנית המתאר הנוכחית (שאינה בתוקף) מיועדת למנות כ- 88,500 תושבים.

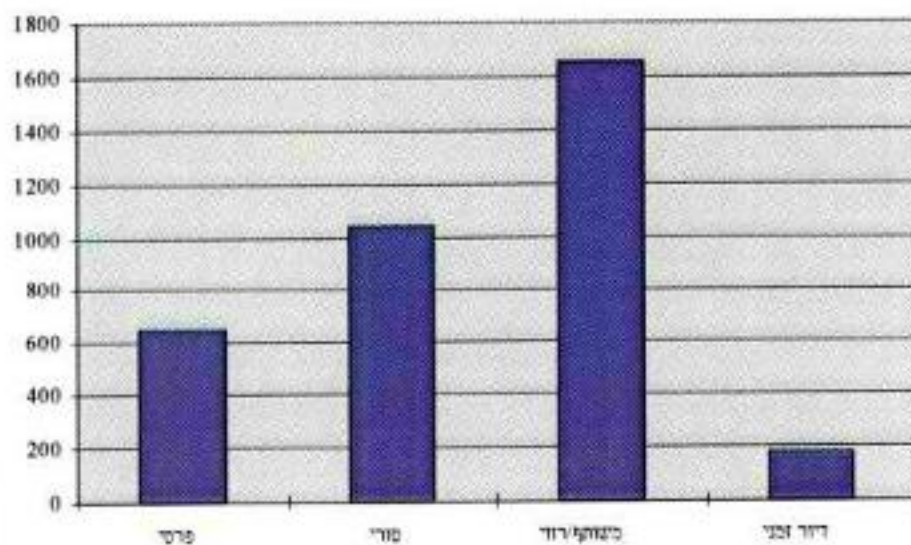
3.2 שיוך הפגורים

- בישוב 3,523 יחידות דיור בשטח כולל של כ- 317,574 מ"ר.
- גודל יחידת דיור ממוצעת בישוב היא של כ- 90 מ"ר, גבוה יחסית לערים במרכז הארץ. יש להניח כי הדבר נובע ממאפייני הדיור בישוב (צמוד קרקע ברובו).
- צפיפות הדיור הממוצעת (בהנחה כי כל יחידות הדיור מאוכלסות) היא של 21.6 מ"ר לתושב. בערים מבוססות הצפיפות נעה סביב 20-25 מ"ר לתושב ובבניה חדשה סביב 30 מ"ר לתושב. נתון זה נובע מכך שחלק ניכר מהבניה באריאל הינה בניה צמודת קרקע וכן ממיקומה בשוליים הרחוקים של המטרופולין.
- על-פי תכנית המתאר מוקצה שטח של כ- 10,600 דונם למגורים בצפיפויות שונות, המיועד להכיל כ- 25,300 יח"ד.
- צפיפות מגורים ממוצעת של 2.38 יחידות לדונם נטו.

גודל יחידה ממוצע (מ"ר)	שטח	יחידות דיור	טיפוס
113.4	73,704	650	פרטי
98.6	102,811	1,042	טורי
80.7	133,124	1,650	משותף/רווי
43.8	7,935	181	דיור זמני
90.1	317,574	3,523	סה"כ

מקור: קובץ נתוני השומה - אריאל 1997

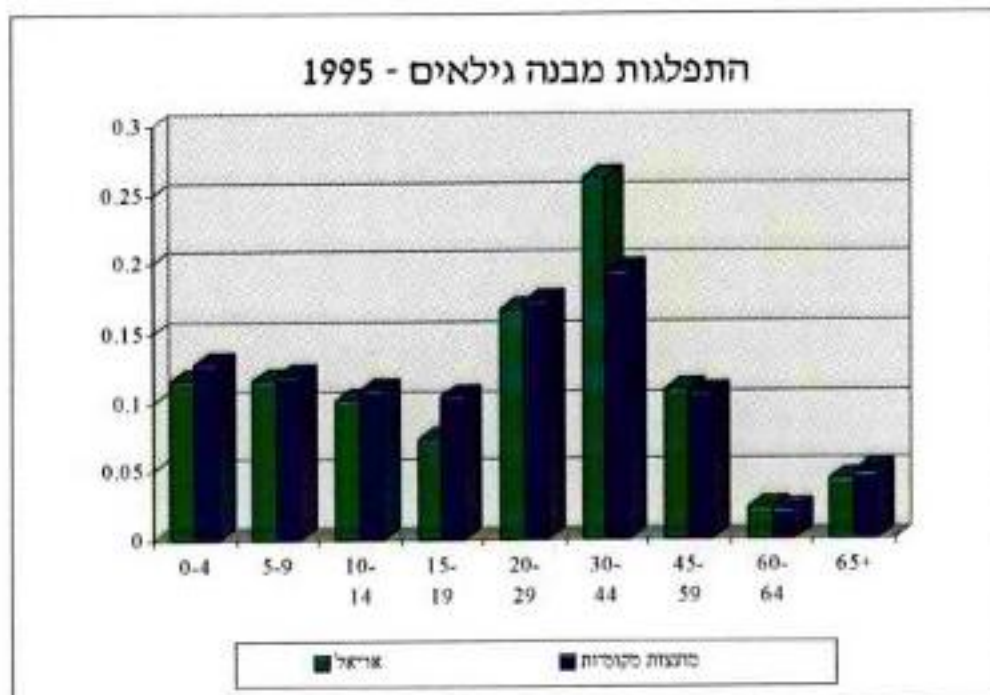
התפלגות טיפוסי הדירות באריאל



3.3 מאפני תושבי אר״ל

3.3.1 מאפיינים דמוגרפיים

- מונה כ- 14,700 תושבים (נתוני המועצה, 1997)
- בעלת מבנה גילאים מאוזן יחסית אך נמוך מהממוצע הארצי של המועצות המקומיות. כ- 33% מהאוכלוסיה שייכים לקבוצת הגיל 0-14 זאת בהשוואה לממוצע המועצות המקומיות כ- 35.5% (1995).
- שיעור הנכנסים לישוב מקרב קבוצת הגיל 15-29 הינו גבוה יחסית (38%) בהשוואה לממוצע במועצות המקומיות (29%). חלה ירידה בשיעור הנכנסים לאר״ל מקבוצת הגיל 0-14 מאז שנת 1993 (22%, 27% בהתאמה).
- יחס תלות דומה לממוצע בערים גדולות
- גודל משפחה ממוצע 4.17 נפשות (נתוני המועצה).
- שיעור העולים מקרב סך המהגרים לאר״ל היה גבוה בשנת 1990 (62%) וחיווה פחות ממצצית המהגרים בשנת 1995 (45%, ל.מ.ס.).



3.3.2 מאפיינים כלכליים-חברתיים

- על פי שיוך לרמת רווחה משתייכת אריאל לרמת רווחה ¹6 (בדומה לראש העין, ראה טבלה בנספח).
- מבין 188 הרשויות המקומיות מדורגת במקום 122 (סדר עולה), מדד מקיף (1995) 0.211 סטיה חיובית מהממוצע.
- בהשוואה לישובים אחרים ביהודה ושומרון עולה כי אריאל מאופיינת במבנה כלכלי חברתי נמוך יחסית (למעט עמנואל) לראיה:
 - נמצאת בקבוצת רמת רווחה הנמוכה ביותר.
 - שכר ממוצע הנמוך ביותר אף ביחס לממוצע הארצי (2,987, 3,371 בהתאמה)
 - רמת מינוע הנמוכה אף מהממוצע הארצי (181.1, 198.3 בהתאמה)
- קיימים פערים בין המאפיינים העירוניים ומאפייני התושבים לבין המאפיינים של הישובים הקהילתיים ותושביהם.
- מרבית התושבים באריאל משתייכים למגזר החילוני.

אריאל בהשוואה לישובי הסביבה

רמת מינוע 1995	שיעור אבטלה 1995	שכר ממוצע 1994	אחוז גידול 1994	חציון	יחס תלות 1994	שיעור גילאי 0-14 (12/94)	אשכול	אוכלוסייה 1995 (ל.מ.ס)	
181.1	11.9%	2,987	7.5%	25.6	812	33.9%	6	13,800	אריאל
285.2	4.2%	4,437	2.5%	22.2	878	33.7%	8	4,100	אלפי מנשה
250.7	1.3%	4,749	4.8%	20.7	990	35.6%	9	2,800	אלקנה
278.2	5.8%		4.4%				8	2,000	בית אריה
291.9	3.7%	4,956	7.0%	22.0	910	34.7%	8	3,600	אורנית
161.0	3.7%	3,404	4.7%	18.6	1227	43.2%	7	5,000	קרני שומרון
47.9	5.9%	2,447	4.2%	11.9	1958	57.6%	3	3,500	עמנואל

¹ נמדד בסולם של 1-10 (1-נמוך -10 גבוה)

כלומר, המבנה הכלכלי חברתי הנוכחי הינו נמוך יחסית לישובי הסביבה. למרות זאת, יש לקחת בחשבון כי המאפיינים העירוניים של הישוב אריאל משפיעים על מאפייני תושבי הישוב זאת בהשוואה לישובים הקהילתיים שהם שונים באופיים ותושביהם מעצם הגדרתם.

3.3.3 מועסקים

מספר המשתתפים בכח העבודה, תושבי אריאל, מהווים כ- 34% מסך התושבים (כ- 5,000 מועסקים) הנחלקים (נתוני המועצה):

- 4,000 מועסקים בגוש דן
 - 750 מועסקים בישוב עצמו
 - 200 מועסקים באזורי תעשיה סמוכים (ברקן אלקנה וראש העין)
- באזור תעשיה ברקן כ- 4,500 מועסקים מתוכם כ- 16% מגיעים מגוש דן היתר עובדים ערביים ותושבי יו"ש.

על-פי המימצאים הנ"ל מרבית תושבי אריאל (מעל 80%) מועסקים מחוץ לישוב על בסיס יוממות. כלומר, אריאל משמשת בפועל כ"עיר שינה".

3.4 שטחי תעסוקה

3.4.1 נדל"ן עיסקי

- בישוב שטחי תעסוקה של כ- 28,000 מ"ר ברוטו.
- מתוכם מעל 170 יחידות עיסקיות בשטח כולל של כ- 15,500 מ"ר שטחי נדל"ן עיסקי (מסחר ומשרדים).
- היקפי הנדל"ן העיסקי מסתכמים בכ- 1.05 מ"ר ברוטו לתושב (0.85 מ"ר נטו לתושב). נתון זה הינו נמוך מהממוצע הארצי לשנת 1992 העומד על 1.55 מ"ר נטו לתושב.
- פער זה נובע בין היתר משיעורי היוממות הגבוהים של התושבים לתל אביב ומכח הקניה הנמוך יחסית של התושבים.
- היקפי שטחי המסחר בעיר מורכבים בעיקר מחנויות בגודל ממוצע של כ- 47 מ"ר ומכ- 5 יחידות גדולות בשטח ממוצע של כ- 500 מ"ר.

3.4.2 תעשייה ומלאכה

- בישוב כ- 12,500 מ"ר שטחי תעשייה ומלאכה בכ- 50 עסקים.
- מתוכם כ- 1,600 מ"ר המיועדים למלאכה בלבד, מהווים כ- 13% מסך שטחי התעשייה והמלאכה.
- התעשייה כוללת כ- 38 מפעלים בשטח ממוצע של כ- 300 מ"ר ליחידה.
- מרבית המפעלים הינם מסוג תעשייה זעירה.
- על-פי תכנית המתאר הוקצה שטח לשני אזורי תעשייה בהיקף כולל של 1,650 דונם (לקרית מדע ואזור תעשייה מזרחי).

אזור	שטח (דונם)	גודל מגרשים (דונם)	אחוזי בניה	שטח בנוי (דונם)	קיבולת (מ"ר)
מלאכה	18.8	0.85-2.35	200%	5.9	37,600
תעשייה (קרית מדע)	143	1.5-18.6	85%	20.2	121,500
תעשייה מערב (בתכנון)	4	1.5-3	90%		3,600
סה"כ	165.8				162,700

3.5 מערכת החינוך

באריאל 30 גני ילדים (גילאי 4-5) בהם לומדים 834 תלמידים (ממוצע של 27.8 תלמיד בכיתה) 3 בתי"ס יסודיים (גילאי 6 - 11) לחינוך הממלכתי בהם לומדים 1,610 תלמידים (ממוצע של 32.8 תלמידים בכיתה).

1 בתי"ס ממלכתי דתי לגילאי 6 - 14) בו לומדים 347 תלמידים.

1 בתי"ס על-יסודי ממלכתי (7 כיתות בשכבה) ובו לומדים 1,222 תלמידים

אריאל מספקת שרותי חינוך לשובים הקהילתיים ברמת החינוך הגבוהה הדורשים ספי כניסה גבוהים יותר.

המגזר הדתי במרחב מקבל את שרותי החינוך בכל הרמות בשובים הדתיים בסביבה. במרבית הישובים מתוכננים מוסדות חינוך להשכלה על-יסודית וגבוהה. (כגון: תפוח - מרכז חינוכי דתי ארצי, עלי - מכינה קדם צבאית וישיבת הסדר, שבות רחל - ישיבה גבוהה חקלאית, מעלה לבונה - ישיבה גבוהה עם לימודים כלכליים והנדסיים)

מוסדות נוספים הקיימים באריאל: מתנ"ס, ספריה עירונית, 3 אולמות ספורט, 3 סניפים של קופות חולים, תחנה לבריאות המשפחה, בריכת שחיה, 7 בתי כנסת ומקווה.

מכללת אריאל

- ממוקמת בקרית המדע במערב הישוב.
- משמשת כעוגן המרכזי של אריאל.
- כיום לומדים כ- 5,150 סטודנטים, בשנת הלימודים הבאה 1998 אמורים ללמוד במכללה כ- 6,500 סטודנטים.
- סגל ההוראה של המכללה כולל כ- 650 חברי סגל.
- 25% מעובדי הסגל מתגוררים בשובי יהודה ושומרון והיתר בגוש דן.
- המכללה קולטת סטודנטים בעיקר מגוש דן (70%) ומעט סטודנטים מיהודה ושומרון (כ- 10%)
- מספקת לימודים לקראת תואר ראשון בעיקר בפקולטות להנדסה, מדעי החברה והרוח.
- המכללה מספקת מעונות הכוללים כ- 1,300 מיטות הנמצאות בתפוסה מלאה.
- לשנת היעד 2020 מיועדת להרחיב את התחומים בפקולטות ואת מספר הפקולטות. במכללה מיועדים ללמוד מעל 20,000 סטודנטים ומעל 800 חברי סגל.

3.6 פרופיל תחרותי

יתרונות/הזדמנויות

בתחום המגורים:

- ✓ מחירי קרקע נמוכים יחסית
- ✓ סיבסוד (עבור משתכנים - הלוואות מקום 20,000 ש"ח ההופכות למענקים 30,000 ש"ח משכנתא מעבר למשכנתא הרגילה, עבור היזמים הנחה של 50% במחירי הפיתוח)
- ✓ נגישות נוחה
- ✓ מבנה כלכלי-חברתי בינוני אך נמוך בחשוואה לישובי הסביבה
- ✓ פוטנציאל לשמש כמרכז עירוני/אזורי
- ✓ היצע גבוה יחסית של עתודות קרקע לפיתוח
- ✓ איכויות טופוגרפיות

בתחום התעסוקה:

- ✓ אזור עדיפות לאומית א' לתעשיה
- ✓ קירבה לכח עבודה זול
- ✓ שטחי קרקע גדולים וזמינים
- ✓ מחירי קרקע זולים
- ✓ מחירי ארנונה נמוכים יחסית

חסרונות/חסמים

⇐ מרוחקת יחסית ממוקדי אוכלוסיה נאין לה יתרון של קירבה למטרופולין כמו למעלה
(אדומים)

⇐ בעיות בטחוניות/פוליטיות - אי ודאות

⇐ תחרות על איכלוס עם ישובים קהילתיים בסביבה

⇐ בסיס תעסוקה מקומי נמוך

⇐ היצע גבוה של שטחי תעשייה בטבעת החיצונית של מטרופולין תל אביב

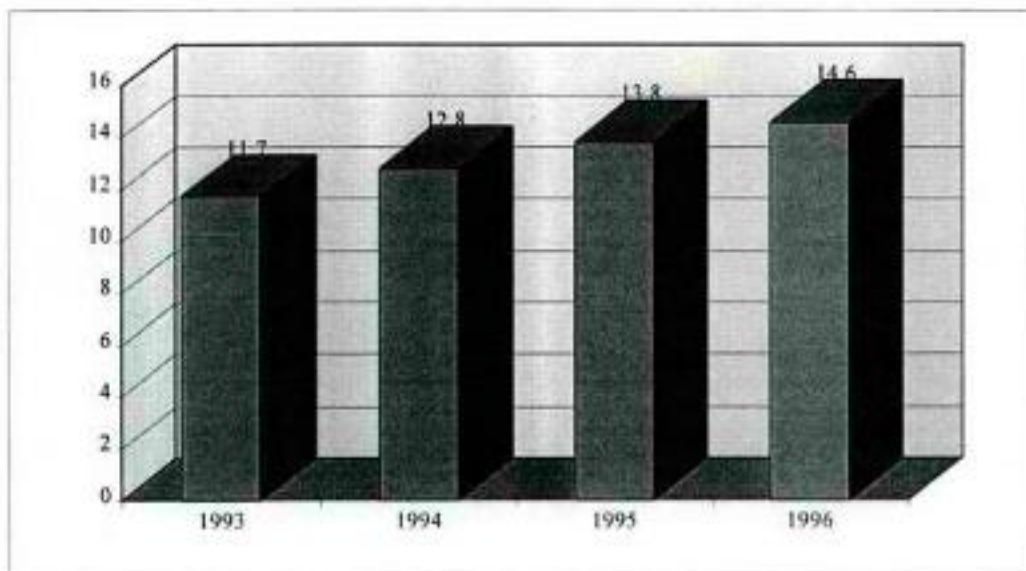
3.7 חמש חמוציפלי

מימון פעילות הרשויות המקומיות נעשה באמצעות שני סוגי תקציבים :
תקציב רגיל כולל את השירותים המסופקים על ידי הרשות המקומית ותקציב הפיתוח
(תקציב בלתי רגיל) אשר כולל את פעולות הפיתוח והתשתית המבוצעות על ידי הרשות
המקומית.

בחלק זה של הדו"ח נציג את מצבה הכספי של אריאל, תוך ציון האספקטים השונים
המשפיעים על מצב זה, הניתוח יתייחס לתקציב הרגיל בלבד. הניתוח נעשה לאורך התקופה
1995-1997 וכן בהשוואה למועצות מקומיות אחרות מעל 5,000 תושבים. הניתוח נערך על
בסיס נתונים שקיבלנו מהמועצה המקומית : תקציב וביצוע לשנת 1995, תקציב ותחזית ביצוע
לשנת 1996, הצעת תקציב לשנת 1997 ונתוני הלמ"ס : הרשויות המקומיות בישראל 1993 -
נתונים כספיים.

אריאל הינו ישוב הנמצא בצמיחה - בין השנים 1993-1996 גדלה כמות האוכלוסיה בכ- 25% .
השפעת גידול האוכלוסיה תבחן לגבי ההכנסות, ההוצאות והגרעון.

אוכלוסיה (אלפי תושבים)



מקור : נתוני למ"ס והמועצה המקומית

תמצית התוצאות של התקציב הרגיל (באלפי ש"ח) בין השנים 1995 - 1997 וכמות האוכלוסיה

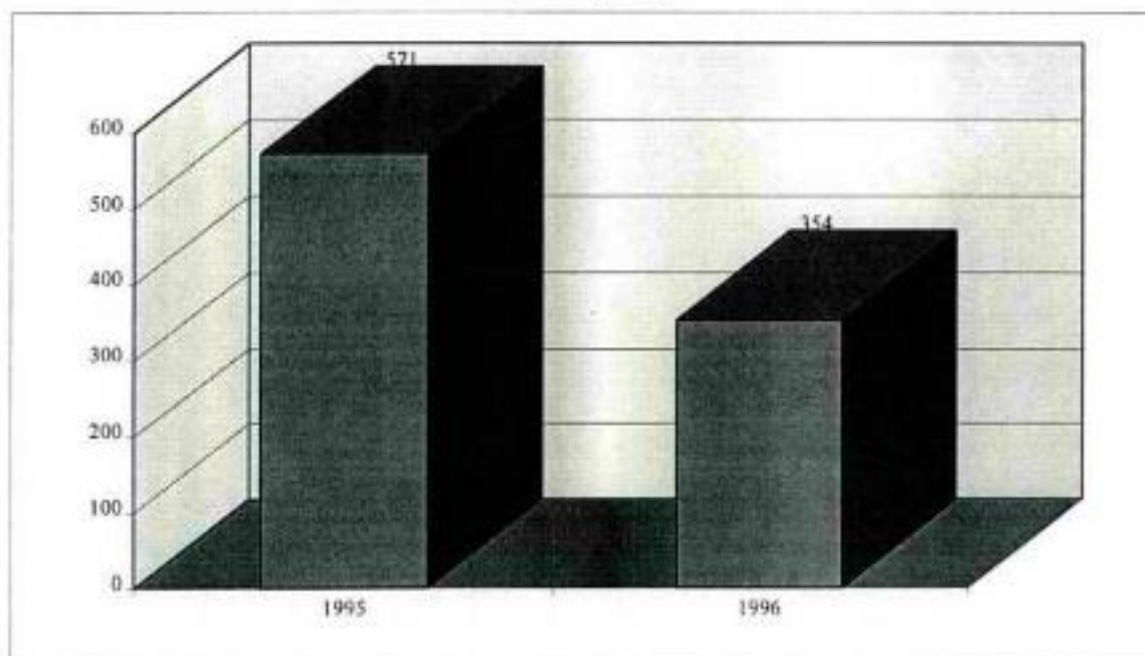
1997 - הצעת תקציב	1996 - תחזית ביצוע	1995 - ביצוע	
63,549	53,534	42,772	הכנסות
64,973	58,738	50,649	הוצאות
1,424	5,204	7,877	גרעון
	14,600	13,800	מספר תושבים
	354	571	גרעון לנפש

מקור: מועצה מקומית אריאל, למ"ס

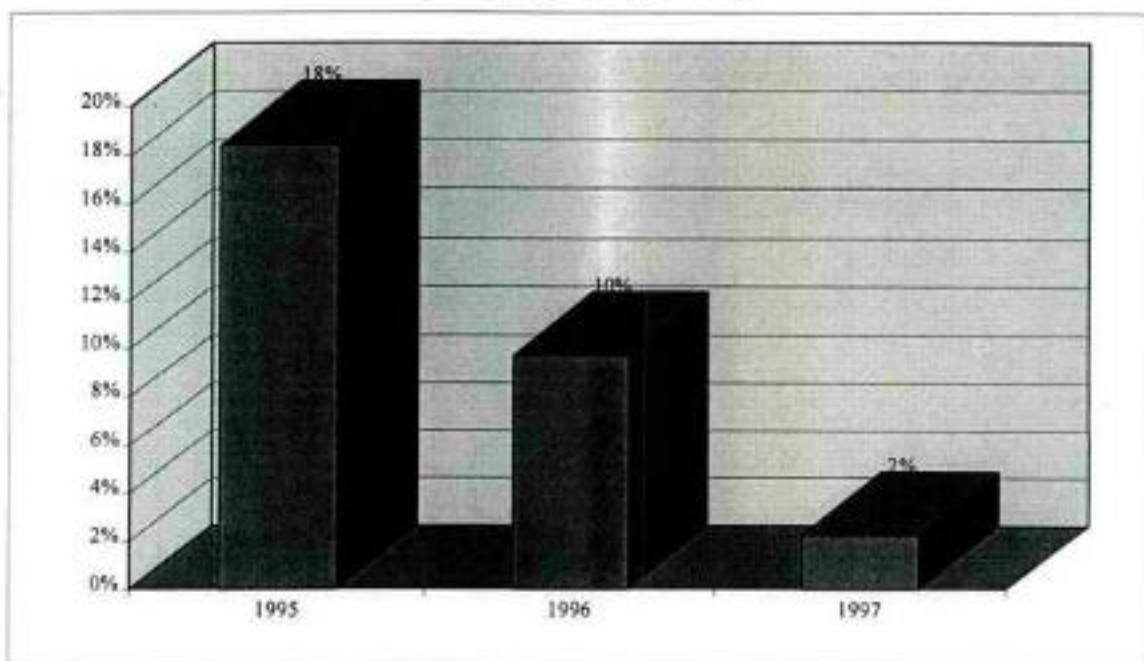
גרעון בתקציב הרגיל

גרעון המועצה המקומית ירד בין השנים 95-96. בשנת 95 היווה גרעון העיריה כ- 18% מהכנסות העיריה לעומת כ- 10% בשנת 1996, וכ- 2% בהצעת התקציב של שנת 1997. הגרעון לנפש ירד מ- 571 בשנת 1995 ל- 354 בשנת 1996.

גרעון לנפש



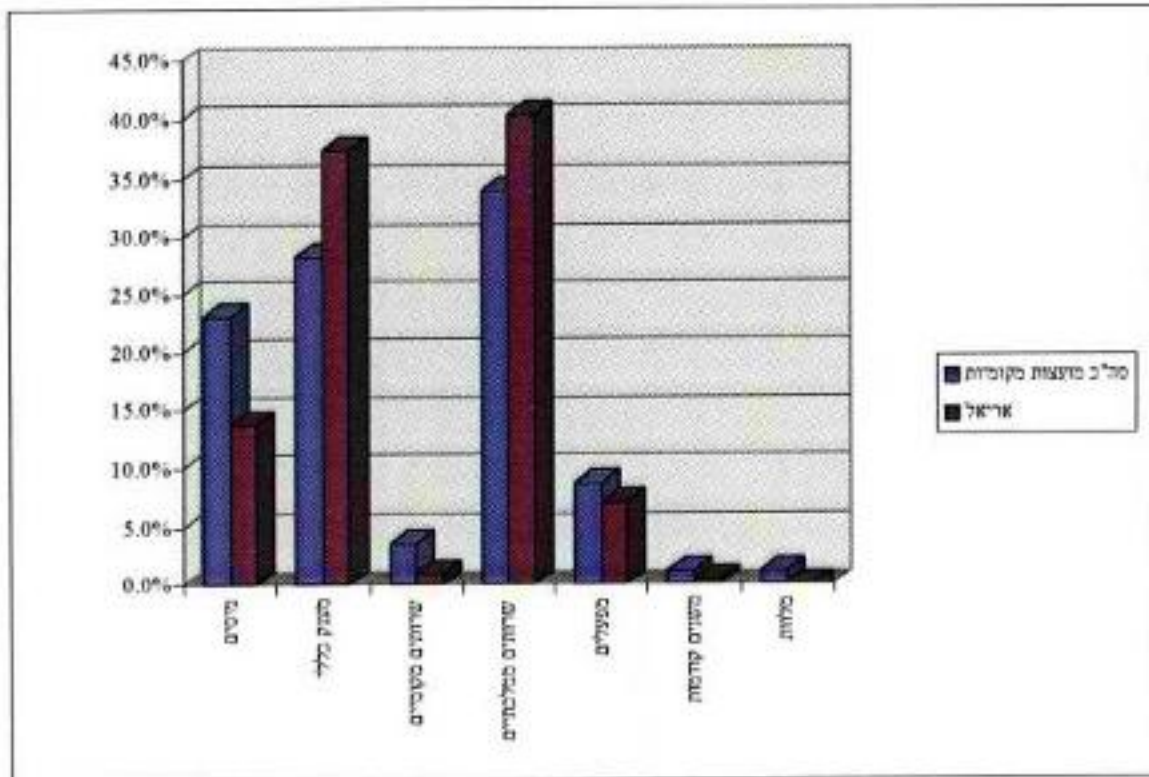
% הגרעון מסה"כ ההכנסה



התקציב הרגיל - מקורות הכנסה

מקורות ההכנסה למימון התקציב הרגיל נחלקים לשלושה סוגים עיקריים - הכנסות עצמיות (ממיסים, שירותים מקומיים ומפעלים), השתתפויות ממשלתיות, ומענקים.

התפלגות מקורות ההכנסה לפי יעוד 1993

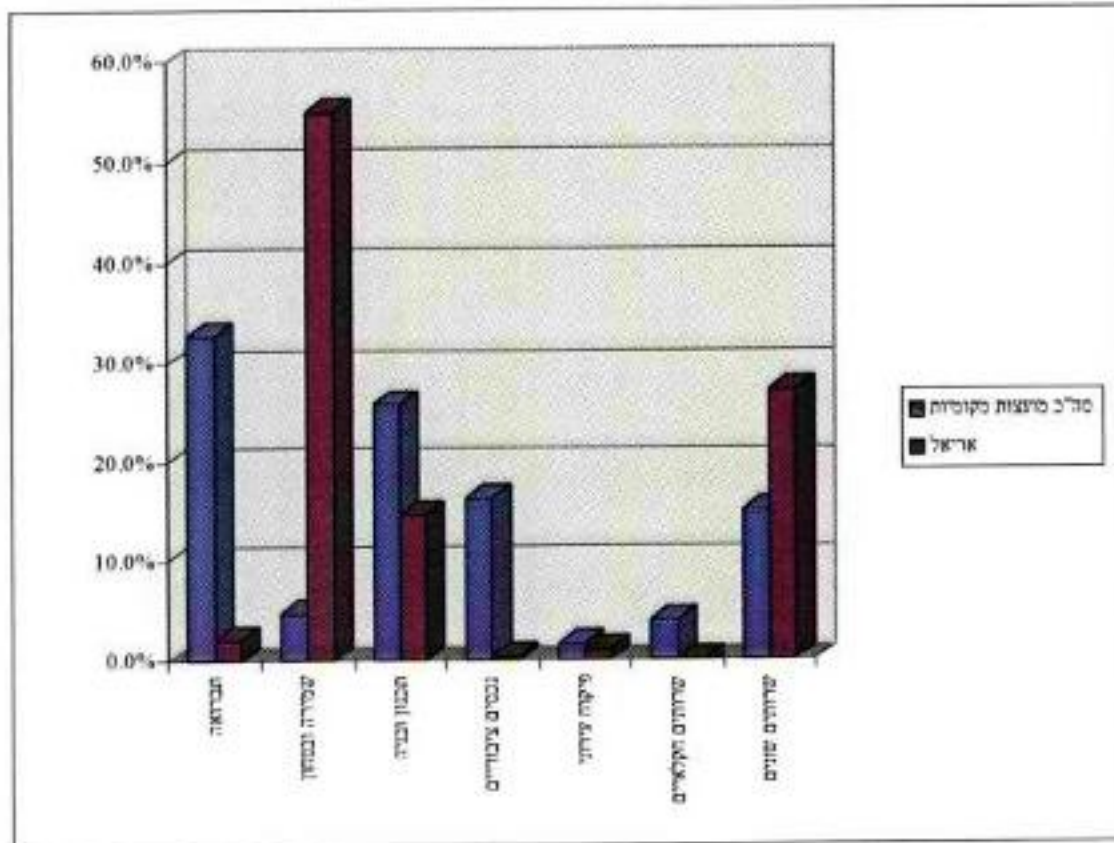


מקור: הרשויות המקומיות בישראל - נתונים כספיים 1993

ניתן לראות כי מבנה התפלגות ההכנסות על פי יעודים שונה באריאל מסה"כ המועצות המקומיות מעל 5,000 תושבים:

- **שעור ההכנסות ממסים מסך ההכנסות נמוך באריאל בהשוואה לסך המועצות המקומיות מעל 5,000 תושבים (13.8% , 23.1% בהתאמה, 1993).**
- **שעור המענק הכללי מסך ההכנסות גבוה באריאל בהשוואה לסך המועצות המקומיות מעל 5,000 תושבים (37.5% , 28.3% בהתאמה, 1993).**
- **שעור ההכנסות משירותים מקומיים מסך ההכנסות נמוך באריאל בהשוואה לסך המועצות המקומיות מעל 5,000 תושבים (0.9% , 3.6% בהתאמה, 1993).**
- **שעור ההכנסות משירותים ממשלתיים מסך ההכנסות גבוה באריאל בהשוואה לסך המועצות המקומיות מעל 5,000 תושבים (40.3% , 33.9% בהתאמה, 1993).**
- **שעור ההכנסות ממפעלים מסך ההכנסות נמוך באריאל בהשוואה לסך המועצות המקומיות מעל 5,000 תושבים (7.0% , 8.7% בהתאמה, 1993).**

הכנסות משרותים מקומיים 1993

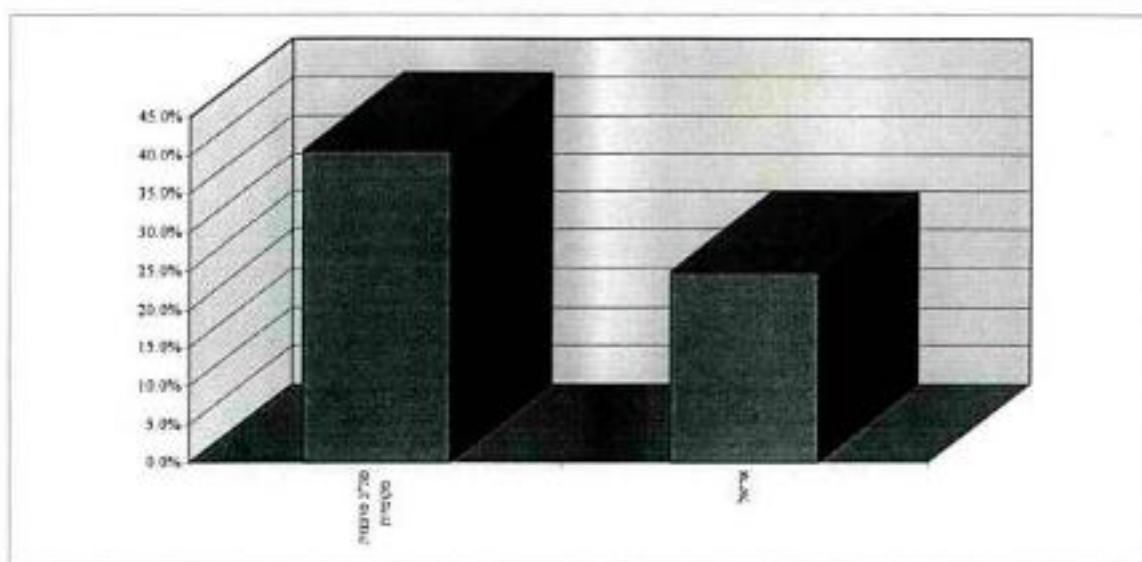


ניתן לראות כי מבנה ההכנסות משרותים בארץ שונה מאד משה"כ המועצות המקומיות מעל 5,000 תושבים:

- **שעור ההכנסות משמירה ובטחון מסך ההכנסות גבוה בהרבה משה"כ המועצות המקומיות מעל 5,000 תושבים (55%, 4.7%, 1993).**
- **שעור ההכנסות מתברואה מסך ההכנסות נמוך בהרבה משה"כ המועצות המקומיות מעל 5,000 תושבים (1.9%, 32.8%, 1993).**
- **שעור ההכנסות מתכנון ובניה מסך ההכנסות נמוך בהרבה משה"כ המועצות המקומיות מעל 5,000 תושבים (14.6%, 25.9%, 1993).**
- **שעור ההכנסות מנכסים ציבוריים מסך ההכנסות נמוך בהרבה משה"כ המועצות המקומיות מעל 5,000 תושבים (0.3%, 16.2%, 1993).**

- היחס בין ההכנסות החיצוניות לעצמיות משמש מדד לאיתנות המועצה מאחר וככל שהרשות המקומית נשענת על מקורות פנימיים כך עצמאותה התפעולית גדולה יותר ותלותה באישורים ממשלתיים לצורך תפקודיה השונים נמוכה יותר (בכפוף למגבלות השונות אשר חלות על המועצה המקומית מתוקף פיקוח משרדי הממשלה השונים).

אחוז הכנסות עצמיות מסך ההכנסות 1993



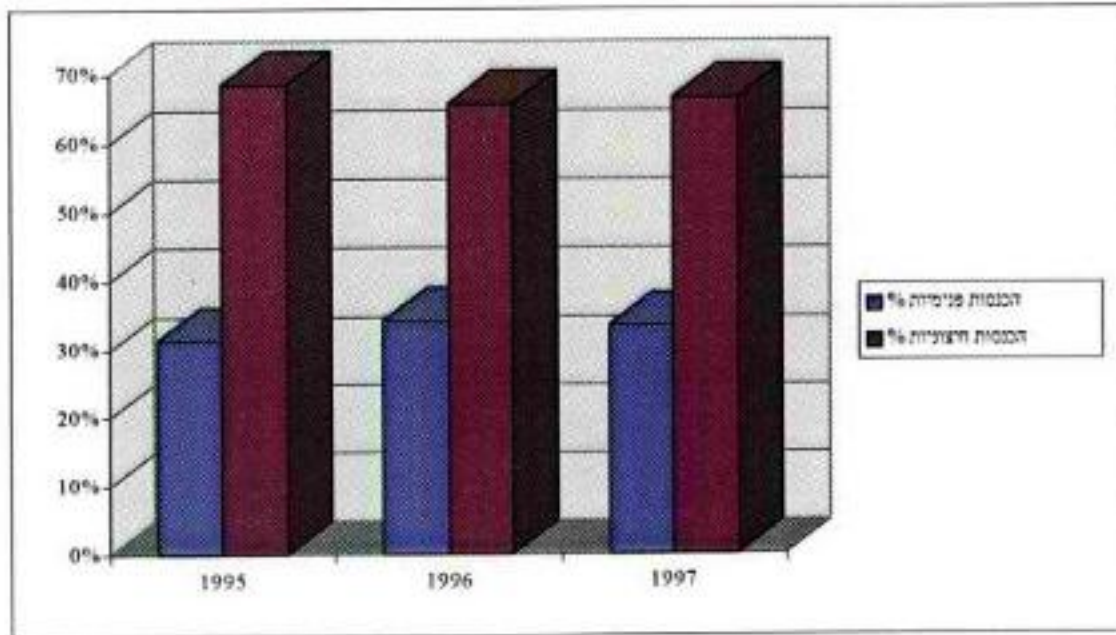
מקור: הרשויות המקומיות בישראל 1993

ניתן לראות כי אחוז ההכנסות העצמיות מסך ההכנסות באריאל נמוך בהשוואה למוצע של סך המועצות המקומיות מעל 5,000 תושבים, ולכן ניתן לאפיין את אריאל כמועצה מקומית התלויה תלות יתרה בממשלה.

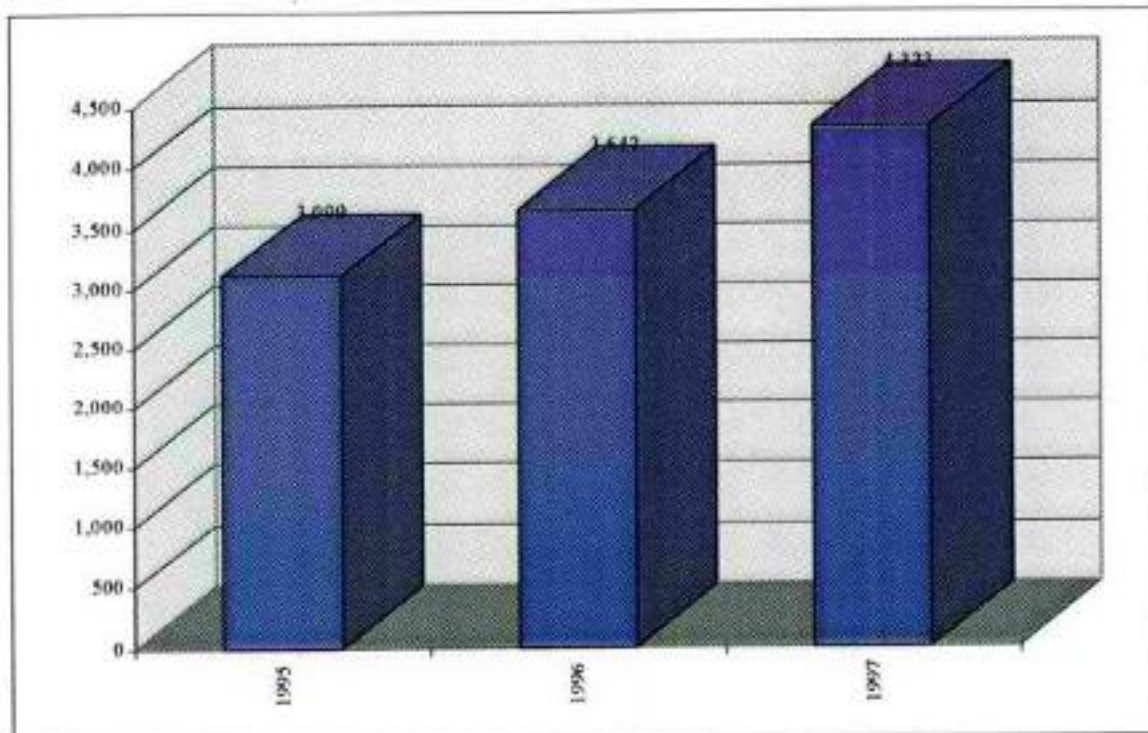
להלן חלוקת ההכנסות ממקורות חיצוניים ופנימיים

הצעת תקציב 1997	1996 - תחזית ביצוע	1995 - ביצוע	
21,196	18,328	13,477	עצמיות
42,353	35,207	29,325	מקורות חיצוניים
63,549	53,534	42,772	סה"כ הכנסות המועצה
	14,700	13,800	אוכלוסייה
4,323	3,642	3,099	הכנסה לנפש
	1,247	947	הכנסות עצמיות לנפש
33%	34%	31%	% ההכנסות העצמיות מסה"כ ההכנסות

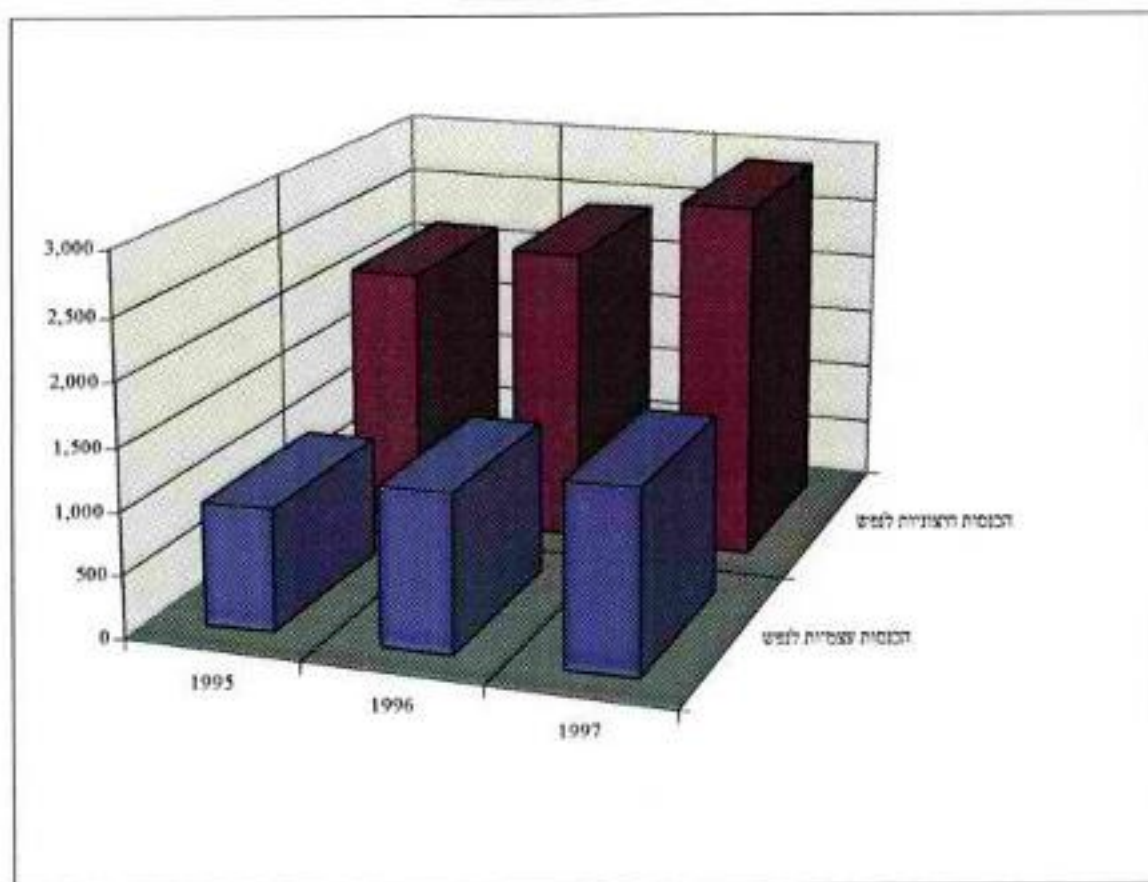
התפלגות ההכנסות



התפתחות ההכנסות העצמיות לנפש



מבנה הכנסות לנפש



להלן פרוט הכנסות המועצה המקומית באלפי ש"ח

הצעת תקציב 1997	1996 - תחזית ביצוע	1995 - ביצוע	
			הכנסות עצמיות
8,263	7,123	5,013	ארנונה
9,469	8,056	6,206	עצמיות אחרות
3,464	3,149	2,228	מים
21,196	18,328	13,477	סה"כ עצמיות
			השתתפויות
11,940	10,971	9,528	משרד החינוך
2,806	2,551	1,877	משרד הרווחה
189	157	152	הכנסות אחרות
459	417	330	קליטה
6,418	2,227	9	מענק פנים מיוחד
18,572	16,884	14,735	מענק פנים כללי
0	1,000	1,194	מענק לכיסוי גרעון מצטבר
42,353	35,207	29,325	סה"כ השתתפויות

הכנסות עצמיות

ההכנסות העצמיות מורכבות מארנונה, מים, והכנסות אחרות הכוללות אגרות שונות בגין שרותים כגון: תברואה, שמירה ותכנון ובניה של העיר.

ארנונה

ההכנסות מארנונה נגזרות מפונקציה של פוטנציאל הארנונה הקיים אשר נקבע על פי סוג השטח המאוכלס, גודלו ותעריף הארנונה המאושר לו ועל פי שעור הגביה בפועל אשר נקבע על פי יכולת הגביה של הרשות. הארנונה באריאל מהווה כ- 13% מסך ההכנסות.

להלן רמת הכנסות הארנונה לנפש

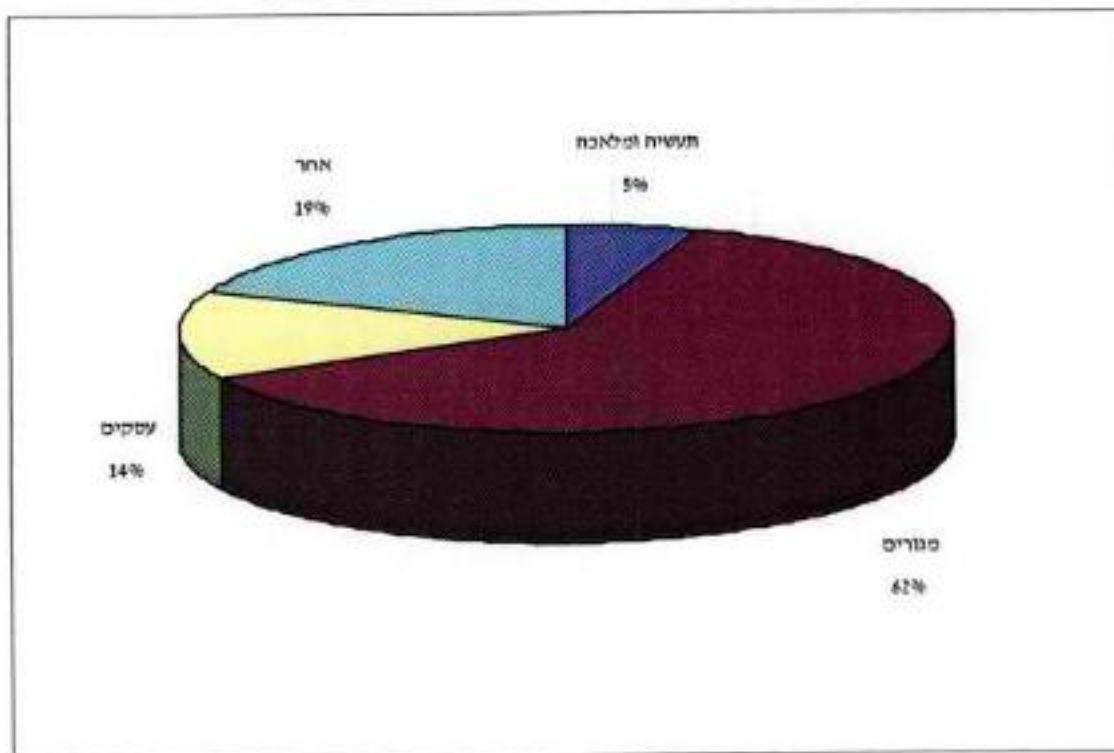
1996 - תחזית ביצוע	1995 - ביצוע	
7,123	5,013	הכנסות ארנונה (אלפי ש"ח)
14,700	13,800	מספר תושבים
484.56	363.23	הכנסה מארנונה לנפש

נדגיש כי ישנה חשיבות לשעור פוטנציאל גביית הארנונה משטחים שאינם למגורים. ארנונה זו - משטחים תעשייתיים, מסחריים וכדומה, קלה יותר לגביה ו"מסבסדת" את שאר התושבים. אריאל מאופיינת בשעור נמוך יחסית של שטחי נדל"ן עיסקי ותעשייה.

להלן התפלגות הארנונה לפי יעודי קרקע עיקריים

סוג נכס	שטח	סה"כ גביה	% מסה"כ
מגורים	317,574	6,303,932.40	62%
עסקים	222,254	1,412,356.6	14%
תעשייה ומלאכה	12,495	557,552	5%
אחר (קרקע תפוסה, חקלאי, שטח פתוח, מקלטים וכו')	115,245	1,896,647.1	19%

התפלגות ההכנסות מארנונה על פי יעודי הקרקע



מים והכנסות אחרות

סעיף הכנסות המים כולל את הכנסות המועצה מגביית כספים בגין צריכת מים. תעריף המים נקבע על ידי הממשלה. הצריכה משתנה כמוכך בהתאם לאוכלוסיה. לרוב העיריות והמועצות המקומיות יש "רווחים" כתוצאה ממכירת מים לתושבים וכתוצאה מכך קטן גרעון המועצה המקומית.

ההכנסות ממים היוו בשנת 1995 - 5.2% מסך ההכנסות ובשנת 1996 5.9% מסך ההכנסות.

יתר הכנסות עצמיות

- יתר ההכנסות העצמיות העיקריות מהוות כ- 15% מסך ההכנסות בפועל בשנת 1996.
- ההכנסות העצמיות העיקריות הינן מהתחומים הבאים :
 - * הכנסות עצמיות מפיקוח עירוני ותברואה.
 - * הכנסות עצמיות מתכנון - כולל אגרות רישוי בניה, השתתפות בעלים וכד'.
 - * הכנסות משמירה ובטחון.
 - * הכנסות משרותים חקלאיים.
 - * הכנסות משרותים שונים.

השתתפות משרדי ממשלה

תמיכת הממשלה במועצה נעשית על ידי משרד החינוך, משרד הקליטה ומשרד הרווחה אשר משתתפים בהוצאות ספציפיות של המועצה ובעזרת משרד הפנים אשר נותן מענק איזון וכן מענק מיוחד. הכנסות אלו מהוות חלק נכבד בהכנסות המועצה המקומית באריאל. (כ- 69% מסך הכנסות המועצה בשנת 1995 וכ- 66% מסך הכנסות המועצה המקומית בשנת 1996).

העברות משרד החינוך

משרד החינוך משתתף במימון פעולות החינוך, הסעות תלמידים, שכר שרתים ומזכירות, פעולות תרבות ספורט ועוד. הכנסות אלו יורדות לאורך התקופה מ- 22% מסך ההכנסות בשנת 1995 ל- 19% מסך ההכנסות בשנת 1997.

השתתפות משרד הרווחה

משרד הרווחה מממן חלק נכבד מההוצאות המוכרות לרווחה ברשויות המקומיות. הכנסות אלו מהוות כ- 4% - 5% מסך ההכנסות לאורך התקופה.

מענקי משרד הפנים

משרד הפנים מעביר מענק כללי לרשויות המקומיות. נועד להשלים את הכנסותיהן העצמיות של הרשויות. המענק נועד לפצות על הבדלי הצרכים של הרשויות המקומיות בהתחשב בפוטנציאל ההכנסות העצמיות.

מענקי משרד הפנים נחלקים לשלושה סוגים עיקריים: מענקים לאיזון, מענקים מיועדים ומענקים מיוחדים. באריאל מ. הפנים מעביר מענק איזון ומענק מיוחד.

מענק איזון - מענק כללי שנקבע בגובה הפער בין הוצאות הרשות המוכרות לבין הכנסותיה המוכרות.

בשנת 1993 הוסדר נושא מענקי האיזון במסגרת ועדת סווארי אשר קבעה מנגנון לקביעת סך המענק המגיע לכל רשות.

חלה ירידה במענק האיזון מ- 34% בשנת 1995 ל- 32% בשנת 1997.

מענקים מיוחדים - החלטות מיוחדות הנקבעות מזמן לזמן. מענקים אלה כוללים את המענק לקליטת העליה ברשויות, מענק שטפונות, ומענקים להתיישבות צעירה.

במענק זה חלה עליה מתשלום זניח בשנת 1995 ל- 10% בהצעת תקציב 1997.

התקציב הרגיל - סעיפי הוצאה

סעיפי ההוצאה בתקציב הרגיל נחלקים לארבע פרקי תקציב עיקריים:

• הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות אלו כוללות את הוצאות המנהל הכללי כגון: מזכירות, יעוץ משפטי, דואר, תקשורת, המינהל הכספי, הוצאות המימון ופרעון מלוות. שיעור הוצאות אלו דומה באריאל בהשוואה לכלל המועצות המקומיות מעל 5,000 תושבים (19.3%, 18.9%, בהתאמה 1993).

• הוצאות מתן שרותים מקומיים

כוללות את השרותים המסופקים על ידי המועצה באופן סדיר כגון: תברואה, שמירה ובטחון, תכנון ובנין עיר וכדומה. שיעור הוצאות אלו מסד ההוצאה גבוה באריאל בהשוואה לכלל המועצות המקומיות מעל 5,000 תושבים (26.6%, 21.0%, בהתאמה 1993).

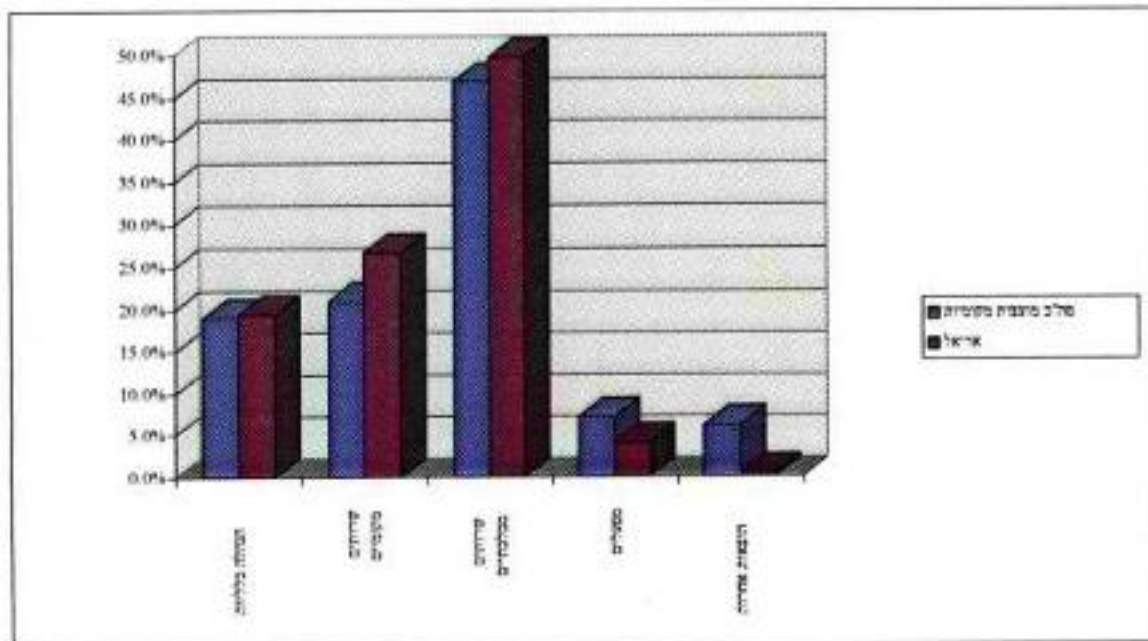
• שרותים ממלכתיים

כלל הוצאות המועצה על מתן שרותים ממלכתיים: חינוך, תרבות, בריאות, רווחה ודת. בחלק משרותים אלו משתתפים משרדי ממשלה או על ידי תשלום ישיר או על ידי מתן התזרים. שיעור הוצאות אלו גבוה באריאל בהשוואה לכלל המועצות המקומיות מעל 5,000 תושבים (49.6%, 46.9%, בהתאמה 1993).

• מפעלים

סעיף זה כולל הוצאות הרשות בגין רכישת מים ומפעלים אחרים כגון ביוב. שיעור הוצאות אלו נמוך באריאל בהשוואה לכלל המועצות המקומיות מעל 5,000 תושבים (4%, 7.1%, בהתאמה 1993).

התפלגות ההוצאות על פי סעיפי תקציב 1993



מקור : הרשויות המקומיות בישראל - נתונים כספיים 1993

ניתן לחלק את הוצאות הרשויות המקומיות על פי שלושה סוגים עיקריים על פי מקורן :

• שכר

סעיף זה כולל את הוצאות השכר של כלל המועסקים על ידי הרשות המקומית לצרכי הפעילות המוניציפלית, לרבות הוצאות שכר לנושאי חינוך והוצאות שכר לנושאי רווחה. שיעור ההוצאות על שכר גבוה במקצת בארץ בהשוואה לכלל המועצות המקומיות מעל 5000 תושבים (39.5%, 38.3% בהתאמה 1993).

• פעילות

סעיף זה כולל את הוצאות הרשויות המקומיות למתן שירותים מוניציפליים כגון תברואה, שמירה ובטחון, תיכנון ובניין ערים, אחזקת נכסים ציבוריים, השתתפות במוסדות, רכישת מים והוצאות הרשויות המקומיות לנושאי חינוך, תרבות, רווחה ובריאות.

הוצאות אלה מבוצעות על ידי קבלנים חיצוניים.

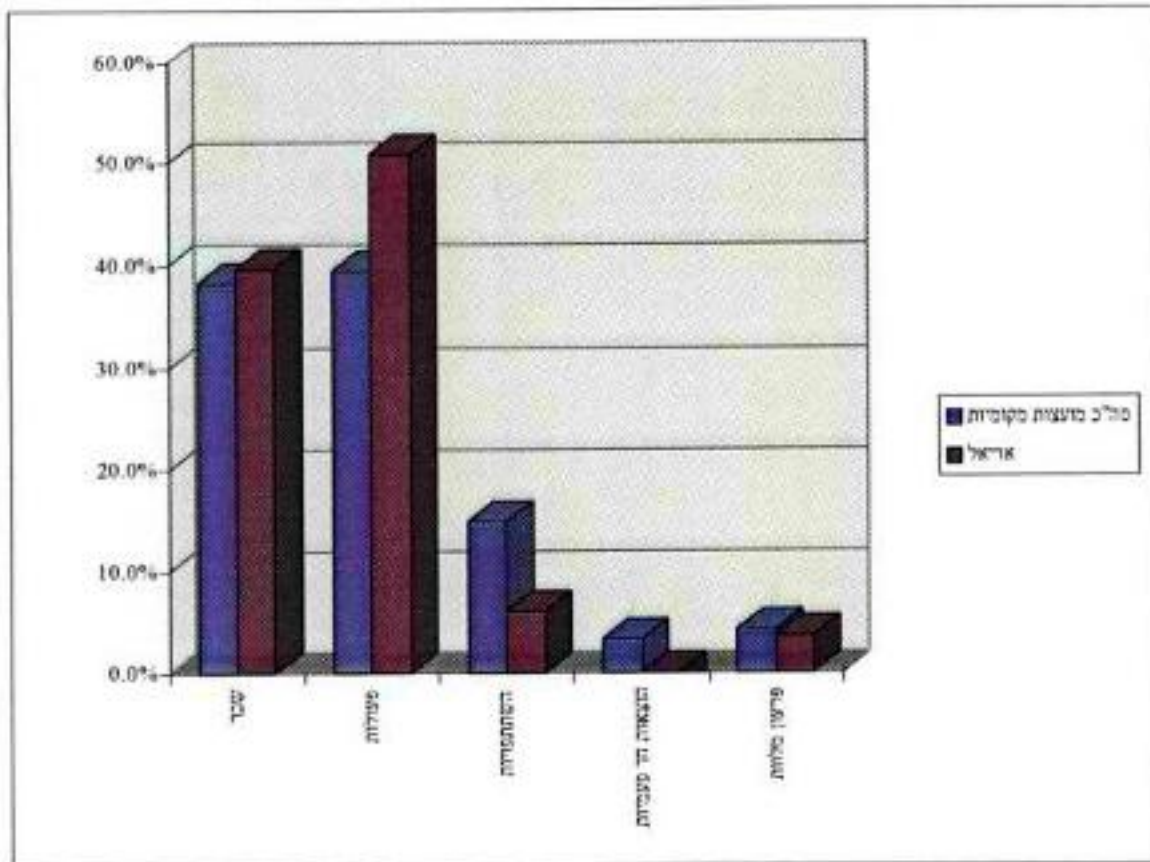
שיעור ההוצאות לפעילות גבוה מאוד בארץ בהשוואה לכלל המועצות המקומיות מעל 5,000 תושבים (50.8%, 39.4% בהתאמה 1993).

• פרעון מלוות והוצאות מימון

כולל את הוצאות הרשויות המקומיות לפרעון המלוות והוצאות מימון הנובעות מאשראי למטרת הון חוזר.

שיעור הוצאות לפרעון כלליות בארץ נמוך יחסית לשה"כ המועצות המקומיות מעל 5,000 תושבים (3.5%, 4.2% בהתאמה, 1993).

התפלגות ההוצאות בתקציב הרגיל לפי סוג 1993



מקור: הרשויות המקומיות בישראל - נתונים כספיים 1993

התפלגות הוצאות המועצה בתקציב הרגיל - אלפי ש"ח

סעיף	1995 - ביצוע	% מסה"כ	1996 - תחזית ביצוע	% מסה"כ	1997 - הצעת תקציב	% מסה"כ
שכר כללי	7,910	16	8,854	15	8,838	14
פעולות כלליות	11,652	23	12,588	21	12,442	19
הוצאה מותנה					6,418	10
הוצאות מימון	688	1	1,221	2	990	2
פרעון מלוות	4,095	8	5,630	10	6,660	10
שכר חינוך	8,172	16	10,201	17	10,589	16
פעולות חינוך	12,323	24	12,993	22	12,269	19
שכר רווחה	1,248	2	1,591	3	1,642	3
פעולות רווחה	1,850	4	2,826	5	3,109	5
רכישת מים	1,517	3	1,834	3	2,017	3
הוצאות לכיסוי גרעון מצטבר	1,194	2	1,000	2		
סה"כ הוצאות	50,649	100	58,738	100	64,974	
הוצאה לנפש	3,670			3,666		

בין השנים 1995 - 1997 ניתן להבחין במגמות הבאות בהוצאות המועצה :

חינוך

- ההוצאות על חינוך הן מרכיב ההוצאה הגבוה ביותר.
- אחוז ההוצאה על שכר החינוך נשאר כמעט קבוע (16-17%) ובפעולות החינוך חלה ירידה מ- 22% בשנת 1995 עד 19% בשנת 1997.
- שיעור ההוצאה על חינוך מכלל ההוצאה לשרותים ממלכתיים באריאל גבוה ביחס למועצות מקומיות מעל 5,000 תושבים (68.8%, 63% בהתאמה, 1993).

שכר ופעולות מוניציפליות

- ירידה מתונה בשכר המוניציפלי מ- 16% מסך ההוצאות בשנת 1995 ל- 14% מסך ההוצאות בשנת 1997.
- ירידה מתונה בפעולות המוניציפליות מ- 23% בשנת 1995 ל- 19% בשנת 1997.
- אחוז ההוצאות על שכר ופעולות מוניציפליות מסך הוצאה ירד מ- 39% לכ- 33% מסך ההוצאות.

פרעון מלוות

- חלה עליה מ- 8% מסך ההוצאות עד 10% מסך ההוצאות בשנת 1996 ושנת 1997.

רווחה

- חלה עליה מ- 6% מסך ההוצאות עד 8% בשנת 1996 ושנת 1997.

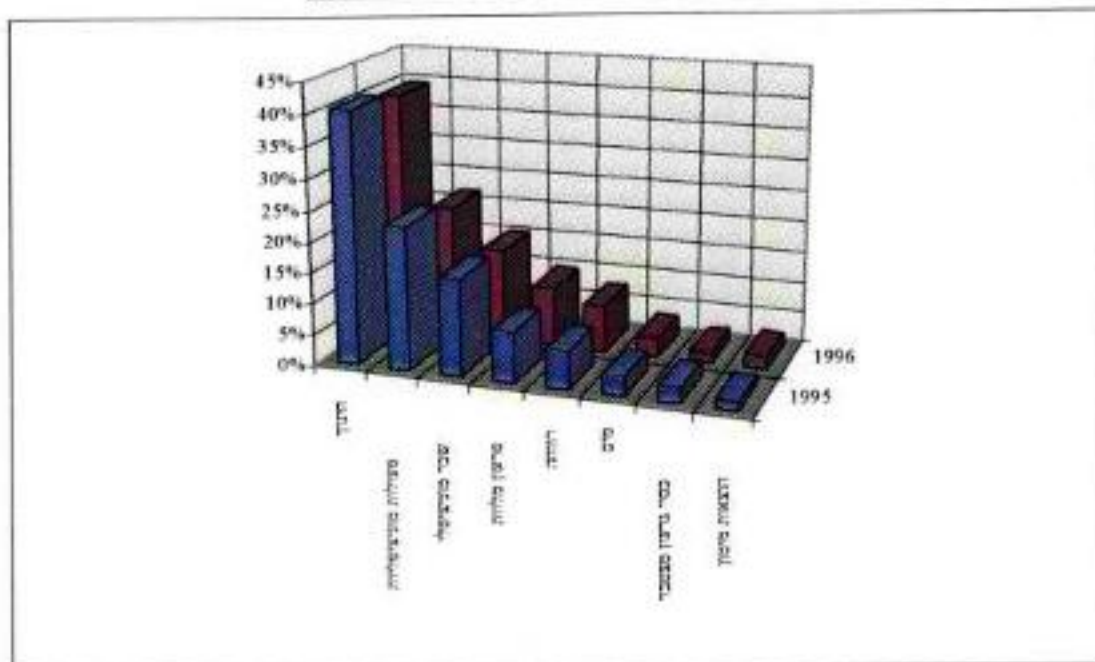
מים

- ההוצאות לרכישת מים קבועות לאורך התקופה הנבדקת - 3% מסך ההוצאות.

מימון

- חלה עליה מ- 1% מסך ההוצאות עד 2% בשנת 1996 ושנת 1997.

התפלגות הוצאות המועצה לפי מקור



סיכום

גרעון

- חלה ירידה בגרעון על פני התקופה: בשנת 95 היווה גרעון העיריה כ- 18% מהכנסות העיריה לעומת כ- 10% בשנת 1996, וכ- 2% בהצעת התקציב של שנת 1997.
- הגרעון לנפש ירד מ- 571 בשנת 1995 ל- 354 בשנת 1996.

הכנסות

התפתחות הכנסות

- חלה עליה בהכנסות גידול של כ- 49% בין 1995 (ביצוע) לשנת 1997 (הצעת תקציב).
- חלה עליה בשעור ההכנסות העצמיות לאורך התקופה מ- 31% בשנת 1995 ל- 33% בשנת 1997.
- חלה ירידה בשעור ההכנסות החיצוניות לאורך התקופה מ- 69% בשנת 1995 ל- 67% בשנת 1997.
- חלה עליה בהכנסה לנפש לאורך התקופה מ- 3,099 ש"ח בשנת 1995 ל- 3,642 ש"ח בשנת 1996.
- חלה עליה בהכנסה העצמית לנפש לאורך התקופה מ- 942 ש"ח בשנת 1995 ל- 1,247 ש"ח בשנת 1996.

הכנסות לפי יעוד

- מבנה התפלגות ההכנסות על פי יעודים שונה באריאל מסה"כ הרשויות מעל 5,000 תושבים:
- שעור ההכנסות ממיסים מסך ההכנסות נמוך באריאל בהשוואה לסך הרשויות המקומיות מעל 5,000 תושבים (13.8%, 23.1% בהתאמה, 1993).
- שעור המענק הכללי מסך ההכנסות גבוה באריאל בהשוואה לסך הרשויות המקומיות מעל 5,000 תושבים (37.5%, 28.3% בהתאמה, 1993).
- שעור ההכנסות משרותים מקומיים מסך ההכנסות נמוך באריאל בהשוואה לסך הרשויות המקומיות מעל 5,000 תושבים (0.9%, 3.6% בהתאמה, 1993).
- שעור ההכנסות משרותים ממלכתיים מסך ההכנסות גבוה באריאל בהשוואה לסך הרשויות המקומיות מעל 5,000 תושבים (40.3%, 33.9% בהתאמה, 1993).
- שעור ההכנסות ממפעלים מסך ההכנסות נמוך באריאל בהשוואה לסך הרשויות המקומיות מעל 5,000 תושבים (7.%, 8.7% בהתאמה, 1993).

הכנסות משרותים מקומיים

מבנה ההכנסות משרותים באריאל שונה מאד מסה"כ המועצות המקומיות מעל 5,000 תושבים:

- שיעור ההכנסות משמירה ובטחון מסך ההכנסות גבוה בהרבה מסה"כ המועצות המקומיות מעל 5,000 תושבים (55% , 4.7% , 1993).
- שיעור ההכנסות מתברואה מסך ההכנסות נמוך בהרבה מסה"כ המועצות המקומיות מעל 5,000 תושבים (1.9% , 32.8% , 1993).
- שיעור ההכנסות מתכנון ובניה מסך ההכנסות נמוך בהרבה מסה"כ המועצות המקומיות מעל 5,000 תושבים (14.6% , 25.9% , 1993).
- שיעור ההכנסות מנכסים ציבוריים מסך ההכנסות נמוך בהרבה מסה"כ המועצות המקומיות מעל 5,000 תושבים (0.3% , 16.2% , 1993).

אחוז ההכנסות העצמיות מסך ההכנסות באריאל נמוך מסה"כ הרשויות המקומיות מעל 5,000 תושבים, ולכן ניתן לאפיין את אריאל כמועצה מקומית התלויה תלות יתרה בממשלה.

הוצאות

התפתחות ההוצאות

- חל גידול של כ- 28% בהוצאות בין השנים 1995 (ביצוע) ל- 1997 (הצעת תקציב).
- ההוצאה לנפש נשארה דומה כ- 3,670 ש"ח.
- אחוז ההוצאה על שכר החינוך נשאר כמעט קבוע (16-17%) ובפעולות החינוך חלה ירידה מ- 22% בשנת 1995 עד 19% בשנת 1997.
- אחוז ההוצאות על שכר ופעולות מניציפליות מסך הוצאה ירד מ- 39% כ- 33% מסך ההוצאות.
- חלה עליה בהוצאות פרעון מלוות מ- 8% מסך ההוצאות עד 10% בשנת 1996 ושנת 1997.
- חלה עליה בהוצאות על רווחה מ- 6% מסך ההוצאות עד 8% בשנת 1996 ושנת 1997.
- ההוצאות לרכישת מים קבועות לאורך התקופה הנבדקת - 3% מסך ההוצאות.
- חלה עליה בהוצאות המימון מ- 1.5% מסך ההוצאות עד כ- 2% בשנת 1996 ושנת 1997.

הוצאות לפי סוג

- שיעור ההוצאות על פעולות מסך ההוצאות גבוה מאד בהשוואה לרשויות המקומיות מעל 5,000 תושבים (51% לעומת 39% 1993).
- שיעור ההוצאות על שכר גבוה מסך ההוצאות בהשוואה לרשויות המקומיות מעל 5,000 תושבים (40% לעומת 38% 1993).
- שיעור ההוצאות על פרעון מלוות מסך ההוצאות נמוך בהשוואה לרשויות המקומיות מעל 5,000 תושבים (3.5% לעומת 4.2% 1993).
- שיעור ההוצאות על השתתפויות מסך ההוצאות נמוך מאד בהשוואה לרשויות המקומיות מעל 5,000 תושבים (6.1% לעומת 14.8% 1993).

התפלגות הוצאות לפי יעוד

- שיעור ההוצאות על הנהלה וכלליות מסך ההוצאות גבוה במעט בהשוואה לרשויות המקומיות מעל 5,000 תושבים (19.3% לעומת 18.9% 1993).
- שיעור ההוצאות על שרותים מקומיים מסך ההוצאות גבוה במעט בהשוואה לרשויות המקומיות מעל 5,000 תושבים (26.6% לעומת 21% 1993).
- שיעור ההוצאות על שרותים ממלכתיים מסך ההוצאות גבוה במעט בהשוואה לרשויות המקומיות מעל 5,000 תושבים (49.9% לעומת 46.9% 1993).
- שיעור ההוצאות על מפעלים מסך ההוצאות נמוך במעט בהשוואה לרשויות המקומיות מעל 5,000 תושבים (4% לעומת 7.1% 1993).

4. תרחישים

המשך פיתוח הישוב ומאפייניו מושפעים בראש ובראשונה מהמצב הפוליטי. מצב זה מעלה שלושה תרחישים מרכזיים:

- תרחיש 1 - תרחיש שלום מלא
- תרחיש 2 - מצב בטחוני מתוח
- תרחיש 3 - שקט - אי ודאות.

כל אחד מהתרחישים הנ"ל ישפיע על אופי העיר, תפקידה המרחבי, וקצב הפיתוח שלה.

תרחיש 1 - שלום מלא

על פי מצב זה אריאל תשמש כעוגן המזרחי של מטרופולין תל אביב, ותספק שירותים הן לתושבי הישובים הקהילתיים והן לישובים הערביים. שיעור היוממים לגוש דן ולישובי הסביבה יקטן בשל פיתוח שטחי תעסוקה נרחבים יחסית. הישוב יקבל אופי עירוני מובהק עם שיעורי צפיפות גבוהים המאפיינים ישובים דומים כגון כפר סבא וחדרה. המבנה הכלכלי-חברתי של תושבי הישוב יהיו בינוניים בדומה לישובים במרחב. שיעור האוכלוסיה החילונית במרחב יהודה ושומרון ילך ויגדל ואף ישתווה לאוכלוסיה הדתית.

תרחיש 2 - מצב בטחוני מתוח

בתרחיש זה תפקידה והשפעתה של אריאל על המרחב מצטמצם. עיקר קשרי הגומלין:

- בין אריאל למטרופולין מתבססים על יוממות של מועסקים מאריאל לגוש דן.
- ובין אריאל לישובי יהודה ושומרון יימשכו הקשרים במסגרת הקיימת של קבלת שירותים בסיסיים בעת הצורך.

גידול הישוב יתבסס בעיקר על הגירה של אוכלוסיה חלשה יחסית. המאפיינים הכלכליים-חברתיים של תושבי הישוב יהיו במגמת ירידה. הישוב יסבול מתופעות דומות לאלה הקיימות בישובי גבול כדוגמת נהריה וקרית שמונה. שיעור התושבים הדתיים במרחב יהודה ושומרון ילך ויגדל בהשוואה לתושבים החילוניים והחרדים.

תרחיש 3 - שקט - אי ודאות

מצב זהה למצב השורר כיום באזור. בהתאם לכך פיתוחה של אריאל יהיה מתון ויושפע בעיקר מקצב הבינוי בעיר.

הקשרים בין אריאל לגוש דן יהיו קשרי גומלין הדדיים שיבואו לידי ביטוי בפיתוח תעשיות עתירות שטח וכח אדם באריאל (המשך גלישת השימושים הנ"ל מגוש דן) לעומת קבלת שירותים עיסקיים ויוממות של תושבים בהיקפים בינוניים מאריאל לגוש דן.

ברמה המקומית אריאל תשמש כעיר מחוז של מרחב יהודה ושומרון בעיקר לתושבי הישובים הקהילתיים ובמידה מצומצמת לתושבים הערביים.

המבנה הכלכלי-חברתי של התושבים ביישוב יהיה זהה למצבם הנוכחי עם מגמת שיפור. שיעור האוכלוסיה החילונית במרחב יהודה ושומרון יגדל אך בהיקפים נמוכים.

נושא	תרחיש 1 - שלום מלא	תרחיש 2 - מצב בטחוני מתוח	תרחיש 3 - שקט - אי ודאות
אוכלוסיה	כ-50,000 יעד מינימלי שיושג במהירות יחסית	כ-50,000 יעד מכסימלי, קשה להשגה	כ-50,000 יעד בינוני שיושג באיטיות
מאפייני אוכלוסיה	כלכליים חברתיים בינוניים +	כלכליים-חברתיים נמוכים-בינוניים	כלכליים חברתיים בינוניים
מגורים	בצפיפות בינונית-גבוהה	בצפיפות נמוכה	בצפיפות נמוכה-בינונית
	בניה צמודת קרקע, מדורגת ורוויה	בניה צמודת קרקע	בניה צמודת קרקע ומדורגת עם היקפים מצומצמים של בניה רוויה.
	הבטחת איכות חיים עירונית טובה	המשך המצב הקיים	המשך המצב הקיים תוך העלות איכות המגורים.
תעסוקה	מקומית ומרחבית	מרחבית	מקומית בהיקפים בינוניים ומרחבית.
	שיעור יוממות בינוני בדומה לישובים כדוגמת ראש העין	שיעור יוממות גבוה מאוד	שיעור יוממות בינוני +
	תעסוקה מקומית כ-40% (25% מתוכם עובדי חוץ) תעסוקה מרחבית 70%	תעסוקה מקומית כ-25% (מתוכם 17% עובדי חוץ) תעסוקה מרחבית 85%-90%	תעסוקה מקומית כ-30% (מתוכם כ-20% עובדי חוץ). תעסוקה מרחבית כ-80%-75%.
משק מקומי	אזור התעשייה ימומש	אזור התעשייה ימומש באופן חלקי ביותר	אזור התעשייה ימומש באופן הדרגתי.
	מרכז עירוני פעיל ואיכותי.	מרכז עירוני מצומצם	מרכז עירוני פעיל אך בהיקפים בינוניים.

נושא	תרחיש 1 - שלום מלא	תרחיש 2 - מצב בטחוני מתוח	תרחיש 3 - שקט - אי ודאות
היקפי יעד מסחר	ניתן לתכנן כ- 70,000 65,000 מ"ר מתוכם כ- 45,000 - 50,000 מ"ר במע"ר.	ניתן לתכנן כ- 50,000 45,000 מ"ר מתוכם כ- 35,000 - 30,000 מ"ר במע"ר.	ניתן לתכנן כ- 55,000 60,000 מ"ר מתוכם כ- 40,000 - 35,000 מ"ר במע"ר.
תפקיד וקשרי גומלין עם המרחב	אזורי מובהק : תספק שירותים יחודיים : • הרחבת פעילות של מכללת אריאל. • שירותי בריאות לשובים הערביים. • שירותי חינוך מינימליים לשובים הדתיים. • שירותי מסחר, בילוי ובידור לכלל המרחב.	• המשך הפעלתה של מכללת אריאל תוך צמצום היקף פעילותה. • מתן שירותי מסחר בסיסיים למרחב. • קשיים באיפיונה כעיר מחוזית/מרחבית.	• הרחבת היקף פעילות מכללת אריאל. • תספק שירותי חינוך אזוריים לתושבים הדתיים. • תספק שירותי מסחר בילוי ובידור לכלל המרחב.
קשרי גומלין עם גוש דן.	המשך התלות בדומה לשובים גדולים כדוגמת כפר סבא	תלות חזקה בתעסוקה ושירותים	תלות חלקית בעיקר בתחומי התעסוקה
מדיניות ממשלתית	צמצום התמיכה והסיוע שלא בדומה לערי קצה כדוגמת קרית שמונה בשל קירבתה למטרופולין	תמיכה והפניית משאבים לפיתוח הן ברמה התעסוקתית והן ברמת המגורים - בהתאם למדיניות הממשלתית השלטת	המשך פיתוח - מותנה במדיניות הממשלתית

5. פיתוח עירוני

5.1 עוגנים לפיתוח

1. **מכללת אריאל** מהווה עוגן מרכזי בעיר. משמשת כח משיכה לאוכלוסיה צעירה ולאוכלוסית מועסקים מהתחום האקדמי. יש לחזק עוגן זה על-ידי :

- הקמת מעונות סטודנטים
- הקמת מרכז כנסים הנסמך על המכללה

2. **אזור התעשייה הנוכחי** של העיר מתבסס על תעשיות עתירות שטח בעיקר. יש מקום למשוך מפעל תעשייה גדול (עתיר קרקע וכח עבודה) לאזור שיוכל לעשות מחד שימוש בכח העבודה הערבי ומאידך ישמש עוגן למשיכת מפעלים משלימים. הדבר יבוא לידי ביטוי בהקצאת מגרשים גדולים יותר לשיווק.

3. בהתאם ליעדי האוכלוסיה ובמטרה לשפר את בסיס המס של הישוב יש מקום להקצות שטח לתעשייה בהיקף של כ-700 דונם נטו. בהנחה של 60% ניצול בפועל. נתון זה חושב על סמך יחס השטחים בין התעשייה למגורים. הפוטנציאל לפיתוח תעשייה נגזר ממחירי הקרקע הנמוכים יחסית לצומת קסם, הקירבה למטרופולין והאפשרות להתבסס על תעשיות עתירות שטח וכח אדם שיוכלו לעשות שימוש בתושבים הערבים.

4. **מוקד רפואי** - מוקד רפואי מכל סוג שהוא יתפתח רק בתרחיש שלום מלא ויתבסס בעיקר על האוכלוסיה הערבית. בישוב תפוח, מערבית לאריאל על כביש 5 מתוכנן בית חולים לילודות (יוקם באמצעות משקיע מחו"ל).

5. באריאל ובמרחב בכלל אין כל תכניות להקמת **מוסדות לאוכלוסיה הבוגרת** - דיור מוגן/בתי אבות/מרכז סיעודי. אריאל כישוב המרכזי באזור אמורה לספק שרותים אלה.

6. **מוסדות ספורט** - בישוב עלי זהב (מערבית דרומית לאריאל) מתוכנן מרכז ספורט לכל הגוש. בישוב קדומים מתוכנן קאנטרי קלאב (2 בריכות שחיה, מגרשי טניס ומגרשי קט רגל וכדורסל). בישובים נוספים קיימות בריכות שחיה קטנות רובן לא מקורות. בהתאם לכך, יש להקצות שטח כרזרבה לטווח הרחוק למרכז הספורט משולב.

5.2 מרכז אזורי עירוני

מרכז העסקים הראשי של עיר מהווה את לב ליבה של העיר. המע"ר הינו מוקד המתפתח בהדרגה ומושפע מהמבנה החברתי, דפוסי החיים, מאפייני התחבורה, מאפייני התעסוקה של תושבי העיר ומתפקיד העיר במרחב.

לקחי תכנון של ערים בישראל ובעולם מלמדים כי יש צורך בבניית מע"ר שישמש כגרעין חזק, בעל נוכחות פיזית וחברתית בחיי העיר אך חשוב מכל - בעל גמישות תכנונית מכסימלית. הדוגמאות רבות אך נמנה שתיים:

באר שבע שנבנתה לאורך ציר מרכזי רחב (רחוב הנשיאים) שהנסיון להתאימו לשיפורים הטכנולוגיים בתנועה הביאו ליצירת רחוב רחב שמונע את תחושת המרכזיות/שייכות. אשדוד, נבנתה בצורה רובעית, כך שלכל רובע מרכז משלו. ה"סיטי" שהוקם בשלב מאוחר של פיתוח העיר "איבד" את מרכזיותו. כבר בשלבים מוקדמים התפתח מע"ר באופן טיבעי ומוסדות מרכזיים התמקמו באתרים שונים. שתי התכניות הנ"ל נתנו מענה לשלב הסופי בחיי העיר אך לא התייחסו לשלבי הביניים בהתפתחותה של העיר.

מרכז עירוני של עיר צומחת הינו תהליך מורכב המשלב בתוכו שיקולים רבים ותרמישים שלא בהכרח נמצאים בשליטתנו. אריאל במצבה הנוכחי ובעתידה תשמש כמרכז ליושבי הסביבה שנכון להיום מצבם הכלכלי-חברתי הינו גבוה יותר מזה של העיר העתידית - אריאל.

השטחים הנכללים במע"ר מורכבים מ:

מוסדות ציבור - כולל שימושים כגון: בית תרבות, מוסדות חינוך.

שטחי נדל"ן עיסקי (מסחר ומשרדים) - כולל שירותים אישיים, שירותים פיננסיים ועיסקיים, שירותי תחבורה ותקשורת, ביטוח, נדל"ן, שירותי רפואה פרטיים. ומסחר. שטחי המסחר כוללים חנויות בשטחים קטנים (40-100 מ"ר), זאת להבדיל משטחי המסחר הקמעונאי הגדול המתפתחים בצמוד/בתוך אזורי התעשייה. שטחי המסחר שבתוך המע"ר מורכבים גם משטחי בילוי ובידור כגון מועדונים, בתי קולנוע ושירותי הסעדה.

שירותי ציבור - כוללים משרדי ממשלה, איגודים, שירותי דת.

להלן מספר אלמנטים חשובים בתכנון המע"ר:

- ☆ **הקמת המע"ר במספר שלבים - גישת מע"ר צומח.** עם זאת, חשוב להגיע, בעיקר בשלב הראשון, למצב של **מסה קריטית** שתאפשר פעילות נכונה של המע"ר.
- ☆ **המע"ר חייב ליצור לעיר זהות משלו.** מע"ר המבוסס על **2 עוגנים** מרכזיים כגון מוסדות ציבור ותרבות בצד אחד ומבנה העיריה בצד שני, כך תתאפשר תחושה של "טיול" בין שני המוקדים ויצירת תנועת הולכי רגל.
- ☆ **המע"ר חייב להיות ממוקם באזור נוח ונגיש** הן לתושבי העיר אך בעיקר לתושבי הישובים שמסביב על מנת שאריאל והמע"ר יוכלו לתפקד כעיר אזורית/מחוז.
- ☆ **בנוסף לפרוגרמה ולשטחים הנדרשים שיפורטו בהמשך יש צורך להקצות שטח רזרבי להתפתחות עתידית.**
- ☆ **כפי שצויין בתחילה, מע"ר של עיר וצרכי העיר מותאמים לאופי התושבים ולכח הקניה שלהם.** התפתחות המע"ר של אריאל מותנה במעמד החברתי כלכלי של התושבים הקיימים והעתידיים.
- ☆ **בשלבי ההתפתחות השונים של מע"ר בעיר ניתן להבחין בהופעה של שימושים מסחריים, שימושים ציבוריים כלל עירוניים, לאחריהם מגורים, ורק לאחר מכן נכנסים המשרדים.** המשרדים ישמשו בעיקר לגורמים פרטיים מקומיים, מרפאות של קופות חולים, בית רופאים וכד'. שימושים כגון אלה בחלקם מחייבים מסה קריטית של לקוחות שלא יהיו בעיר ובאזור בשלב א'.
- ☆ **המגורים במע"ר תפקידם ליצור תחושה של אזור פעיל במשך כל שעות היום.** המגורים בתוך המע"ר הינם יחודיים ביחס למגורים ביתר חלקי העיר. מגורים אלה מאופיינים בדירות יוקרה, בשטח קטן יחסית. כלומר יש להקפיד על **ערוב של שימושים**.
- ☆ **כמרכז עיר המתפקד באופן פעיל יש צורך להקים מעונות יום וגני ילדים** שימשו את קהל העובדים במרכז העיר ויקלו על הטיפול בילדים.
- ☆ **שטחי הנדל"ן העיסקי** הכלל עירוניים ליעד אוכלוסיה של כ- 50,000 תושבים הינם כ- 55,000 - 60,000 מ"ר. שטחים אלה נחלקים כך שכ- 60%-70% מהם מתמקמים במרכז העיר והיתר בשכונות השונות. כלומר במע"ר יבנה היקף של כ- 40,000 - 35,000 מ"ר. שטח זה נחלק בין שטחי משרדים לשטחי מסחר. נתון זה נגזר על סמך מדדים מקובלים ובהתחשב במאפייני האוכלוסיה ותפקידה של העיר במרחב.

שימושים שמיקומם אינו חייב להיות במע"ר	שימושים שמיקומם חייב להיות במע"ר	שימושים ניטרליים או בסמוך למע"ר
מתנ"ס קרית חינוך	עסקיים מסחריים בית עיריה ספריה עירונית שרותים ציבוריים בולטים (משרדי ממשלה, סניפים/שלוחות של גופים ציבוריים)	תרבות בילוי ובידור מרכז כנסים דיוור מוגן מלון עירוני בית כנסת מרכזי

הנחות:

⇒ יעד אוכלוסייה של כ- 50,000 תושבים, היקף זה מוכתב בין היתר מהרכב הבעלויות והטופוגרפיה.

⇒ פועלת במרחב המתוחם:

* במערב כביש 446

* במזרח כביש 90

* בצפון כביש 55

* בדרום כביש 465

⇒ קהל היעד במרחב מורכב מ: **גוש צפון מערבי** יכלול כ- 135,000 תושבים. מתוכם כ- 18% חילוניים, כ- 25% דתיים, היתר חרדים שיקבלו שירותים בעמנואל. **בגוש הצפון מזרחי** האמור למנות כ- 27,000 תושבים משתייכים לזרם הדתי. **הגוש המזרחי** העתיד למנות כ- 30,000 תושבים כ- 20,000 מתוכם חילוניים. כלומר היקף התושבים העשויים לקבל שירותים באריאל מורכב מכ- 45,000 תושבים חילוניים וכ- 60,000 דתיים. יש להניח כי **אוכלוסית השרות תהיה בהיקף של כ- 40,000 - 60,000 תושבים**. זאת מאחר ו- 50% מישובי הגוש הצפון מערבי החילוניים יפנו לקבל שירותים בגוש דן וכ- 40% מהדתיים יקבלו שירותים בגוש דן ו/או בעמנואל. בגוש הצפון מזרחי כ- 40% דתיים יקבלו שירותים באריאל. ושיעורים דומים מהגוש המזרחי.

⇒ אוכלוסיה זו תצרוך בעיקר שרותי מסחר, בילוי ובידור.

⇒ אריאל תספק לאוכלוסיתה את מלא השרותים הנדרשים בתחום המוניציפלי והממשלתי הניתנים במסגרת העירונית.

⇒ אנו מניחים כי המע"ר ירכז כ- 65% - 75% משטחי המסחר והמשרדים הכוללים בעיר. הריכוזיות הגבוהה יחסית של המערכת, מבקשת ליצור רמות שירות ואטרקטביות גבוהות מספיק שיאפשרו למערכת העיסוקית בעיר להציב משקל נגד ולהתמודד עם כח המשיכה של גלעין המטרופולין ושוליו. הריכוזיות מאפיינת ישובים אחרים במרחב של הטבעת החיצונית של המטרופולין כגון: פתח תקוה 80%, רחובות 78%, נתניה 90%

פרוגרמה מרכז אזרחי

השימוש	שטח נדרש נטו	הערות
נדל"ן עיסקי	40,000-35,000 מ"ר	
מסחר	25,000-22,000 מ"ר	יכלול גם שירותי הסעדה ובידור.
משרדים	15,000-13,000 מ"ר	כולל סניפים של משרדי הממשלה, קופ"ח ומשרדים פרטיים עירוניים.
שרותים ציבוריים (כולל רזרבה)	7,000 מ"ר	
ספריה עירונית	1,200 מ"ר	
תאטרון / אולם קונצרטים/תרבות	1,500 מ"ר	
מרכז כנסים	1,500 מ"ר	מומלץ במע"ר בסמוך לשרותים תומכים כגון שרותי הסעדה, מלון וכד'
מתנ"ס	2,000	מומלץ במסגרת קרית חינוך סמוכה
בית עיריה	5,000 מ"ר	
מוסדות חינוך	2-3 דונם	
2-3 מעונות	1-1.5 דונם	יגזרו מהפרוגרמה למוסדות ציבור
2-3 כיתות גן	1-1.5 דונם	יגזרו מהפרוגרמה למוסדות ציבור
מוסדות דת		
בית כנסת מרכזי	כ-2 דונם	מומלץ למיקום סמוך למע"ר
מתקני תחבורה	2,500 מ"ר	
מסוף תחבורה ציבורית	2,000 מ"ר	
מסוף מוניות	500 מ"ר	
דיור מוגן (כ-150 חדר)	כ-6,000 מ"ר	רצוי במע"ר אך לא הכרחי
מלון עירוני של כ-120 חדר	3,000 מ"ר	
סה"כ	58,500-63,500 מ"ר	(לא כולל שטחי חניה מוסדות חינוך ובית כנסת מרכזי)

המרכז העירוני יכלול שטח בנוי של כ-65,000 מ"ר הכולל בתוכו שטחי נדל"ן עיסקי ופונקציות ציבוריות ללא שטחי מגורים הנכללים אף הם במע"ר.

פונקציות יחודיות נוספות שאינן חייבות להתמקם במע"ר הן :

- מרכז ספורט משולב על שטח של כ- 80 דונם שיכלול קאנטרי קלאב אזורי בשטח של כ- 20 דונם.
- מרכז הדרכה והכשרה (יתכן מיקום באזור התעשייה) שטח של כ- 10 דונם
- מוקד רפואי אזורי/מרחבי כ- 50 דונם

מתוך סה"כ של כ- 60,000 מ"ר חייבים להתמקם במע"ר שטח לנדל"ן עיסקי, בית העיריה, ספרייה, בית תרבות ושרותי תחבורה בשטח כולל של כ- 50,000 מ"ר. היתר מומלץ למקמם בסמוך למע"ר.

התפלגות שטחי נדל"ן עיסקי בעיר

הערות	שטח ברוטו (מ"ר)	מספר יחידות	שטח ברוטו ליחידה (מ"ר)	
	40 - 35,000			1. מע"ר
	25 - 22,000			מסחר
	15 - 13,000			משרדים
	25,000	3		2. מרכזים משניים
	1,000	3		3. תחנות דלק ושירותי דרך
	60-66,000			סה"כ

לא כולל שטחי מוסדות חינוך להשכלה גבוהה (מכללה קיימת), מרכז הדרכה והכשרה.

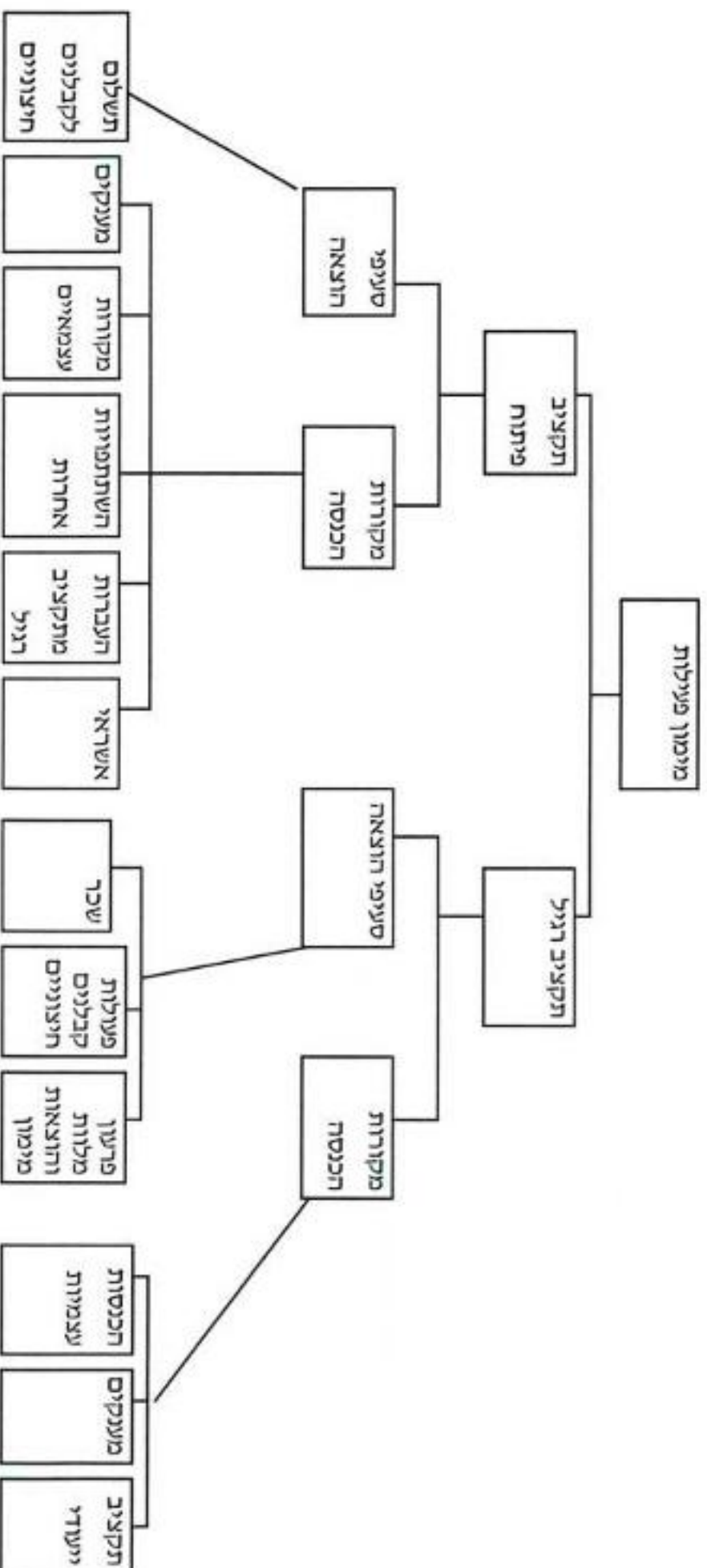
דתי/חילוני/ מסורתי	שייך מוניציפלי	תחזית/יעד	אוכלוסיה 1995 (ל.מ.ס.)	
			13,800	אריאל
מעורב	מועצה מקומית		5,500	קרני שומרון
חרדי	מועצה מקומית		3,700	עמנואל
דתי	קהילתי מ.א.	כ- 1,500	650	יקיר
רוב חילוני	עירוני מ.א.	כ- 10,000	350	נופים
דתי			170	קרית נטפים
דתי		כ- 3,000	כ- 1,000	כפר תפוח
				רחלים
				מגדלים
				איתמר
				עלי
				סלפית
חילוני		כ- 2,000	900	ברקן
				חלמיש
				עטרת
				תלפית
				קריות
				שילה
			1,600	מעלה אפרים
				פצאל
דתי		כ- 3,500	כ- 1,500	אלון מורה
				בית אבא
רוב דתי	מועצה מקומית	כ- 8,000	2,500	קדומים
דתי		כ- 1,500	כ- 500	פדואל

עלי זהב	כ - 500	כ - 3,000	חילוני
סה"כ	כ - 37,000	כ - 60,000	
בית אריה	2,000		
מעלה שומרון	900		מעורב (דתי- חילוני)
עפרים			
סה"כ	5,000	8,000	
אורנית	3,600		
אלפי מנשה	4,100	8,000	
אלקנה	2,800		
שערי תקוה			
סה"כ	כ - 12,000	כ - 20,000	
אוכלוסיה ערבית			
סה"כ	54,000	כ - 88,000	

ערים בסדר גודל דומה הן :

חדרה - 63,000 תושבים
כפר סבא - 69,000 תושבים
רמלה - 59,000 תושבים

המבנה הכספי של הרשויות המקומיות



ישובים בסדרי גודל ומאפיינים דומים

ישוב	תושבים 1995	אשכול רווחה	שטח בנוי בפועל לתעסוקה ²	מ"ר תעסוקה לתושב	כח העבודה גילאי 15+	% מועסקים מהאוכלוסיה	משקל יחסי של המע"ר
רעננה	58,600	8	245,000	4.18		39.2	80%
גבעתיים	45,800	9	-			42.4	
לוד	52,600	4	283,000	5.38		35.9	
רמלה	58,600	4	252,000	4.30		35.5	
חדרה	62,800	5	-				
ראש העין	27,500	6	377,000	13.7		37.9	
כפר סבא	69,000	7	660,000	9.56		41.9	85%
נהריה	38,400	5					
קרית שמונה		4					

¹ מתבסס על נתוני ארגונה של רשויות מקומיות מתוך מסמך עקרונות למדיניות פיתוח מטקופולין תל אביב דו"ח ביניים

נושא	תרחיש 1 - שלום מלא	תרחיש 2 - מצב בטחוני מתוח	תרחיש 3 - שקט - אי ודאות
אוכלוסיה	כ-60,000 יעד מינימלי שיושג במהירות יחסית	כ-60,000 יעד מכסימלי, קשה להשגה	כ-60,000 יעד בינוני שיושג באיטיות
מאפייני אוכלוסיה	כלכליים חברתיים בינוניים +	כלכליים-חברתיים נמוכים	כלכליים חברתיים בינוניים
מגורים	בצפיפות בינונית-גבוהה	בצפיפות נמוכה	בצפיפות נמוכה-בינונית
	בניה צמודת קרקע, מדורגת ורוויה	בניה צמודת קרקע	בניה צמודת קרקע ומדורגת עם היקפים מצומצמים של בניה רוויה.
	הבטחת איכות חיים עירונית טובה	המשך המצב הקיים	המשך המצב הקיים תוך העלות איכות המגורים.
תעסוקה	מקומית ומרחבית	מרחבית	מקומית בהיקפים בינוניים ומרחבית.
	שיעור יוממות בינוני בדומה לישובים כדוגמת ראש העין	שיעור יוממות גבוה מאוד	שיעור יוממות בינוני+
	תעסוקה מקומית כ-40% (25% מתוכם עובדי חוץ) תעסוקה מרחבית 70%	תעסוקה מקומית כ-25% (מתוכם 17% עובדי חוץ) תעסוקה מרחבית 85%-90%	תעסוקה מקומית כ-30% (מתוכם 20% עובדי חוץ). תעסוקה מרחבית כ-80%-75%.
משק מקומי	אזור התעשייה ימומש	אזור התעשייה ימומש באופן חלקי ביותר	אזור התעשייה ימומש באופן הדרגתי.
	מרכז עירוני פעיל ואיכותי.	מרכז עירוני מצומצם	מרכז עירוני פעיל אך בחיקפים בינוניים.

נושא	תרחיש 1 - שלום מלא	תרחיש 2 - מצב בטחוני מתוח	תרחיש 3 - שקט - אי ודאות
היקפי יעד מסחר	ניתן לתכנן כ-77,000 מ"ר מתוכם 80,000 מ"ר מתוכם 50,000-60,000 מ"ר כמע"ר.	ניתן לתכנן כ-55,000 מ"ר מתוכם 50,000 מ"ר מתוכם 40,000-35,000 מ"ר כמע"ר.	ניתן לתכנן כ-65,000 מ"ר מתוכם 60,000 מ"ר מתוכם 40,000-47,000 מ"ר כמע"ר.
תפקיד וקשרי גומלין עם המרחב	אזורי מובהק : תספק שירותים יחודיים : • הרחבת פעילות של מכללת אריאל. • שירותי בריאות לשובים הערביים. • שירותי חינוך מינימליים לשובים הדתיים. • שירותי מסחר, בילוי ובידור לכלל המרחב.	• המשך הפעלתה של מכללת אריאל תוך צמצום היקף פעילותה. • מתן שירותי מסחר בסיסיים למרחב.	• הרחבת היקף פעילות מכללת אריאל. • תספק שירותי חינוך אזוריים לתושבים הדתיים. • תספק שירותי בילוי ובידור לכלל המרחב.
קשרי גומלין עם גוש דן.			

השימוש	שטח נדרש	הערות
נדל"ן עיסקי	40,000-47,000 מ"ר	
מסחר	25,000-30,000 מ"ר	
משרדים	15,000-17,000 מ"ר	
שרותים ציבוריים (כולל רזרבה)	9,000 מ"ר	
ספריה עירונית	1,900 מ"ר	
תאטרון / אולם קונצרטים/תרבות	1,500 מ"ר	
מרכז כנסים	1,000 מ"ר	מומלץ במע"ר בסמוך לשרותים תומכים כגון שרותי הסעדה, מלון וכד'
מתנ"ס	2,000	מומלץ במסגרת קרית חינוך סמוכה
בית עיריה	7,000 מ"ר	
מוסדות חינוך	2-3 דונם	
2-3 מעונות	1-1.5 דונם	יגזרו מהפרוגרמה למוסדות ציבור
2-3 כיתות גן	1-1.5 דונם	יגזרו מהפרוגרמה למוסדות ציבור
מוסדות דת		
בית כנסת מרכזי		מומלץ למיקום סמוך למע"ר
מתקני תחבורה	2,500 מ"ר	
מסוף תחבורה ציבורית	2,000 מ"ר	
מסוף מוניות	500 מ"ר	
דיור מוגן	כ- 5,000 מ"ר	רצוי במע"ר
מלון עירוני של כ- 120 חדר	3,500 מ"ר	
סה"כ	74,000-67,000 מ"ר	(לא כולל שטחי חניה מוסדות חינוך ובית כנסת מרכזי)

שטחי נדל"ן עיסקי

הערות	שטח ברוטו (מ"ר)	מספר יחידות	שטח ברוטו ליחידה (מ"ר)	
	40 - 47,000			1. מע"ר
	25 - 30,000			מסחר
	15 - 17,000			משרדים
	20,000	2		2. מרכזים משניים
	12,000		7,000-6,000	מסחר
משרדים פרטיים ושרותים ציבוריים	8,000		3,000-4,000	משרדים
	1,500	3		3. תחנות דלק ושירותי דרך
	60-67,000			סה"כ

לא כולל שטחי מוסדות חינוך להשכלה גבוהה (מכללה קיימת), מרכז הדרכה והכשרה.

אריאל



כ"ח טבת, תשנ"ח
26 ינואר, 1998
הנ- 98/0131

מועצה מקומית אריאל

לכבוד
מר אלי כהן
ע.שר הבטחון להתיישבות
משרד הבטחון
תל - אביב

א.ג.

הנדון: אריאל אדמות סקר

סיכום סיור באריאל אש/ 31 מיום 4.1.98

רצ"ב מפת תחום שיפוט אריאל עם סימון האדמות (סקר) שטרם הוכרזו ו/או הכרזתם לא הושלמה.
השטחים הנ"ל חיוניים ביותר ליישוב מאחר והם משלימים רצף קרקעי לתכנון ופיתוח השטח:

1. איזור התעשייה באריאל מערב.
2. הקשר בין אריאל מזרח לאריאל מערב.
3. עיבוי לשכונה המתוכננת באריאל מערב.

הניתוק בשטחים אינו מאפשר העברת דרכים (כבישים) שיקשרו בין חלקי היישוב הנכללים בתכנית המתאר אריאל, ואלטרנטיבות לתכנון מעקפים ידרשו משאבים ותקציבים גבוהים ביותר לצורך עבודות הפיתוח הכללי, ובספק באם המדינה ו/או יזמים יוכלו לעמוד בהוצאות עלותם.

נ.ב.

תוספת השטחים הנ"ל תסייע לצוות תכנית המתאר אריאל לענות על חלק מהבעיות העומדות לפניו מאחר וגם לאחר צרופם תכנית השטח העומד לרשותינו הוא פרובלמטי לתכנון העיר אריאל בגלל הסיבות שהעליתי לעי"ל.

בברכה
יוסף חורב
מהנדס המועצה

אני אי באריאל

אריאל



מועצה מקומית אריאל

העתקים: מר רון נחמן, ראש המועצה.
תא"ל דוד שחף, ראש המינהל האזרחי.
גב' סופיה אלדור, משהב"ש אגף לתכנון ערים.
גב' דיאנה וולקוב, משהב"ש מחוז המרכז, מח' פרוגרמות.
מר י. חייקה, הממונה על הרכוש הממשלתי - המינהל האזרחי בית אל.
סא"ל יאיר בלומנטל, רע"ן תשתית.
אדי ש. מושקוביץ, מנהל לשכת התכנון - המינהל האזרחי בית אל.

אני אי באריאל



חלו"א-חברה למדידות והנדסה אזרחית (1985) בע"מ

6470/9577

16/06/97

לכבוד
אדר' אמנון ניב
אדר' אמנון שוורץ
דיזינגוף 229
תל - אביב

החל

הנדון: תחום אריאל

בהתאם להחלטה שנתקבלה בישיבת התאום מ- 4.5.97 ומ- 26.5.97 העלינו את גבולות תחום אריאל מהחומר שהצליח לאסוף עד כה וזאת העליתי על רקע מפוי פוטוגרמטרי חדש של מרכז למפוי ישראל.

להלן פירוט ומילות הסבר:

1. המפוי שהופק על-ידינו הוא בקנה מידה 1:10,000 והוא כולל גבולות על פי הגדרות המפורטות בסעיף 4 - על רקע מפוי פוטוגרמטרי מעודכן. מאחר והמפוי הוא ממוחשב אפשרי להפיקו גם בקנה מידה אחרים.
2. כמפת רקע משמש מפוי של מרכז למפוי ישראל שבמקורו הוא בקנה מידה 1:5000.
3. התחום החיצוני: נקבע באופן כללי בהתאם למפת הכרזה בקנה מידה 1:20,000 שבחתימת האלוף ד"ר מדצמבר 1996.
4. במפה שלנו מופיעים גבולות הכרזה/אדמות מדינה בסימנים מוסכמים שונים, כדלקמן:
 - 4.1 גבולות מאומתים ומסומנים בשטח: נקודות הגבול מסומנים בעגולים על מספריהן ומחוזרים ביניהם בקו אדום מלא. מקור וטיב החומר: קוארדינטות ותכניות מרכז למפוי ישראל ומקמ"ט מדידות. דיסקט מיוסי חורב, שמתחם לחלקה אחת במערב אריאל.
 - 4.2 גבולות ממפות הכרזה קודמות - מסומנים בקוים מלאים בצבע אדום. מקור וטיב החומר: דיגיטציה מתכניות הכרזה קודמות - מרביתו באריאל מזרח.
 - 4.3 גבולות ממפת תחום מועצה מקומית אריאל (תקון מס' 2) מ- 12/96 חתומה בידי האלוף ד"ר בקנה מידה 1:20,000.



חש' סט' 511066706



חלו"א-חברה למדידות והנדסה אזרחית (1985) בע"מ

הגבולות מסומנים בקוים אדומים מקוטעים.
מקור וסיב החומר: כאמור דיגיטציה ממפת הכרזה, בעזרת מפת "אדמות
המדינה" אף היא בקנה מידה 1:20,000, ובהתאמה עד כמה שניתן לזהות -
לקוי עיבוד או לקוי גדרות אבן המופעים במפה הפוטוגרמטרית.

בשל אי דיוקים ניכרים במפה זו המגיעים לעתים ל ± 100 מטרים יש להתייחס
"בערבון מוגבל" אל גבולות שמקורם במפת ההכרזה, עד אשר יאומתו בשטח
ויימדדו בהתאם.

4.4 שטחים לא מופקעים: צבועים בצבע אפור.

במקביל אני מעביר מפה זו לאשורו של שלמה מוסקוביץ.
כל עוד היא לא אושרה היא בחזקת מפה ארעית.

לוח: תכנית + דיסקט

בכבוד רב,

אלי פלד

העתקים עם תכניות:

גב' סופיה אלדר, מנהלת, מח' בניי ערים: משהב"ש
אורי וקסלר, סגן מנהל מח' בניי ערים
יוסי חורב, מהנדס מועצת אריאל + דיסקט.
שלמה מוסקוביץ, מנהל לשכת התכנון במנהל האזרחי
מנחם חייקה, ממזנה על רכוש ממשלתי ביו"ש
אריאלה,
יאר בלומנטל, ר"ן כלכלה 02-9977751



מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

אגף תכנון ובינוי ערים

ירושלים, כ"א בשבט, תשנ"ח
17 בפברואר, 1998
סימוכין: 170219980025

לכבוד

אדר' א. ניב, א. שוורץ "אמאב"

הנדון: טיוטת תוכנית מתאר ותקנון אריאל

בישיבה האחרונה מיום 19 בינואר '98 סוכם שמשרדכם יפיץ את שלוש התוכניות לאריאל (בהתאם לשלבים שהוסכם עליהם), כולל טיוטת תקנון לתוכנית המתאר, עד תחילת חודש פברואר. זאת, כדי לאפשר למלווי התוכנית לעיין ולהגיב, לפני הגשת תוכנית המתאר למת"ע. המטרה שנקבעה היא להגיש את התוכנית עד סוף חודש פברואר.

עד היום לא התקבלו התשריטים והתקנון הרלוונטיים. עיכוב בלויז' יגרום לדחייה במועד הגשת תוכנית המתאר למועצת תכנון עליונה.

הנכם מתבקשים להעביר את החומר בהקדם.


נחום פלד

העתק: מר רון נחמן, יוסי חורב - מו"מ אריאל
מר שלמה מושקוביץ - המינהל האזרחי
מר בני חיים, גב' דיאנה וולקוב - מחוז המרכז
גב' סופיה אלדור, מנהלת האגף, כאן



מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

אגף תכנון ובינוי ערים

ירושלים, כ"ב בטבת, תשנ"ח
20 בינואר, 1998
סימוכין: 190119980162

הנדון: תוכנית מתאר אריאל - סיכום דיון מיום 19.1.98

משתתפים: רון נחמן, יוסי חורב, זהבה הדר, שולמית גרטל - מו"מ אריאל
אדרי' אמנון ניב, אמנון שוורץ - "אמאב"
דלית עין-דור, "יוזמה" בע"מ
דיאנה וולקוב, בני חיים - משב"ש, מחוז המרכז
סופיה אלדור, נחום פלד - משב"ש, אגף תכנון ובינוי ערים

אזור תעשייה

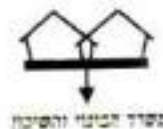
על גבעה דרי-מע' 3 רוצים למקם בריכת מים; מחייב כביש גישה. כדי שמשרד התעשייה יבצע צריך להגדיר, זמנית, את שטח גבעה דרי-מע' 2 כתעשייה (שטח הביניים בין אזור התעשייה לבין הגבעה הדרומית).
סוכם: סופיה אלדור תוציא מכתב אל גבי חנה ג'אנו, להרשאה לתעשייה על השטחים הנ"ל.

כביש 100

המשך כביש 100 (השדרה המרכזית של אריאל) מערבה מותנה בחציית קרקע פרטית, מצפון לגבעה דרי-מע' 1, באורך כ- 700 מטר. הגדרת הכביש כדרך אזורית מאזור התעשייה יאפשר להפקיע את הקרקע הנדרשת.
סוכם: בתוכנית המתאר יוצג תוואי כביש 100 לכל אורכו, ללא קשר לבעלות או הגדרת אופיו. מבחינה הנדסית יענה על צרכים של כביש אזורי.

שלבי תכנון

אמנון ניב ממליץ להפנות מאמצים לפיתוח המשכי של אריאל במערב. שטח זה והאוניברסיטה הם אבני יסוד לצמיחה.



מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

סוכם: מקובלת תוכנית שלושה שלבים: אוניברסיטה, אזור התעשייה ואזור דרום-מערב.

גבולות התוכנית: 1) העיר הקיימת - ללא בעיות. 2) דרום-מזרח - הקו הכחול הוא סופי, להוציא מספר קטעי גישור נדרשים. 3) דרום-מערב - הקו הכחול חוצה שני "צווארי בקבוק"; אפשר להסתדר עם זה. קו שני (כחול מרוסק) לשלב ב' כולל שטחים שיוכרוזו. צפון-מזרח 2 - בעייתי; שטחים להשלמה ושטחים בבעלות פרטית. בשלב ראשון התוכנית תוגש עד לגבול השטח הפרטי. יש חיבור לגבעה שמדרום. 5) דרום-מערב 2 עדיין קרקע שלא הוכרזה.

סוכם: מקובל שהתוכנית שתוצג בשלב א' תוגש בגבולות הנ"ל. לישיבה הבאה להציג מפה של שלב א', אותה רוצים להציג למת"ע, כולל טיוטת תקנון. במקביל, תוכן תוכנית הכוללת שטחים של שלב ב' (קו כחול מקווקו).

מערכת הדרכים

יש לבצע אימות ובדיקה של יועץ התנועה עדי זלינגר למערכת הדרכים המוצעת ע"י המתכננים.

סוכם: בתוכנית המתאר שתוגש לסמן רק את הכבישים החיוניים, עד לרמה של כבישים מאספים (נקבעה פגישת עבודה למחר, 20 בחודש, בהשתתפות המתכננים, עדי זלינגר ויוסי חורב בנושא הכבישים).

כניסות ליישוב

לעיר של 50,000 תושבים צריך כניסה נוספת לנוכחית. לכן חשובה הפריצה מערבה של כביש 100. כרגע בביצוע צומת נוסף על חוצה שומרון, בחיבור ליד אזור התעשייה ברקן (בתכנון מחלף). יש לבדוק ישימות דרך עוקפת ברוכין במערב (כביש 100). אם לא - מחייב שינויים במערך הכבישים באזור התעשייה.

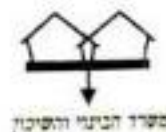
דרום-מערב 1

סוכם: יש להכין תכנון כולל גם לשטחים של שלב ב' (כתוכנית צל), אך עם אפשרות קיום של התוכנית כשלמות גם בתחומי השלב הראשון בלבד.

מע"ר

יש מגבלות של שטח למיקום הפונקציות למרכז העירוני. לאחר דיון **סוכם:** הצעת מיקום המע"ר המקורית תישאר בעינה, כולל איתור עבור דיור מוגן ל-200 יח"ד. עם פיתוח המרכז יהיה אינטרס כלכלי להענקת האשקוביות לאתר אחר.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון



סיכום

יועברו 3 התוכניות (בהתאם לשלבים שסוכמו בישיבה הקודמת), כולל טיוטת תקנון לתוכנית המתאר, לעיון ותגובות לפני הגשה למת"ע. יש להעביר תוכניות למינהל האזרחי, למחוז המרכז - משב"ש ולאגף תכנון ובינוי ערים.

תוכניות מפורטות שנערכות באריאל יוגשו למת"ע במקביל להגשת תוכנית המתאר, אך ללא תלות.

לוח-זמנים להפצת התוכניות עד תחילת פברואר. המטרה: להגיש את תוכנית המתאר למת"ע עד סוף פברואר.

רשם: נחום פלד

העתק: למשתתפים

שלמה מושקוביץ, המינהל האזרחי

עדי זלינגר, יועץ תנועה



פרוגרמה ותמהיל יחידות דיור

אריאל מערב

טיוטא לדיון

ינואר 1998

כללי

הדו"ח שלהלן מתבסס על דו"ח מספר 1 שבחן את תמהיל יחידות הדיור בעיר אריאל. מטרתו של דו"ח זה הינה להגדיר את תמהיל יחידות הדיור עבור המתחם הגדול באריאל המיועד למגורים "אריאל מערב".

למתחם הנ"ל יש תב"ע מאושרת להקמת כ- 1,600 יח"ד על שטח של כ- 770 דונם. התב"ע הנוכחית הושפעה מהטופוגרפיה התלולה הקיימת במתחם ולכן, לא ניצלה בצורה מיטבית את הקרקע. כמו כן, שטח המתחם החדש הורחב - סופחו שטחים נוספים בצמוד למתחם. הפרוגרמה שתוצע להלן תיקח בחשבון אפשרות של ישור ה שטח.

תמהיל טיפוסים

תמהיל טיפוס יחידות הדיור מושפע ממאפיינים דמוגרפיים וממאפיינים פיזיים.

מאפיינים דמוגרפיים בולטים:

- אריאל בעלת מבנה כלכלי-חברתי ממוצע אך נמוך יחסית בהשוואה לשובים הקהילתיים שביו"ש (אלפי מנשה, קרני שומרון וכד')
- אריאל משמשת כ"עיר שינה", בסיס התעסוקה המקומי נמוך.
- קהל היעד לאריאל מורכב מאוכלוסיה:
 - ❖ "נדחפת" קהל הדומה במאפייניו לאוכלוסיה הנוכחית (משפרי דיור וחסרי דיור).
 - ❖ "נמשכת" קהל יעד המורכב משכבות אוכלוסיה מבוססות מאלה הקימות
- השוק הרלבנטי (מבחינה תחרותית) הינו של הטבעת החיצונית של מטרופולין תל אביב.

מאפיינים פיזיים בולטים:

- ⇒ כמחצית מטיפוסי הדיור באריאל מורכבים מדיור צמוד קרקע.
- ⇒ ההיבט המרחבי מדגיש את הצורך בדיור צמוד קרקע לסוגיו כאמצעי משיכה
- ⇒ ההיבט האזורי - תפקידה כעיר מחוז - מדגיש את הבינוי הרווי
- ⇒ השפעת יעדי העיר על טיפוסי הדיור :

יעד	בינוי רווי	בינוי בינוני	בינוי צמוד
מיכסום פוטנציאל קרקעי	+		
קליטת אוכלוסיה מגוונת	+	+	+
איכלוס מהיר	+	+	
תפקיד של עיר אזורית	+	+	

- ⇒ בהתאם לרמת הצפיפות הממוצעת (נפשות לשטח שיפוט) הקיימת בראש העין ופתח תקווה, סביר להניח מבחינה שיווקית, כי על אריאל לשמר רמת צפיפות ממוצעת זו (כ- 4-5 נפשות לדונם)
- ⇒ אריאל נהנית מסיבסוד הן ברמה של המשתכן והן ברמה של היזם.
- ⇒ מחירי קרקע נמוכים יחסית
- ⇒ מושפעת מבעיות של חוסר ודאות (משפיע על כדאיות רכישה של דירה כנכס להשקעה)
- ⇒ מרוחקת יחסית מהמטרופולין בהשוואה לקשרים בין מעלה אדומים לירושלים
- ⇒ צפויה לתחרות על איכלוס עם הישובים הקהילתיים שמסביב.

ניתוח שוק

תמהיל יחידות הדיור מושפע בין היתר מהתחרות ומההיצע הקיים במרחב. שוק הדיור נמצא כיום, יחסית לעבר, במיתון מסוים. מצב זה עתיד להשתנות, על-פי הערכות של יזמים ומומחים בענף, לקראת שנת 1999. כמו כן, ההיצע הקיים היום בערים בתוך הקו הירוק הוא של בינוי רווי בעיקר בנוסף, הנחיות גופי התכנון בדבר הגברת הצפיפויות יחריפו את המחסור והביקוש לבינוי צמוד קרקע העתיד בטווח הרחוק.

פרופיל תחרותי של המתחם

יתרונות

חטיבת קרקע גדולה
מבנה טופוגרפי המאפשר תצפיות נוף

חסרונות

מבנה טופוגרפי קשה יחסית

החלופות שלהלן הוגדרו בהתבסס הן על הדו"ח הקודם והן בהתאם ליעדים המפורטים להלן:

- **איכלוס מהיר** - מחייב בינוי צמוד קרקע ערך מוסף למגורים באריאל על פני ישובים אחרים.
- **משיכת אוכלוסיה מגוונת** - בינוי צמוד קרקע
- מתן אפשרות לפיתוח עתידי של **ישוב עירוני** - מחייב בינוי רווי
- **ניצול מיטבי** של הקרקע - מחייב בינוי רווי

חלופות לתמהיל טיפוס דיור

טיפוס	צפיפות ממוצעת לדונם נטו	חלופה א' %	חלופה ב' %	חלופה ג' %
דירות צמודות קרקע	2-3	10	15	5
דירות צמודות קרקע	4	20	35	25
בניה מדורגת (3-4 קומות)	7	50	45	55
רווי (5-8 קומות)	9	20	5	15

התמהיל המוצע לחלופה שתיבחר יגובש סופית בתאום עם האדריכלים ובהפחתת טיפוס יחידות הדיור הקיימות.

החלופות שלהלן נותנות מענה ליעדים שונים כלהלן:

חלופה א' - מדגישה את הניצול המיטבי של הקרקע ויוצרת צפיפויות המאפיינות באופן יחסי עיר.

חלופה ב' - נותנת מענה לביקוש לדיור צמוד קרקע ומאפשרת לאריאל להתחרות בהיצע הקיים במרחב.

חלופה ג' - נותנת מענה הן לביקושים הקיימים כיום בשוק - צמוד קרקע והן למאפיינים העירוניים שיפותחו בטווח הרחוק.

חלופה ב' תאפשר בשלב א' איכלוס מהיר על-יד שיווק של הבינוי הצמוד (בצפיפות של 4 וחלק מהצפיפות של 7 יחידות לדונם. צפיפות זו במבנה הטופוגרפי תאפשר בינוי שהוא במובן מסוים צמוד) ובשלב ב' תאפשר שיווק של הבינוי הרווי ותאפשר ליצור לשוב מאפיינים עירוניים. בשלב ג' יתאפשר שיווק של הבינוי הצמוד בצפיפות נמוכה דבר שיאפשר למשך אוכלוסייה חזקה לשוב.

פרוגרמה לשרותים ומוסדות ציבור

בהתאם לחלופה המוצעת ולאומדנים למספר יחידות דיור נגזר מתקבלים הנתונים הבאים :

תושבים	יחידות דיור	דונם	
כ- 11,000	3,150	1,170	שלב א'
כ- 5,000	1,500	1,445	שלב ב'
כ- 16,000	4,650	2,615	סה"כ

שכונה בסדר גודל של כ- 16,000 תושב מאפשרת יצירת מוקד מרכזי. זאת בשל היקף השכונה וריחוקה היחסי ממרכז העיר ובשל המבנה המאורך של העיר.

סה"כ שטח נדרש למוסדות ציבור כ- 230 דונם

שטחי נדל"ן עיסקי נדרשים 8,000 - 5,000 מ"ר

מבחינה תיכנונית מומלץ להקים קרית חינוך שתכלול ביי"ס על-יסודי, ביי"ס יסודי, מתנ"ס, מרכז לקשיש וגני ילדים.

פרוגרמה לשטחי ציבור ודנל"ן עיסקי

נושא	ביקוש		שטח נדרש
מעונות יום - גילאי חצי שנה עד שנתיים	50%	15 תלמידים לכיתה חצי דונם למעון	31 כיתות 15.3 דונם
גני ילדים גילאי 3-4	100%	31 ילד בכיתה 0.7 דונם לכיתה	24 כיתות 16.6 דונם
בתי ספר יסודיים כולל חטיבה צעירה	100%	32 ילד בכיתה 0.75 דונם לכיתה	81 כיתות 4 בתי"ס של 21 כיתות כ"א כ- 60 דונם
חטיבת ביניים	100%	32 ילד בכיתה	35 כיתות 2 חטיבות של 18 כיתות כ"א כ- 25 דונם
חטיבה עליונה	100%	32 ילד בכיתה	35 כיתות 2 חטיבות של 18 כיתות כ"א כ- 25 דונם
מרכז יום לקשיש		1	3 דונם
מרכז קהילתי		1 מתנ"ס כולל מתקני ספורט וספריה	כ- 15-20 דונם ישולב במסגרת קרית חינוך
תנועת נוער		1 מרכז	1.5 דונם
בית כנסת		2 בתי כנסת	2 דונם
מקווה		1	0.5 דונם
גנים		1 גן של כ- 15 דונם 15 גנים בשטח של כ- 1-3 דונם	כ- 30 - 60 דונם
סה"כ			כ- 194 - 229 דונם
נדל"ן עיסקי	כולל שרותי מסחר, ומשרדים (1)		
	5,000-8,000 מ"ר		

(1) סה"כ נדל"ן עיסקי עירוני נע בין 45,000 - 60,000 מ"ר מתוכם כ- 30,000 - 40,000 מ"ר במע"ר וחיתר בשכונות.

ישובים בסדרי גודל דומים

ישוב	תושבים באלפים 1995	אשכול רווחה	תקציב	שטח עיסקי בנוי בפועל (מ"ר) (1)	מ"ר תעסוקה לתושב
לוד	52,600	4		283,00	5.38
גבעתיים	45,800	9			
רמת השרון	37,000	9		246,000	6.6
רעננה	58.6	8	מאוזן	245,000	4.18
רמלה	58.6	4	גרעון	252,000	4.3
כפר סבא	69.0	7	גרעון מצטבר של כ- 40 מש"ח	660,000	9.56

(1) מקור: מסמך עקרונות למדיניות מטרופולין תל אביב, שלב ב', 7/1996

תכנית מתאר אריאל - התפלגות יחידות הדיוור

א.

דרום מערב

1. שלב א' - שטחים מוכרזים

1.1	סה"כ שטח לניצול -	כ-1,170 דונם
1.2	סה"כ יח"ד -	כ-3,150 יח"ד/10,000 תושבים

2. שלב ב' - שטחים להכרזה

2.1	סה"כ שטח לניצול -	כ-1,445 דונם
2.2	סה"כ יח"ד -	כ-1,500 יח"ד/5,000 תושבים

3. דרום מערב שלב א' + שלב ב'

3.1	סה"כ שטח לניצול -	2,615 דונם
3.2	סה"כ יח"ד -	4,000 יח"ד/15,000 תושבים

4. שלב ג' - שטחים להשלמה

4.1	סה"כ שטח -	כ-300 דונם
4.2	סה"כ שטח לניצול -	כ-220 דונם
4.3	סה"כ יח"ד :	

$$220 \text{ ד' } \times 60\% \times 3 \text{ יח"ד/ד' } = 700 \text{ יח"ד/כ-2,500 תושבים}$$

$$סה"כ 3 - מ"ז' 5,350 יח"ד/כ-17,500 תושבים$$

ב.

דרום מזרח

1. שלב א' - שטחים מוכרזים

1.1	סה"כ שטח לניצול -	כ-1,400 דונם
1.2	סה"כ יח"ד -	כ-4,100 יח"ד/14,000 תושבים

2. שלב ג' - שטחים להשלמה

2.1	סה"כ שטח להשלמה -	כ-117 דונם
2.2	סה"כ יח"ד/תושבים :	

$$117 \text{ ד' } \times 60\% \times 5 \text{ יח"ד/ד' } = 350 \text{ יח"ד/כ-1,200 תושבים}$$

$$סה"כ 3 - מ"ז' 4,450 יח"ד/כ-15,200 תושבים$$



אמאב
תכנון
יזום
והנדסה
בע"מ

AMAV
PROMOTION
PLANNING
ENGINEERING
LTD.

תל-אביב:
רח' בית עובד 15
תל-אביב 67211
טל: 03-5375851
03-5375846
פקס: 03-5374839

ירושלים:
רח' יד חרוצים 4
ירושלים 93420
טל: 02-6726992
פקס: 02-6726995

TEL-AVIV:
15, BEIT OVED ST.
TEL-AVIV 67211
TEL: 03-5375851
03-5375846
FAX: 03-5374839

JERUSALEM:
4 YAD HARUTZIM ST.
JERUSALEM 93420
TEL: 02-6726992
FAX: 02-6726995

ג. צפון מערב

1. שלב א' - שטחים מוכרזים

1.1 סה"כ שטח לניצול - כ-600 דונם

1.2 סה"כ יח"ד/תושבים

$$600 \times 60\% \times 4.5 \text{ יח"ד/ד' } = 1,600 \text{ יח"ד/כ-5,500 תושבים}$$

2. שלב ב' - שטחים להכרזה

סה"כ שטח - כ-180 דונם - לא ניתן לניצול בשלב זה

3. שלב ג' - שטחים להשלמה

3.1 סה"כ שטח להשלמה - כ-530 דונם

3.2 שטח להכרזה שלא

היה ניתן לניצול - כ-180 דונם

3.3 סה"כ - כ-700 דונם

3.4 שטח לניצול - כ-300 דונם

3.5 סה"כ יח"ד/תושבים :

$$300 \times 60\% \times 2.5 \text{ יח"ד/ד' } = 450 \text{ יח"ד/כ-1,500 תושבים}$$

$$2050 \text{ יח"ד} / 7,000 \text{ גמ"ד}$$

ד. סה"כ תושבים בתכנית

1. עיר קיימת - כ-15,000 תושבים

2. דרום מזרח - כ-15,000 תושבים

3. דרום מערב - כ-17,000 תושבים

4. צפון מזרח - כ-7,000 תושבים

סה"כ - כ-55,000 תושבים

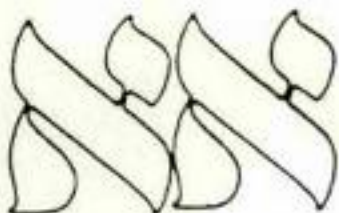
$$\begin{array}{r} 15,850 \\ 4,450 \\ \hline 16,300 \end{array}$$

ה. מספר תושבים עפ"י שלבים

שלבים	שטחים לניצול *	מס' תושבים
עיר קיימת		15,000 ת'
שלב א' - שטחים מוכרזים	3,170 ד'	29,500 ת'
שלב ב' - שטחים להכרזה	1,445 ד'	5,000 ת'
שלב ב' - מובלעות פרטיות	760 ד'	5,200 ת'
סה"כ	5,375 ד'	54,700 ת'

* שטחים לאחר הורדות של שטחים שאינם ניתנים לבינוי הן בגלל

צורתם ומיקומם, הן בגלל שיפועי קרקע והן מהבחינה התכנונית.



אמאב

תכנון

יום

והנדסה

בע"מ

AMAV

PROMOTION

PLANNING

ENGINEERING

LTD.

תל-אביב:

רח' בית עובד 15

תל-אביב 67211

טל: 03-5375851

03-5375846

פקס: 03-5374839

ירושלים:

רח' יד חרוצים 4

ירושלים 93420

טל: 02-6726992

פקס: 02-6726995

TEL-AVIV:

15, BEIT OVED ST.

TEL-AVIV 67211

TEL: 03-5375851

03-5375846

FAX: 03-5374839

JERUSALEM:

4 YAD HARUTZIM ST.

JERUSALEM 93420

TEL: 02-6726992

FAX: 02-6726995

תכנית מתאר אריאל

אריאל דרום מזרח - פוטנציאל המגורים

ד.מ. 1 - 330 דונם לניצול X 60% = 200 דונם
= (לפי 2.5 יח"ד/מ"ד) 500 יח"ד

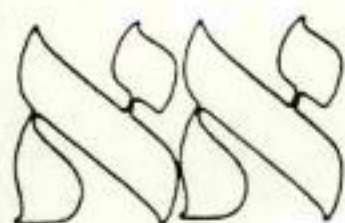
ד.מ. 2 - 320 דונם לניצול X 60% = 192 דונם
= 50% רוויה (10 יח"ד/דונם) 950 יח"ד
= 50% צ"ק (2.5 יח"ד/דונם) 250 יח"ד 1,200 יח"ד

ד.מ. 3 - 110 דונם לניצול X 60% = 66 דונם
= לפי 3 יח"ד/דונם 200 יח"ד

ד.מ. 4 - 630 דונם לניצול X 60% = 380 דונם
= 50% רוויה (8 יח"ד/דונם) 1,800 יח"ד
= 50% צ"ק - (2.5 יח"ד) 400 יח"ד 2,200 יח"ד

סה"כ יחידות דיור 4,100 יח"ד

סה"כ מס' תושבים - 4,100 יח"ד X 3.5 ת' / יח"ד = 14,000 ת'



אמאב
תכנון
יזום
והנדסה
בע"מ

AMAV
PROMOTION
PLANNING
ENGINEERING
LTD.

תל-אביב:
רח' בית עובד 15
תל-אביב 67211
טל: 03-5375851
03-5375846
פקס: 03-5374839

ירושלים:
רח' יד חרוצים 4
ירושלים 93420
טל: 02-6726992
פקס: 02-6726995

TEL-AVIV:
15, BEIT OVED ST.
TEL-AVIV 67211
TEL: 03-5375851
03-5375846
FAX: 03-5374839

JERUSALEM:
4 YAD HARUTZIM ST.
JERUSALEM 93420
TEL: 02-6726992
FAX: 02-6726995

תכנית מתאר אריאל

אריאל דרום מערב - פוטנציאל המגורים

1. שטחים בשלב א'

1.1	שטח בת.ב.ע.	כ-770	דונם
1.2	השלמות שלב א'	כ-400	דונם
1.3	סה"כ	כ-1,170	דונם

2. שטחים שלב ב'

2.1	דרום מערב I	כ-875	דונם
2.2	דרום מערב II	כ-570	דונם
2.3	סה"כ	כ-1,445	דונם

3. סה"כ שטח דרום מערב

דונם	כ-2,615
------	---------

4. מס' יחידות דיור/תושבים בשלב א'

4.1 ללא הגדלת הצפיפות הקיימת

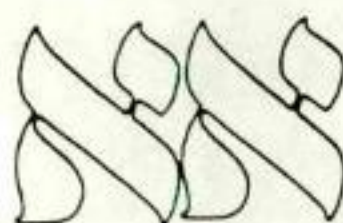
4.1.1	ת.ב.ע קיימת (770 דונם) -	1,600 יח'
4.1.2	עבור שטח לתכנון בעתיד	
	200 דונם x 60% x 2.5 יח' ד' - 300 יח'	
4.1.3	השלמות שטח לשלב א'	
	400 דונם x 60% x 2.5 יח' ד' - 600 יח'	
4.1.4	סה"כ יחידות בשלב א'	2,500 יח'
4.1.5	מס' התושבים :	

$$2,500 \text{ יח'} \times 3.5 \text{ ת' / יח'} = 9,000 \text{ תושבים}$$

4.2 מס' יחידות בת.ב.ע חדשה המגדילה את צפיפות המגורים

(50% בניה רוויה 50% בניה צמודת קרקע).

4.2.1	שטח התכנית	-	1,170 דונם
4.2.2	שטח לאחר הורדת שטחים	-	1,000 דונם
4.2.3	שטח לאחר הפרשה	-	600 דונם
	לצרכי ציבור 1,000 ד' x 60%	-	



אמאב

תכנון

יוזם

והנדסה

בע"מ

AMAV

PROMOTION
PLANNING
ENGINEERING
LTD.

תל-אביב:
רח' בית עובד 15
תל-אביב 67211
טל: 03-5375851
03-5375846
פקס: 03-5374839

ירושלים:
רח' יד חרוצים 4
ירושלים 93420
טל: 02-6726992
02-6726995

TEL-AVIV:
15, BEIT OVED ST.
TEL-AVIV 67211
TEL: 03-5375851
03-5375846
FAX: 03-5374839

JERUSALEM:
4 YAD HARUTZIM ST.
JERUSALEM 93420
TEL: 02-6726992
FAX: 02-6726995

4.2.4 50% בניה רוויה

$$600 \text{ ד' } \times 50\% \times 8 \text{ יח"ד/דונם נטו} = 2,400 \text{ יח"ד}$$

4.2.5 50% בניה צמודת קרקע

$$600 \text{ ד' } \times 50\% \times 2.5 \text{ יח"ד/דונם נטו} = 750 \text{ יח"ד}$$

4.2.6 סה"כ 3,150 יח"ד

4.2.7 סה"כ תושבים :

$$3,150 \text{ יח} \times 3.5 \text{ ת' / יח' } = 11,000 \text{ תושבים}$$

5. מס' יחידות דיור/תושבים בשלב ב'

5.1 דרום מערב I

5.1.1 שטח שלב ב' כ-875 דונם

5.1.2 שטח לניצול כ-600 דונם

5.1.3 שטח לאחר הפרשה

$$600 \text{ ד' } \times 60\% \text{ כ-600 דונם}$$

5.1.4 עפ"י 2.5 יח'/דונם נטו

כ-900 יח"ד (שטחים בשיפוע של 25%)

5.1.5 מס' תושבים :

$$900 \text{ יח' } \times 3.5 \text{ ת' / יח' } = \text{כ-3,000 תושבים}$$

5.2 דרום מערב II

5.2.1 שטח כ-570 דונם

5.2.2 שטח לניצול כ-400 דונם

5.2.3 שטח לאחר הפרשה

$$400 \text{ ד' } \times 60\% \text{ כ-240 דונם}$$

5.1.4 עפ"י 2.5 יח'/דונם נטו

$$240 \text{ ד' } \times 2.5 \text{ יח' / ד' } - \text{כ-600 יח"ד}$$

5.1.5 מס' תושבים :

$$600 \text{ יח' } \times 3.5 \text{ ת' / יח' } = \text{כ-2,100 תושבים}$$

5.3 סה"כ מס' תושבים בשלב ב' כ-5,000 תושבים

מערב I - כ-3,000 חושבים

מערב II - כ-2,100 תושבים

סה"כ כ-5,000 תושבים

6. מס' תושבים באריאל דרום מערב

6.1 שלב א' - כ-10,000 תושבים

6.2 שלב ב' - כ-5,000 תושבים

6.3 סה"כ כ-15,000 תושבים



אמאב

תכנון

יזום

והנדסה

בע"מ

AMAV

PROMOTION
PLANNING
ENGINEERING
LTD.

תל-אביב:

רח' בית עובד 15
תל-אביב 67211
טל: 03-5375851
03-5375846
פקס: 03-5374839

ירושלים:

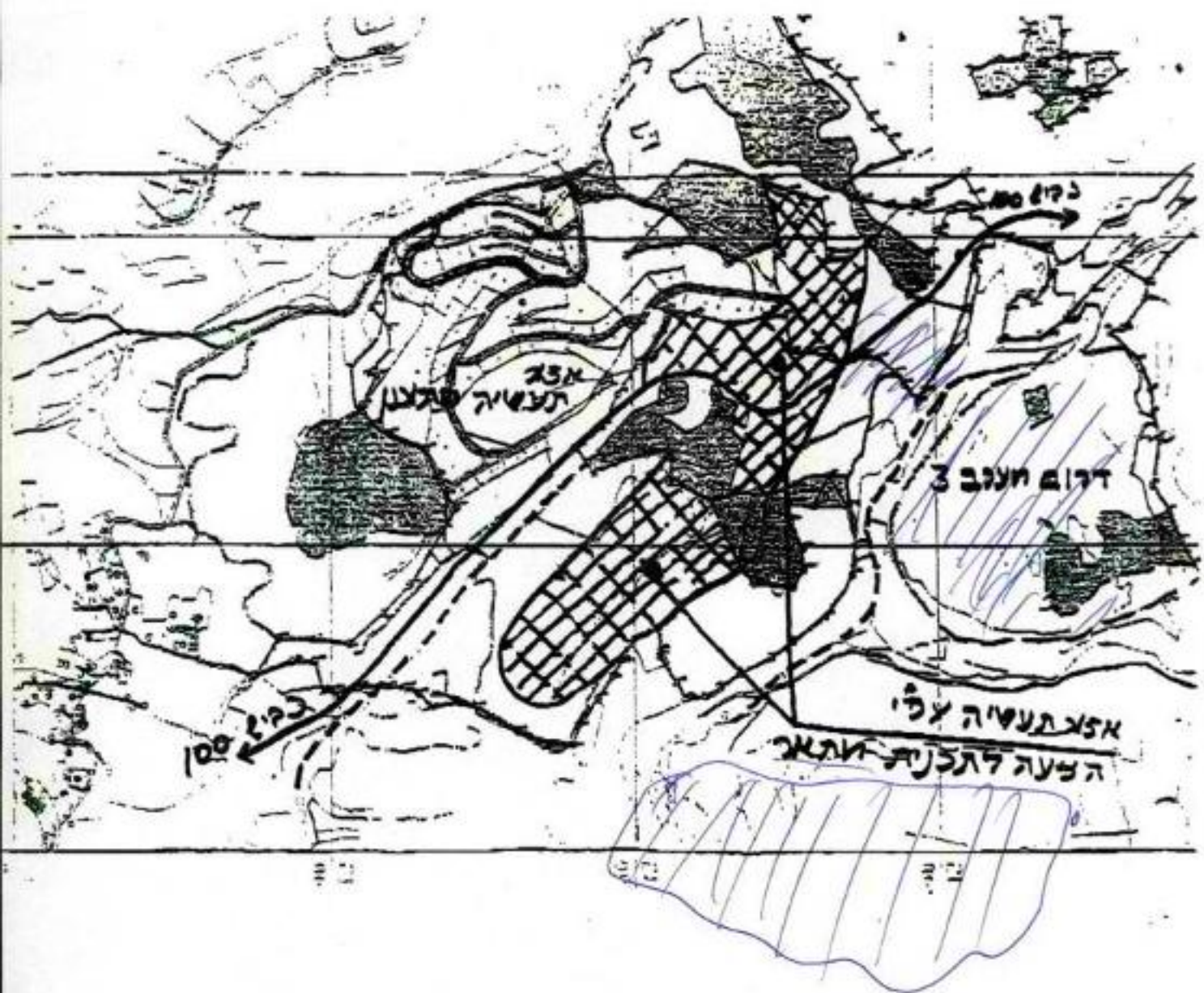
רח' יד חרוצים 4
ירושלים 93420
טל: 02-6726992
פקס: 02-6726995

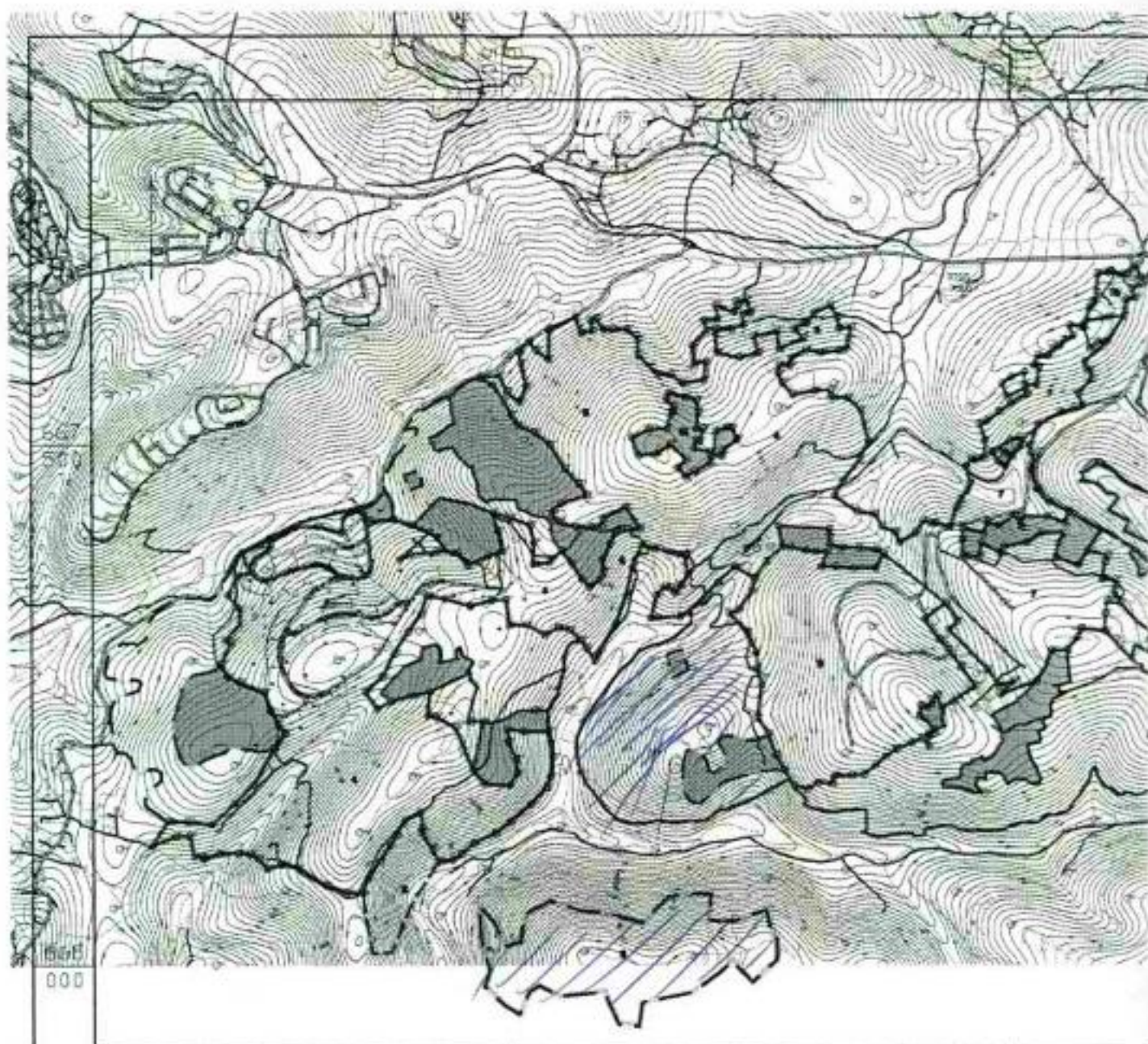
TEL-AVIV:

15, BEIT OVED ST.
TEL-AVIV 67211
TEL: 03-5375851
03-5375846
FAX: 03-5374839

JERUSALEM:

4 YAD HARUTZIM ST.
JERUSALEM 93420
TEL: 02-6726992
FAX: 02-6726995





מדידות
כבישים
שדות תעופה
עבודות בוחן



חב"א חברה במדידות והנדסה אורחית (1985) בע"מ

רח' המצודה 27, אזור 58001 טכ. דואר 5565744
פקס: 5565744 (03)
E-mail: halva@netvision.net.il

אריאל

הוכן עבור : משרד השיכון

קנה מידה:

1: 30000

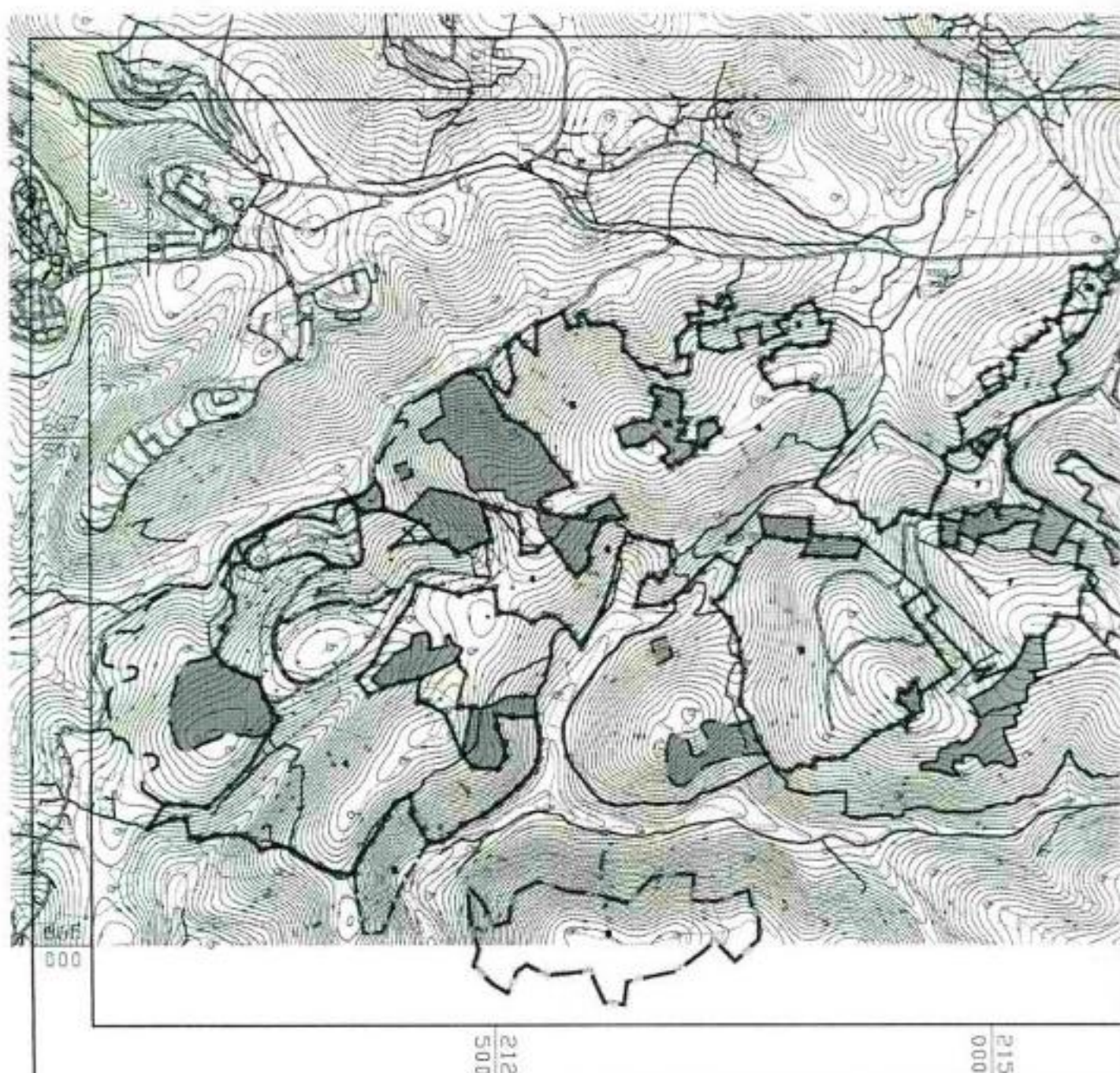
שרטט : אולגה תאריך: 22.12.97

תאריך:

בוקר :

חבנית מס'

6470



מידות
כבישים
שדות תעופה
עבודות ביטוח



חכ"א חברה במדידות והנדסה אזרחית (1985) בע"מ

רח' המצודה 27, אזור 5800 טכ. דואר 55657
פקס: 5565744 (03)
E-mail: halva@netvision.net.il

אר"א

הובן עבור : משרד השיכון

שרטוט : אובנה חאריך: 22.12.97 קנה מידה:

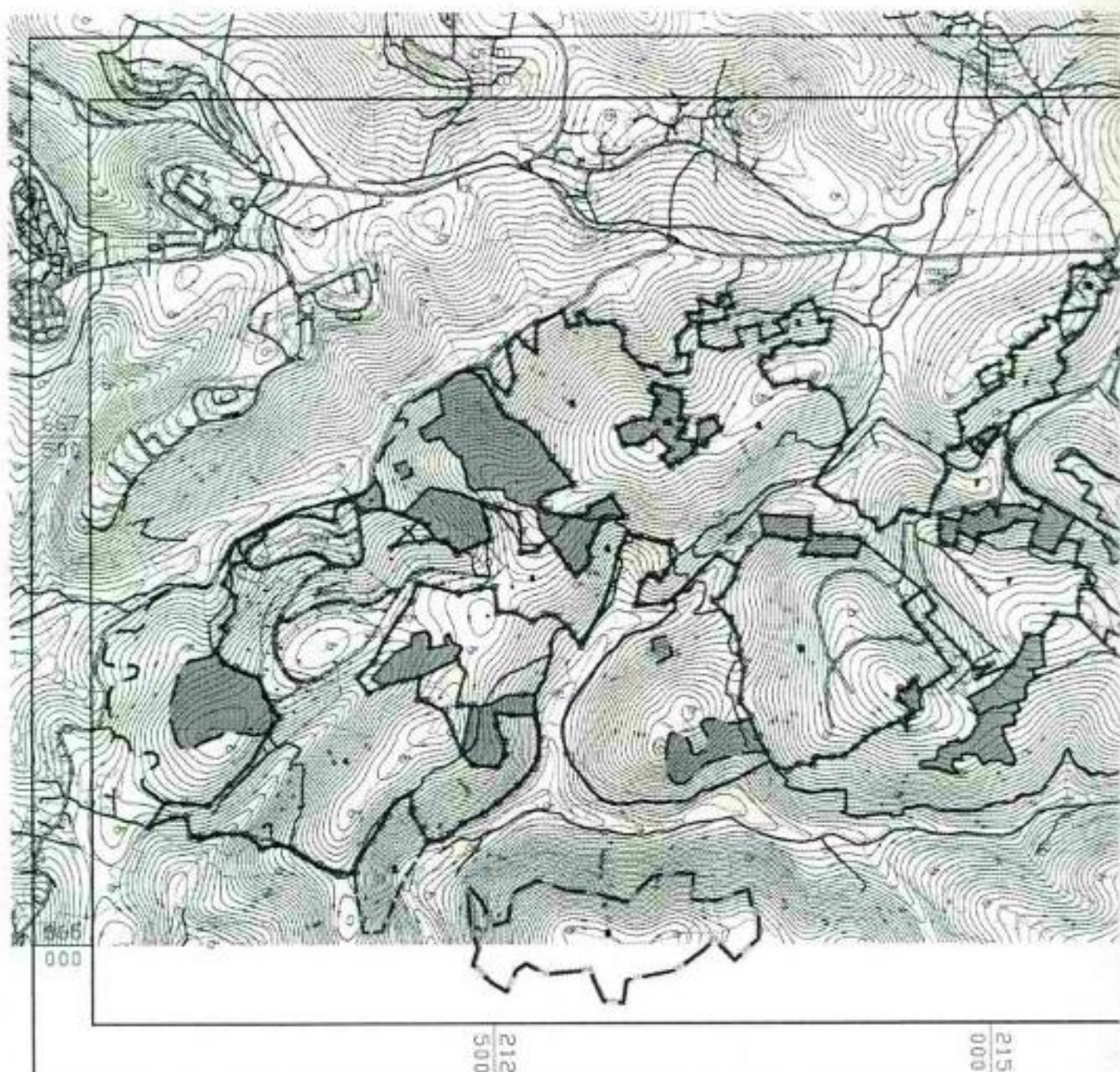
חבנית מס'

1: 30000

תאריך:

ביקור:

6470



מידות
כבישים
שדות תעופה
עבודות ביהודה



חכ"א חברה למדידות והנדסה אורחית (1985) בע"מ

רח' המצודה 27, אזור זכרון טל. 052-5565744
פקס: 052-5565744 (ס)
E-mail: halva@netvision.net.il

אר"כ

הוכן עבור : משרד השיכון

קנה מידה:

תאריך: 22.12.97

שרטוט : אובנה

תבנית מס'

1: 30000

תאריך:

ביקר :

6470



מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף תכנון ובינוי ערים

ירושלים,
4 בינואר, 1998
סימוכין: 211219970104

סיכום דיון תוכנית מתאר אריאל (מיום 21.12.97)

משתתפים: רון נחמן, יחיאל חזן, יוסי חורב - מועצה מקומית אריאל
דלית עין-דור - יוזמה בע"מ
אלי פלד - חלוצי
שלמה מושקוביץ - המינהל האזרחי
סופיה אלדור, דיאנה וולקוב, קרלוס דרינברג, נחום פלד - משב"ש

אישור גבולות תכנון

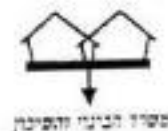
קו השיפוט כולל כמעט את כל השטחים, להוציא הגבעה הדרומית. בתוך תחום השיפוט יש מובלעות של שטחים שלא בבעלות המדינה. בגלל מורכבות השטחים בתחומי הקו החול - בבעלות מוכחת, בתהליך הכרזה ובעלות פרטית - וכדי להימנע ממלכוד הפרסום של ההכרזות סוכם על שלושה שלבים בתוכנית, לפי הזמינות:

1. תוכנית מצומצמת, אשר תתייחס לשטחים בתחום השיפוט ובעלות קרקע מוכחת (השטחים הכחולים), כולל חיבורים מינימליים בין הגושים המופרדים.
2. תוכנית בתחומי שטח השיפוט שתכלול גם את השטחים שבתהליך הכרזה על הבעלות (השטחים הצהובים), שממנה תיגזר התוכנית הראשונה. שלב זה לא יכלול קרקעות פרטיות, כך שניתן יהיה להתחיל תהליך סטטוטורי.
3. תוכנית כוללת המייעדת שימושים גם לשטחי המובלעות הפרטיות (תוכנית רקע). בשלב ראשון קרקע חקלאית, כפי שזה היום. מתוכנית זו ייגזרו שתי התוכניות האחרות.

לשכת התכנון תבדוק אפשרות מתן תוקף זמני לתוכנית המתאר בגבולות אדמות המדינה.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון



לאור קביעת גבולות התכנון ל- 3 הרמות תוגש הצעה מסוכמת של תוכנית המתאר עד סוף פברואר 98. פרוגרמה מותאמת, רלוונטית לכל שלב, תוגש ע"י חב' "יוזמה".

תוכנית אב מכללת אריאל

המועצה המקומית רוצה לייעד את כל שטח קריית המדע עבור מכללה, כולל הקרוונים המשמשים כמעונות לסטודנטים, עד להשקה עם אזור המגורים. האזור כולו נמצא בשוליים של היישוב ולא מתנגש עם שימושים אחרים.

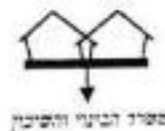
מוסכם: לסמן בתוכנית המתאר את כל השטח ככתם חום, למו"צ. הרשות המקומית תזמין את התכנון המפורט.

אריאל מערב - הגדלת צפיפות

- קיימת תב"ע מוכנה ל- 1500 יח"ד. מדברים על תוספת של 600 יח"ד. מכיוון והתוכנית לא תואמת את הצרכים והדרישות הנורמטיביות הנוכחיות (אך גם לא נפגעת האפשרות לממשה כל עוד אין תוכנית אחרת), יש מקום להציע שינוי. סיכום:
1. מומלץ להזמין תכנון חדש לתב"ע, מפוצל לשתי מנות.
 2. חב' "יוזמה" תגיש תמהיל מגורים רצוי לשטח ושלביות פיתוח (התייחסות לכלל השימושים ולא רק מגורים, בגלל מרכזיות השטח). הפרוגרמה תופץ לכל הגורמים עד 20 בינואר 98. תגובות והערות יועברו תוך שלושה ימים, עם העתקים לנחום פלד.
 3. מתכנני התב"ע החדשה יבדקו האפשרות לשמר ולנצל חלק מהתוכנית המקורית.
 4. תוגש בקשה לוועדה להזמנות חוץ במשרד.
 5. גבולות לתב"ע יאושרו ע"י אריאלה, במינהל האזרחי.
 6. לצורך חידוש הרשאה לתכנון של האפוסטרופוס מתחייבת מפת מדידה עם גבולות, רצוי בקני"מ 2500 : 1. המפה תוכן ע"י אלי פלד ותועבר לאריה הראל במחוז המרכז, אשר יהיה אחראי לטפל הנושא ההרשאה ולהזמנת התכנון.
 7. עם קבלת הפרוגרמה יש להגיש בקשה לאישור להליכי תכנון. במקביל יוזמן מיפוי לצורכי תכנון בקני"מ 1000 : 1.
 8. מחוז המרכז יזמן ועדה בין-משרדית לתיאום הפרשות לצורכי ציבור.

מדינת ישראל

משרד הביטוי והשיכון



אזור תעשייה אריאל מערב

על שלב א' יש תב"ע באישור סטוטורי (800 דונם). החלו לעבוד על הרחבה (על שטח שהוקצה בזמנו למגורים ויש לגביו ויתור). לאחר ניתוח השטח (אדרי' ר. לרמן) מתברר כי לא ניתן לנצל אלא 235 דונם מתוך 2000 דונם, בגלל הטופוגרפיה. מתכנני המתאר לא מוכנים להרחיב שטחים נוספים מזרחה לתעשייה במקום מגורים.

סוכם: הנושא יועלה בצורה מסודרת, לאחר ניתוח צרכים פרוגרמטיים לתעשייה לעומת מגורים, בישיבה במחצית ינואר '98.

אזור המלאכה

בכניסה לאריאל, באזור מרכזי, קיים שטח לא מוסדר (מבני תעשייה). השאלה האם להמשיך את הפיתוח כאזור מלאכה או לחלופין כשטח מע"ר. השימוש בפועל הוא מסחרי.

המלצה: מציעים לאתר אזור מלאכה חלופי בסמוך לאזור התעשייה, בהיקף לפי הפרוגרמה.

צוות התכנון יבדוק אופציה למיקום המע"ר באזור המלאכה והאשקוביות הקיימים, בגיבוי פרוגרמטי.

חיבור מזרחי לאריאל

יש תוכנית מאושרת להתחברות מזרחה (איסככא) לכביש 60. תוכנית המתאר צריכה להצביע על גישה נוספת זו לאריאל.

מערכת ביוב

מבקשים מיועצי הביוב להיות מתואמים עם ש. מושקוביץ ועם מתכנני הביוב של סלפית (מיכה בלוס).

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון



סופיה אלדור תפנה במכתב אל נציב המים מאיר בן מאיר ואל צמח ישי מרשות הביוב, עם העתק אל קובי כץ, מנכ"ל משרד התשתיות הלאומיות, להעלאת נושא הצורך של שילוב מערכות המים והביוב של אריאל וסלפית במסגרת הוועדה המשותפת הישראלית - פלשתינית.

הישיבה הבאה, בפורום מצומצם, בנושא תוכנית המתאר ואזור התעשייה המערבי, תתקיים באמצע חודש ינואר 98 (נקבע מועד לישיבה בתאריך 19 בינואר 98, בשעה 14:00).

ישיבה מסכמת של תוכנית המתאר, בפורום רחב, תתקיים בסוף חודש פברואר 98.

רשם : נחום פלד

העתק : למשתתפים,

אמנון ניב ואמנון שוורץ, "אמאב"

עדי חדר, מנהל מחוז המרכז

אורי וקסלר, כאן

בט"ד

משרד התעשייה והמסחר
לשכת יועץ השר לאזורי פיתוח

תאריך: 20.1.98

אל: סאביה אלכר
לוצי נאום כפס
הנדון: א.ג. אריאל מורק

בדמשק עשייה עם
ולסי חלוק מ"ב 2 צפי
איתור שטח המבוקש
ע"י משוררני אדריכל
מכ"ל/אס"ד.

דאחק: י. חלוק

בכרחה,

אליטקס כר

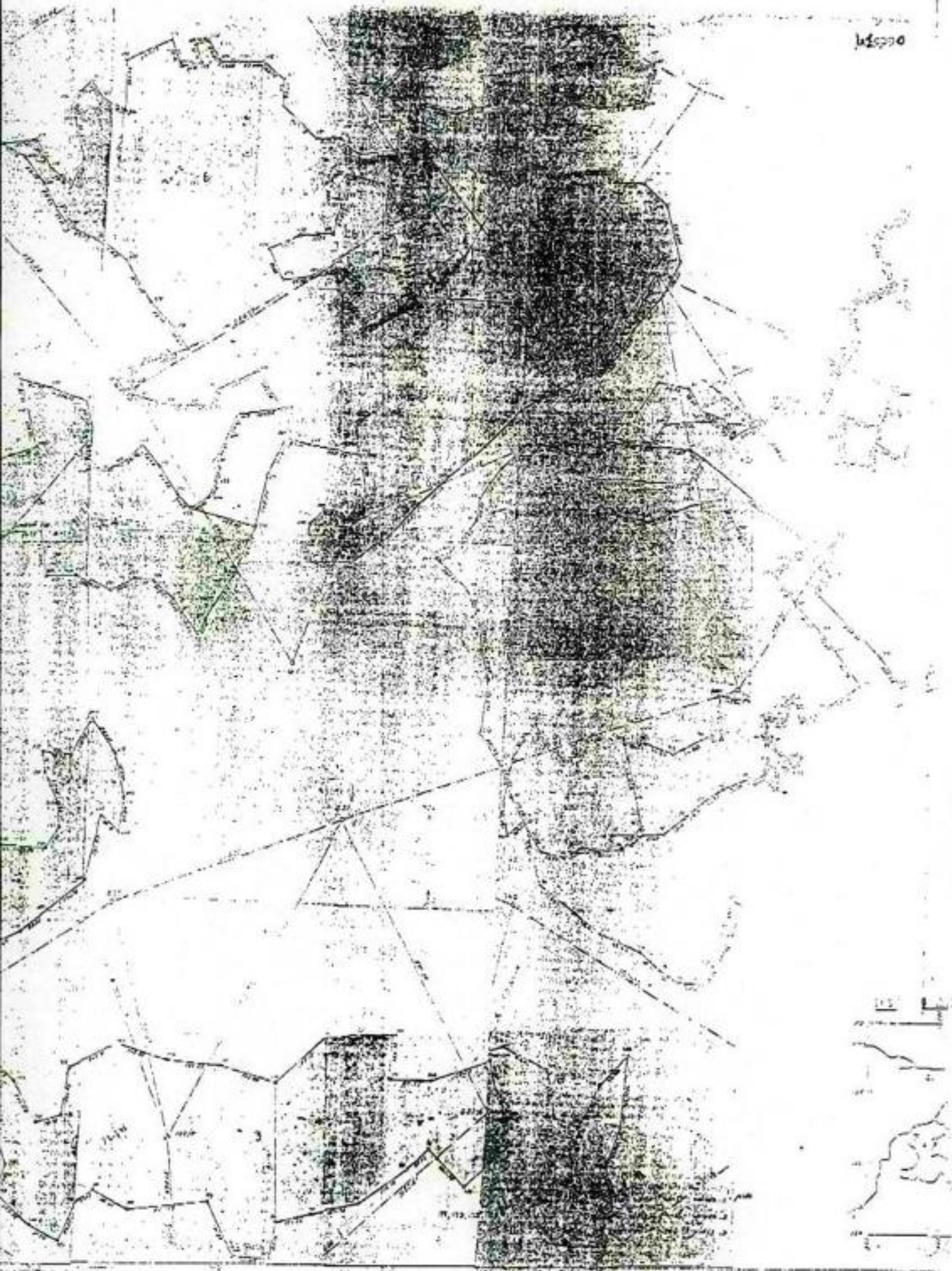
PAT 97
PAT 97

972 09 9580692

PAGE: 1

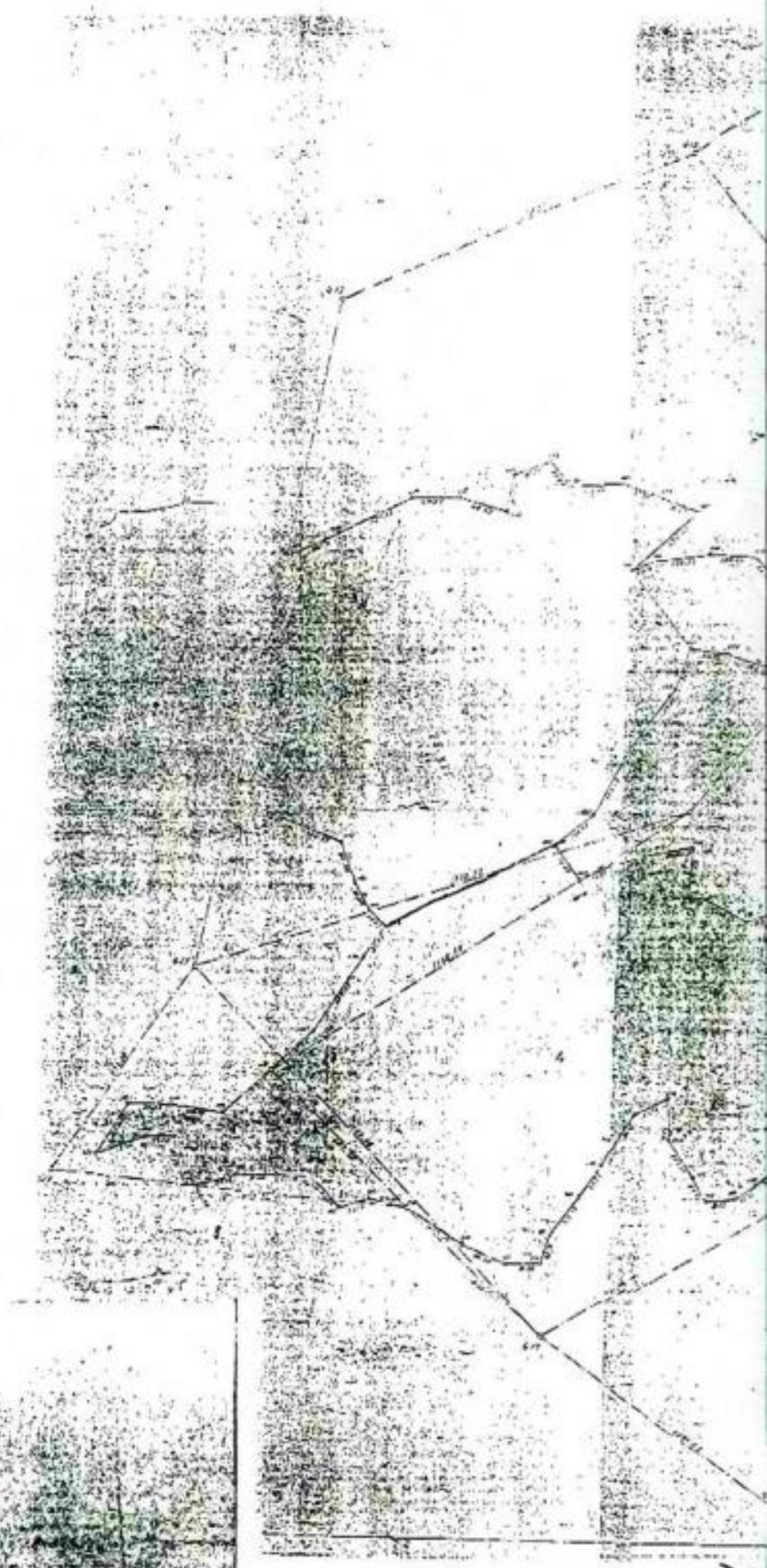
← 2

115000



— מדינת ישראל —

1-2



מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

מח' פרוגרמות

22.12.97

88 / 40



לכבוד

סא"ל יאיר בלומנמל

ראש תחום תשתית

ד.צ. 01482

צ.ה.ל.

הנדון: גבולות הכרזה בתוך שטח שיפוט - אריאל - תוכנית מתאר

סימוכין: מכתב ממר א.פלד אל מר ש.מוסקוביץ

עם העתק אליך מיום 27/11/97

מצ"ב 2 מפות לאחר סימון גבולות תחום השיפוט - בצבע כחול - בהתאם לסימון הקיים בשטח. (כולל גבול עיבוד חקלאי, מרסות, מטעים וכו').
נודה לך על אישור המפה לאחר בדיקתכם בהקדם כדי לאפשר הליך תכנון והפקדת תוכנית מתאר - אריאל.

נא להעביר אלי עותק חתום של התוכנית.

נכבד רב

דיאנה וולקוב, אדריכלית

ממונה פרוגרמות מחוזית

העתק:

מר רון נחמן - ראש המועצה המקומית

מר עדי הדר - סמנכ"ל ומנהל מחוז המרכז

✓ גב' סופיה אלדור - מנהלת אגף תכנון ובינוי ערים

מר חייקה מנחם - ממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי - יו"ש

מר שלמה מוסקוביץ - לשכת התכנון - בית אל

מר אלי כהן - עוזר שר הבטחון להתיישבות

מר יוסי חורב - מהנדס העיר



חלו"א - חברה למדידות והנדסה אזרחית (1985) בע"מ

6470 / 10150

27/10/97

לכבוד
מר שלמה מוסקוביץ
מנהל לשכת תכנון
המינהל האזרחי
ת.ד. 16
בית אל

ג.נ.

הנדון: תכנית תיחום אריאל

אסמ' מכתבנו 9577 / 6470 מ- 16.6.97 ונ- 24.7.97

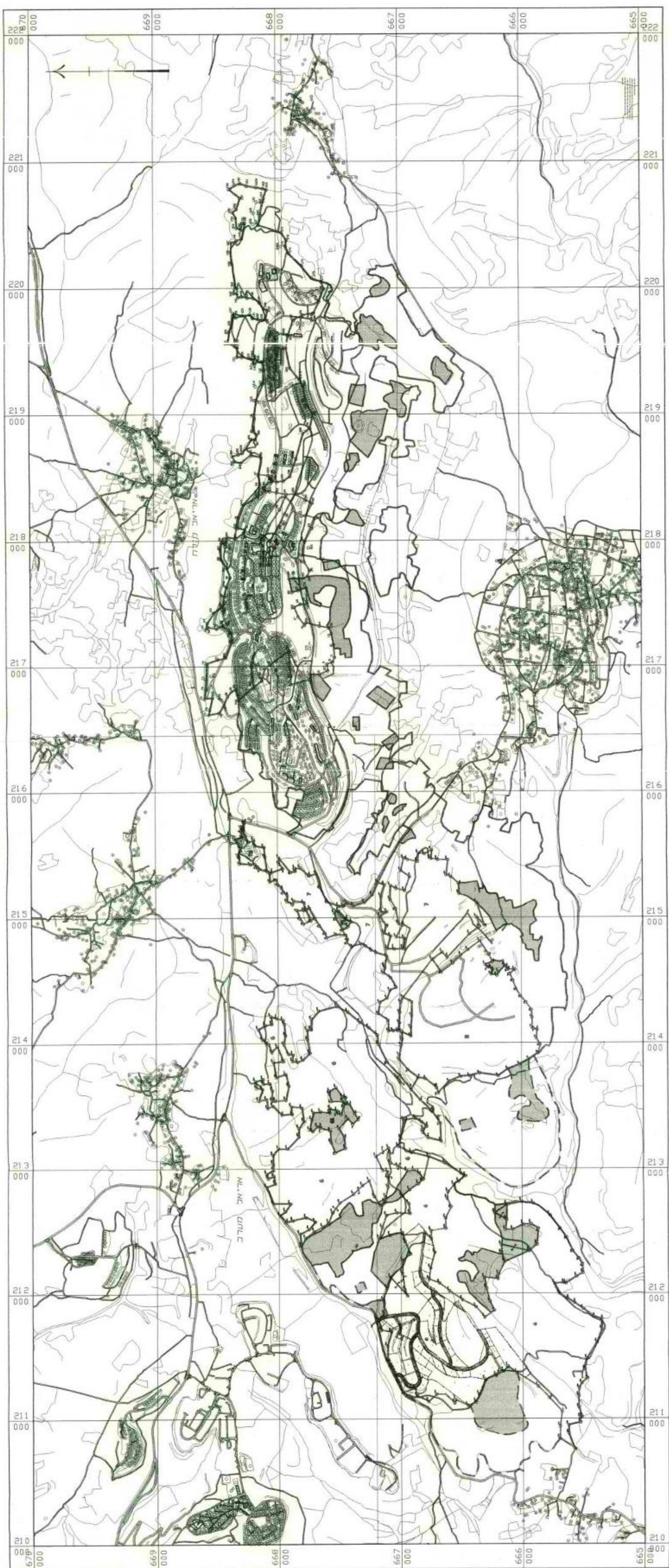
בהמשך לתכנית גבולות והפקעות בקנה מידה 1 : 10,000 שהפקנו מחומר שהצלחתי לאסוף, על רקע מפוי מעודכן של מרכז למפוי ישראל. התקיימה פגישה עם נתליה ב- 20.6.97 במינהל האזרחי בבית אל, בהשתתפות יוסי חורב לשם בדיקה/אישור של התכנית הנדונה.

החומר נמסר למבדק.

טרם נתקבל מענה, נודה לטיפולך.

בכבוד רב,
אלי פלד

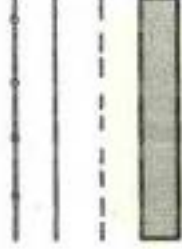
העתקים לגב' סופיה אלדר, מנהל מח' בני ערים, משהבי"ש, קרית הממשלה, ירושלים.
אמנון שוורץ, בית עובד 15, ת"א.
אורי וקסלר, סגן מנהל מח' בני ערים, קרית הממשלה, י-ם.
יוסי חורב, מהנדס מועצת אריאל + דיסקט, ת.ד. 25, אריאל.
מנחם חייקה, ממונה על רכוש ממשלתי ביו"ש, ת.ד. 16 בית אל.
יאיר בלומנטל, ר"ן כלכלה 9977751 - 02 ת.ד. 16 בית אל.
נתליה, לשכת תכנון, מינהל אזרחי, ת.ד. 16 בית אל.



תחנת מים

מקרא :

- גבול מסומן
- גבול מחסות קורמיות
- גבול מדיטטוריה
- שטח לא מוכנה



חברת מים במדינת ישראל (1985) בע"מ
רח' המעודה 27, חוץ 56208 טל. 565571
פקס: 565571 (5)
E-mail: halva@etvision.net.il

חברת מים

גבול מוכנה :

6470

ישר : 000000

ישר : 000000



חלו"א-חברה למדידות והנדסה אזרחית (1985) בע"מ

6470/9577



16/06/97

לכבוד
אד"ר אמנון ניב
אד"ר אמנון שורץ
דיזינגוף 229
תל - אביב

החל

הנדון: תחום אריאל

בהתאם להחלטה שנתקבלה בישיבת התאום מ- 4.5.97 ומ- 26.5.97 העלינו את גבולות תחום אריאל מהחומר שהצלחת לאסוף עד כה וזאת העליתי על רקע מפורט וטוגרמטרי חדש של מרכז למפוי ישראל.

להלן פירוט ומילות הסבר:

1. המפוי שהופק על-ידינו הוא בקנה מידה 1:10,000 והוא כולל גבולות על פי הגדרות המפורטות בסעיף 4 - על רקע מפורט וטוגרמטרי מעודכן. מאחר והמפוי הוא ממחשב אפסרי להפיקו גם בקנה מידה אחרים.
2. כמפת רקע משמש מפוי של מרכז למפוי ישראל שבמקורו הוא בקנה מידה 1:5000.
3. התחום התיצוני: נקבע באופן כללי בהתאם למפת הכרזה בקנה מידה 1:20,000 שבחתימת האלוף ד"ר מדצמבר 1996.
4. במפה שלנו מופיעים גבולות הכרזה/אדמות מדינה בסימנים מוסכמים שונים, כדלקמן:
 - 4.1 גבולות מאומתים ומסומנים בשטח: נקודות הגבול מסומנים בעגולים על מספריהן ומחוברים ביניהם בקו אדום מלא. מקור וטיב החומר: קואורדינטות ותכניות מרכז למפוי ישראל ומקמ"ט מדידות. דיסקט מיוסי חורב, שמתחם לחלקה אחת במערב אריאל.
 - 4.2 גבולות ממפות הכרזה קודמות - מסומנים בקוים מלאים בצבע אדום. מקור וטיב החומר: דיגיטציה מתכניות הכרזה קודמות - מרביתו באריאל מזרח.
 - 4.3 גבולות ממפת תחום מועצה מקומית אריאל (תקון מס' 2) מ- 12/96 חתומה בידי האלוף ד"ר בקנה מידה 1:20,000.



חלו"א-חברה למדידות והנדסה אזרחית (1985) בע"מ

הגבולות מסומנים בקוים אדומים מקוטעים.
מקור וטיב החומר: כאמור דיגיטציה ממפת הכרזה, בעזרת מפת "אדמות
המדינה" אף היא בקנה מידה 1:20,000, ובהתאמה עד כמה שניתן לזהות -
לקוי עיבוד או לקוי גדרות אבן המופעים במפה הפוטוגרמטריה.

בשל אי דיוקים ניכרים במפה זו המגיעים לעתים ל ± 100 מטרים יש להתייחס
"בערבון מוגבל" אל גבולות שמקורם במפת ההכרזה, עד אשר יאומתו בשטח
ויימדדו בהתאם.

4.4 שטחים לא מופקעים: צבועים בצבע אפור.

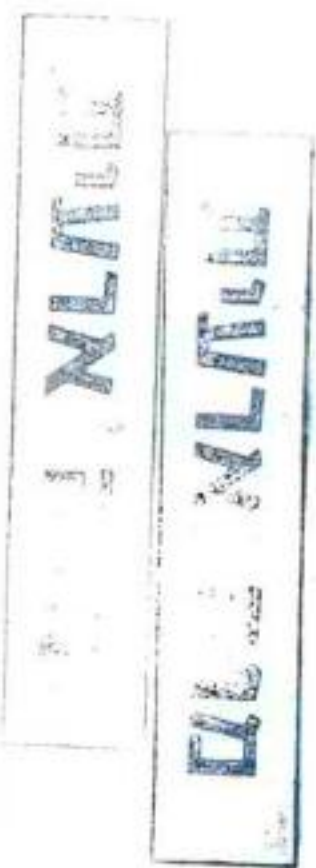
במקביל אני מעביר מפה זו לאשורו של שלמה מוסקוביץ.
כל עוד היא לא אושרה היא בחזקת מפה ארעית.

לומה: תכנית + דיסקט

בכבוד רב
אלי פלד

העתקים עם תכניות:

גב' סופיה אלדר, מנהלת, מח' בניי ערים: משהב"ש
אורי וקסלר, סגן מנהל מח' בניי ערים
יוסי חורב, מהנדס מועצת אריאל + דיסקט.
שלמה מוסקוביץ, מנהל לשכת התכנון במנהל האזרחי
מנחם חייקה, ממנה על רכוש ממשלתי ביו"ש
אריאלה,
יארד בלומנטל, ר"ן כלכלה 02-9977751





ИЮНЬ

תבנית N :

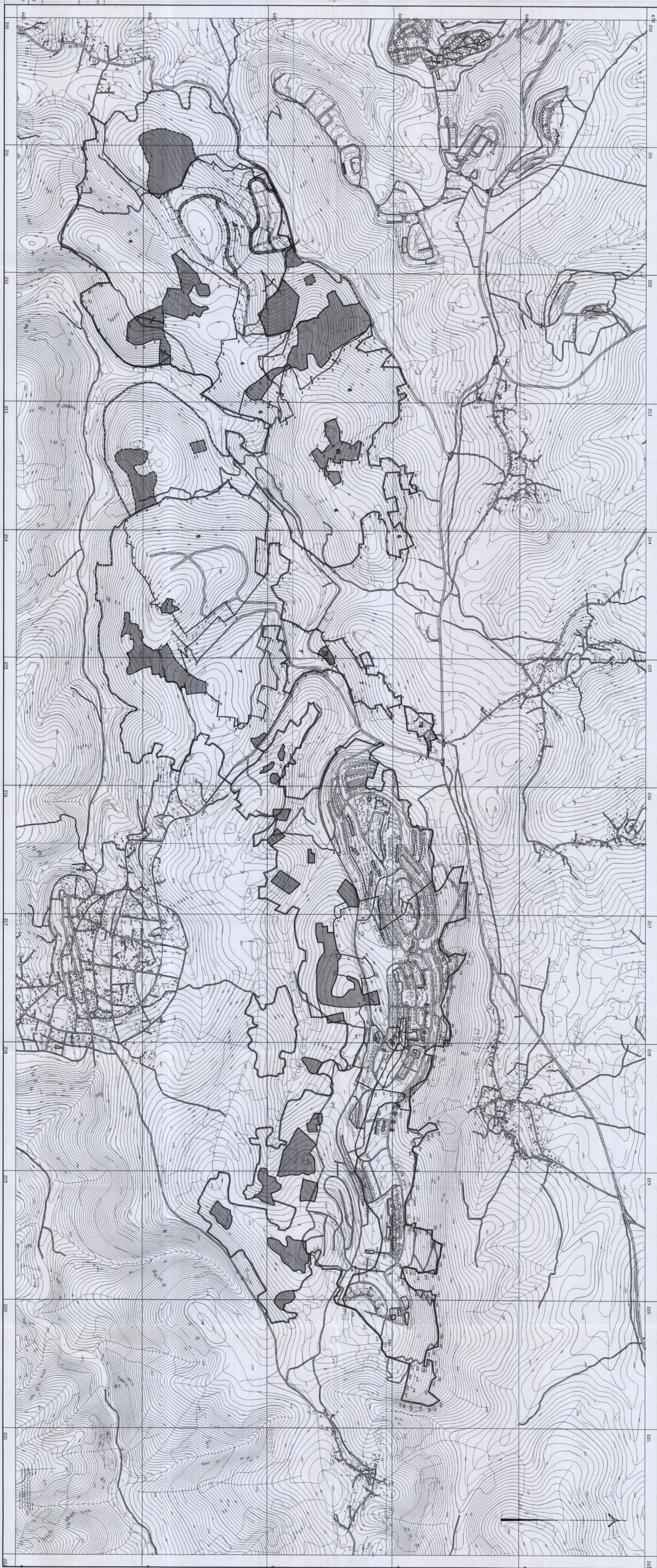
גבול מסומן
גבול ממוקד
גבול מדינאי
גבול לא מוסמך

גדול מדינת ישראל

מסמך זה נמצא בבעלות משרד המשפטים

571

קנה מידה:	מחיר: 17.697	חברה:	ערס:	כניסות מס:
1:10000				6470



משרד הבינוי והשיכון אגף תכנון ובינוי ערים

סיכום דברים מדיון בתכנית מתאר אריאל שהתקיים ב-4.5.97

ראש העיר, מר רון נחמן, לאחר שסקר מספר נושאים (פיתוח אזור התעשייה המערבי, ביצוע כביש "חוצה שומרון", כביש הגישה לסלפית הנמצא באזור B, היקף הגבולות המוכרזים שנחתמו על ידי אלוף הפיקוד), ביקש להכין את התוכנית לקיבולת של 100,000 תושבים ולהתייחס לעיר כמוקד ליישובים הסובבים.

סופיה אלדור הדגישה שהמוצר המבוקש הוא תכנית סטאטוטורית שחייבת להיעשות בזמן קצר של חודשים ספורים, שהניתוח הפרוגרמטי יתייחס ליותר מחלופה אחת ושכל פתרון שיוצע על ידי הצוות ייבדק על ידי המשפטנים של המינהל האזרחי.

בתכנית העבודה שתוגש על ידי צוות המתכננים ייקבע מי הם נציגי המשרדים הייעודיים שיוזמנו לדיונים הנושאים הרלבנטיים. קרלוס דרינברג ציין שיש לערוך התכנית על פי שלבים הגיוניים של התפתחות העיר. אם תוך כדי תהליך התכנון מזהים מקום ראוי לפיתוח בטווח הקצר ו/או הבינוני, יש להתייחס אליו ולהציע הנחיות בהתאם.

הדיון הבא נקבע ל-26.5.97

רשם: א וקסלר

תפוצה לנוכחים:

ה"ה רון נחמן ויוסי חורב, אריאל

ה"ה ניב ושוורץ, "אמאב"

מר אלי פלד, חלו"א

מר עמי הרסון, אי אי טי

מר עדי זלינגר, מ.ת.ן.

מר שלמה מושקוביץ, המינהל האזרחי.

גב' דלית עין דור, "יוזמה"

גב' חנה ג'אנו, המינהל האזרחי

מר אריה פולינסקי, "פלגי מים"

מר עדי הדר וגב' ר. בלידשטיין, מחוז מרכז.

ה"ה ק. דרינברג, ס. אלדור, ר. רבלסון, כאן.

משרד הבינוי והשיכון אגף תכנון ובינוי ערים

סיכום דברים מדיון בתכנית מתאר אריאל שהתקיים ב-4.5.97

ראש העיר, מר רון נחמן, לאחר שסקר מספר נושאים (פיתוח אזור התעשייה המערבי, ביצוע כביש "חוצה שומרון", כביש הגישה לסלפית הנמצא באזור B, היקף הגבולות המוכרזים שנחתמו על ידי אלוף הפיקוד), ביקש להכין את התוכנית לקיבולת של 100,000 תושבים ולהתייחס לעיר כמוקד ליישובים הסובבים.

סופיה אלדור הדגישה שהמוצר המבוקש הוא תכנית סטטוטורית שחייבת להיעשות בזמן קצר של חדשים ספורים, שהניתוח הפרוגרמטי יתייחס ליותר מחלופה אחת ושכל פתרון שיוצע על ידי הצוות ייבדק על ידי המשפטנים של המינהל האזרחי.

בתכנית העבודה שתוגש על ידי צוות המתכננים ייקבע מי הם נציגי המשרדים הייעודיים שיוזמנו לדיונים הנושאים הרלבנטיים. קרלוס דרינברג ציין שיש לערוך התכנית על פי שלבים הגיוניים של התפתחות העיר. אם תוך כדי תהליך התכנון מזהים מקום ראוי לפיתוח בטווח הקצר ו/או הבינוני, יש להתייחס אליו ולהציע הנחיות בהתאם.

הדיון הבא נקבע ל-26.5.97

רשם: א וקסלר

תפוצה לנוכחים:

ה"ה רון נחמן ויוסי חורב, אריאל

ה"ה ניב ושוורץ, "אמאב"

מר אלי פלד, חלו"א

מר עמי הרסון, אי אי טי

מר עדי זלינגר, מ.ת.ן.

מר שלמה מושקוביץ, המינהל האזרחי.

גב' דלית עין דור, "יוזמה"

גב' חנה ג'אנו, המינהל האזרחי

מר אריה פולינסקי, "פלגי מים"

מר עדי הדר וגב' ר. בלידשטיין, מחוז מרכז.

ה"ה ק. דרינברג, ס. אלדור, ר. רבלסון, כאן.

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

סיכום דברים מדיון בתכנית מתאר אריאל שהתקיים ב-4.5.97

ראש העיר, מר רון נחמן, לאחר שסקר מספר נושאים (פיתוח אזור התעשייה ^{האזור} ~~הצערב~~, ביצוע כביש "חוצה שומרון", כביש הגישה לסלפית הנמצא באזור ¹ ~~B~~ § היקף הגבולות המוכרזים שנחתמו על ידי אלוף בפיקוד), ביקש להכין את התוכנית לקיבולת של 100,000 תושבים ולהתייחס לעיר כמוקד ליישובים הסובבים.

סופיה אלדור הדגישה שהמוצר המבוקש הוא תכנית סטטוטורית שחייבת להיעשות בזמן קצר של חדשים ספורים, שהניתוח הפרוגרמטי יתייחס ליותר מחלופה אחת ושכל פתרון שיוצע על ידי הצוות ייבדק על ידי המשפטנים של המינהל האזרחי.

בתכנית העבודה שתוגש על ידי צוות המתכננים ^{קרי} ייקבע מי הם נציגי המשרדים הייעודיים שיוזמנו לדיונים הנושאים הרלבנטיים. קרלוס ^{קרי} ~~דינמ~~ ציין שיש לערוך התכנית על פי שלבים הגיוניים של התפתחות העיר. אם תוך כדי תהליך התכנון מזהים מקום ראוי לפיתוח בטווח הקצר ואו הבינוני, יש להתייחס אליו ולהציע הנחיות בהתאם.

הדיון הבא נקבע ל-26.5.97

רשם: א וקסלר

תפוצה לנוכחים:

ה"ה רון נחמן ויוסי חורב, אריאל

ה"ה ניב ושוורץ, "אמאב"

מר אלי פלד, חלו"א

מר עמי הרסון, אי אי טי

מר עדי זלינגר, מ.ת.ן.

מר שלמה מושקוביץ, המינהל האזרחי.

גב' דלית עין דור, "יוזמה"

גב' חנה ^{אריאל} ~~אריאל~~, המינהל האזרחי

מר אריה פולינסקי, "פלגי מים"

ה"ה ק. דוד ^{אריאל} ~~אריאל~~ נברג, ס. אלדור, ר. אבלסון, כאן.

מר עדי הדר וגב' ר. בלידשטיין, מחוז מרכז.

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון וביטוי ערים

ירושלים, 7 באוגוסט, 1997.

סיכום מדיון על תוכנית מתאר אריאל מיום 23.6.97

השתתפו: יוסי חורב, אמנון ניב, אמנון שוורץ, עמי הרסון, דלית עין דור, נטליה אברבוד

תיאום עבודת היועצים ותיאום הזרמת המידע הרלבנטי מוטל, בהסכמה, על מהנדס העיר אשר ישמש "מנהל פרויקט" לצוות התכנון.

דלית:

הרמה הסוציו-כלכלית של אריאל היא באשכול 6. מתוך ניתוח מאפייני הדיור והמגורים שקיימים כיום, השוואתם לערים אחרות ומתוך מאפיינים רצויים (תיאורטית) עם הצבעה על יתרונות וחסרונות שיש לעיר בהקשר הזה - הוצגו שלוש חלופות של תמהיל טיפוסי הדירות.

נעשה ניתוח מקיף על מנת להגיע גם לחלופות של תמהיל גודל הדירות.

אמנון ניב:

קשה להגיע לקיבולת כללית היות ונושא הגבולות עדיין לא סופי וכן אין החלטה עד לאיזה שיפועים מותר לפתח. כמו כן יש לחשוב ברצינות על אפשרויות של "גילוח" טופוגרפיה על מנת לקבל שטחי פיתוח יותר נרחבים. כיוצא בכך לגבי ניסיון של בנייה יוקרתית (גם של דירות לא גדולות) במגדלים גבוהים.

אם לוקחים בחשבון פיתוח עד 30% שיפוע בלי "גילוח" ובלי מגדלים אפשר להגיע לקיבולת נוספת של 40,000 נפש, ובסה"כ לכדי 55,000 נפש.

רשם: אורי וקסלר

העתק: לנוכחים
מר רון נחמן
גבי סופיה אלדור

משרד הבינוי והשיכון אגף תכנון ובינוי ערים

סיכום דברים מדיון בתוכנית מתאר אריאל, שהתקיים ב 26.5.97

אדר' אמנון ניב הציע תכנית עבודה אינטנסיבית, כאשר בחודש הראשון יוכנו חלופות לפי שלוש קיבולות. יועצי התשתית יתמקדו בעבודתם בהתייחס לחלופות. בחודש השני ירוכז משוב היועצים והצוות יתמקד באחת החלופות ובחודש השלישי תוכן התכנית על פי החלופה הנבחרת.

סופיה ציינה את התשובות של קומפילציית התכניות המפורטות. הרשות המקומית תכין את הרקע לדרישה התקציבית המתחייבת לענין זה והאגף יבקש את אישור ועדת ההזמנות להתחייבות זו.

מר עמי הרסון (אי אי טי) הטעים שמתקן הכיוב כבר מעבר ליכולת הקיבולת שלו היום וכמו כן מיקומו קרוב מידי לאזור המבונה, הקיים והמיועד. יש חלופות לפתרון נושא הכיוב, חלקן עצמאיות וחלקן אזוריות/ארציות כאשר מדובר על טווחי זמן בינוניים וארוכים. מידע והצעות יוצגו בצירוף אומדני עלויות לאחר לימוד הנושא.

מר אלדד שרוני הדגיש שלחלק מן המים המטוהרים יימצא שימוש וניצול. מר אריה פולנינסקי ("פלגי מים") אמר שאספקת המים באזור היא בעייתית ומערך המים כיום גבולי כך שהפתרון למקורות המים איננו יכול להיות מקומי. בהקשר זה דרשה סופיה אלדור, שלקראת סיום התכנית יש לבוא עם פתרונות ברורים ולא לגמגם.

רשם א. וקסלר

הדיון הבא נקבע ל- 23.6.97

תפוצה לנוכחים:

יוסי חורב, אריאל

אמנון ניב ואמנון שוורץ, "אמאב"

אלדד שרוני

עמי הרסון "אי אי טי"

דלית עין דור "יוזמה"

אלי פלד ורמי מנור, חלו"א

שלמה מושקוביץ, המינהל האזרחי

אריה פולנינסקי "פלגי מים"

רבקה בלידשטיין מחוז המרכז, סופיה אלדור, כאן.

משרד הבינוי והשיכון אגף תכנון ובינוי ערים

סיכום דברים מדיון בתוכנית מתאר אריאל, שהתקיים ב 26.5.97

אדר' אמנון ניב הציע תכנית עבודה אינטנסיבית, כאשר בחודש הראשון יוכנו חלופות לפי שלוש קיבולות. יועצי התשתית יתמקדו בעבודתם בהתייחס לחלופות. בחודש השני ירוכז משו"ב היועצים והצוות יתמקד באחת החלופות ובחודש השלישי תוכן התכנית על פי החלופה הנבחרת.

סופיה ציינה את החשובות של קומפילציית התכניות המפורטות. הרשות המקומית תכין את הרקע לדרישה התקציבית המתחייבת לענין זה והאגף יבקש את אישור ועדת ההזמנות להתחייבות זו.

מר עמי הרסון (אי אי טי) הטעים שמתקן הכיוב כבר מעבר ליכולת הקיבולת שלו היום וכמו כן מיקומו קרוב מידי לאזור המבונה, הקיים והמיועד. יש חלופות לפתרון נושא הכיוב, חלקן עצמאיות וחלקן אזוריות/ארציות כאשר מדובר על טווחי זמן בינוניים וארוכים. מידע והצעות יוצגו בצירוף אומדני עלויות לאחר לימוד הנושא.

מר אלדד שרוני הדגיש שלחלק מן המים המטוהרים יימצא שימוש וניצול. מר אריה פולינסקי ("פלגי מים") אמר שאספקת המים באזור היא בעייתית ומערך המים כיום גבולי כך שהפתרון למקורות המים איננו יכול להיות מקומי. בהקשר זה דרשה סופיה אלדד, שלקראת סיום התכנית יש לבוא עם פתרונות ברורים ולא לגמגם.

רשם א. וקסלר

הדיון הבא נקבע ל- 23.6.97

תפוצה לנוכחים:

יוסי חורב, אריאל

אמנון ניב ואמנון שוורץ, "אמאב"

אלדד שרוני

עמי הרסון "אי אי טי"

דלית עין דור "יוזמה"

אלי פלד ורמי מנור, חלו"א

שלמה מושקוביץ, המינהל האזרחי

אריה פולינסקי "פלגי מים"

רבקה בלידשטיין מחוז המרכז, סופיה אלדד, כאן.

משרד הבינוי והשיכון אגף תכנון ובינוי ערים

סיכום דברים מדיון בתוכנית מתאר אריאל, שהתקיים ב 26.5.97

אדר' אמנון ניב הציע תכנית עבודה אינטנסיבית, כאשר בחודש הראשון יוכנו חלופות לפי שלוש קיבולות. יועצי התשתית יתמקדו בעבודתם בהתייחס לחלופות. בחודש השני ירוכז משוב היועצים והצוות יתמקד באחת החלופות ובחודש השלישי תוכן התכנית על פי החלופה הנבחרת.

סופיה ציינה את התשובות של קומפילציית התכניות המפורטות. הרשות המקומית תכין את הרקע לדרישה התקציבית המתחייבת לענין זה והאגף יבקש את אישור ועדת ההזמנות להתחייבות זו.

מר עמי הרסון (אי אי טי) הטעים שמתקן הביוב כבר מעבר ליכולת הקיבולת שלו היום וכמו כן מיקומו קרוב מידי לאזור המבונה, הקיים והמיוער. יש חלופות לפתרון נושא הביוב, חלקן עצמאיות וחלקן אזוריות/ארציות כאשר מדובר על טווחי זמן בינוניים וארוכים. מידע והצעות יוצגו בצירוף אומדני עלויות לאחר לימוד הנושא.

מר אלדד שרוני הדגיש שלחלק מן המים המטוהרים יימצא שימוש וניצול. מר אריה פולינסקי ("פלגי מים") אמר שאספקת המים באזור היא בעייתית ומערך המים כיום גבולי כך שהפתרון למקורות המים איננו יכול להיות מקומי. בהקשר זה דרשה סופיה אלדור, שלקראת סיום התכנית יש לבוא עם פתרונות ברורים ולא לגמגם.

רשם א. וקסלר

הדיון הבא נקבע ל- 23.6.97

תפוצה לנוכחים:

יוסי חורב, אריאל

אמנון ניב ואמנון שורץ, "אמאב"

אלדד שרוני

עמי הרסון "אי אי טי"

דלית עין דור "יוזמה"

אלי פלד ורמי מנור, חלו"א

שלמה מושקוביץ, המינהל האזרחי

אריה פולינסקי "פלגי מים"

רבקה בלידשטיין מחוז המרכז, סופיה אלדור, כאן.

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון וביטוי ערים

ירושלים, 7 באוגוסט, 1997.

סיכום מדיון על תוכנית מתאר אריאל מיום 23.6.97

השתתפו: יוסי חורב, אמנון ניב, אמנון שוורץ, עמי הרסון, דלית עין דור, נטליה אברבוב

תיאום עבודת היועצים ותיאום הזרמת המידע הרלבנטי מוטל, בהסכמה, על מהנדס העיר אשר ישמש "מנהל פרויקט" לצוות התכנון.

דלית:

הרמה הסוציו-כלכלית של אריאל היא באשכול 6. מתוך ניתוח מאפייני הדיור והמגורים שקיימים כיום, השוואתם לערים אחרות ומתוך מאפיינים רצויים (תיאורטית) עם הצבעה על יתרונות וחסרונות שיש לעיר בהקשר הזה - הוצגו שלוש חלופות של תמהיל טיפוסי הדירות.

נעשה ניתוח מקיף על מנת להגיע גם לחלופות של תמהיל גודל הדירות.

אמנון ניב:

קשה להגיע לקיבולת כללית היות ונושא הגבולות עדיין לא סופי וכן אין החלטה עד לאיזה שיפועים מותר לפתח. כמו כן יש לחשוב ברצינות על אפשרויות של "גילוח" טופוגרפיה על מנת לקבל שטחי פיתוח יותר נרחבים. כיוצא בכך לגבי ניסיון של בנייה יוקרתית (גם של דירות לא גדולות) במגדלים גבוהים.

אם לוקחים בחשבון פיתוח עד 30% שיפוע בלי "גילוח" ובלי מגדלים אפשר להגיע לקיבולת נוספת של 40,000 נפש, ובסה"כ לכדי 55,000 נפש.

רשם: אורי וקסלר

העתק: לנוכחים
מר רון נחמן
גבי סופיה אלדור

משרד הבינוי והשיכון אגף תכנון ובינוי ערים

סיכום דברים מדיון בתכנית מתאר אריאל שהתקיים ב-4.5.97

ראש העיר, מר רון נחמן, לאחר שסקר מספר נושאים (פיתוח אזור התעשייה המערבי, ביצוע כביש "חוצה שומרון", כביש הגישה לסלפית הנמצא באזור 8, היקף הגבולות המוכרזים שנחתמו על ידי אלוף הפיקוד), ביקש להכין את התוכנית לקיבולת של 100,000 תושבים ולהתייחס לעיר כמוקד ליישובים הסובבים.

סופיה אלדור הדגישה שהמוצר המבוקש הוא תכנית סטטוטורית שחייבת להיעשות בזמן קצר של חודשים ספורים, שהניתוח הפרוגרמטי יתייחס ליותר מחלופה אחת ושכל פתרון שיוצע על ידי הצוות ייבדק על ידי המשפטנים של המינהל האזרחי.

בתכנית העבודה שתוגש על ידי צוות המתכננים ייקבע מי הם נציגי המשרדים הייעודיים שיוזמנו לדיונים הנושאים הרלבנטיים. קרלוס דרינברג ציין שיש לערוך התכנית על פי שלבים הגיוניים של התפתחות העיר. אם תוך כדי תהליך התכנון מזהים מקום ראוי לפיתוח בטווח הקצר ו/או הבינוני, יש להתייחס אליו ולהציע הנחיות בהתאם.

הדיון הבא נקבע ל-26.5.97

רשם: א וקסלר

תפוצה לנוכחים:

ה"ה רון נחמן ויוסי חורב, אריאל

ה"ה ניב ושוורץ, "אמאב"

מר אלי פלד, חלו"א

מר עמי הרסון, אי אי טי

מר עדי זלינגר, מ.ת.ן.

מר שלמה מושקוביץ, המינהל האזרחי.

גב' דלית עין דור, "יוזמה"

גב' חנה ג'אנו, המינהל האזרחי

מר אריה פולינסקי, "פלגי מים"

מר עדי הדר וגב' ר. בלידשטיין, מחוז מרכז.

ה"ה ק. דרינברג, ס. אלדור, ר. רבלסון, כאן.



אריאל

תכנון כלכלי
תמהיל יחידות הדיור

סיועה ראשונית לדיון



מאי 1997

תוכן עניינים

7	1. כללי
8	חלק א' - תמהיל טיפוסי הדירות
10	2. אוכלוסיה
10	2.1 מאפייני תושבי אריאל
10	2.1.1 מאפיינים דמוגרפיים
10	2.1.2 מאפיינים כלכליים-חברתיים
11	2.1.3 תעסוקה
12	2.2 מאפייני קהל היעד
14	2.3 תמהיל טיפוסי דיור - סקירה
14	2.3.1 תמהיל דיור קיים באריאל
15	2.3.2 תמהיל טיפוסי דירות בערים שונות
18	3. הישוב
18	3.1 יעדי מועצה מקומית אריאל
19	3.2 פרופיל תחרותי של הישוב
21	3.3 צפיפות עירונית
23	3.4 מרחק מהמטרופולין
24	3.5 חלופות לתמהיל טיפוסי דירות
25	3.6 קריטריונים להערכת חלופות
26	חלק ב' - תמהיל גודל דירות
27	4. כללי
28	4.1 סקירה השוואתית
30	4.2 מחירי דירות באריאל ובסביבתה
36	4.3 חלופות לתמהיל גודל דירה

תמצית מנהלים

התכנון הכלכלי לתכנית המתאר של אריאל יתמקד במספר היבטים וביניהם:

⇒ תמהיל המגורים (טיפוסי בינוי, גדלי דירות ומאפיינים נלווים)

⇒ יעדי אוכלוסיה

⇒ מבנה התעסוקה

⇒ התפקוד האזורי של אריאל

⇒ המרכז האזרחי מוסדות ושרותים אזוריים

⇒ השלכות פסיקליות ומוניציפליות

הדו"ח שלהלן יתייחס לנושא תמהיל המגורים.

תמהיל טיפוס יחידות הדיור מושפע ממאפיינים דמוגרפיים וממאפיינים פיזיים.

מאפיינים דמוגרפיים בולטים:

- ⇒ אריאל בעלת מבנה כלכלי-חברתי ממוצע אך נמוך יחסית בהשוואה ליישובים הקהילתיים שבירוש (אלפי מנשה, קרני שומרון וכד')
- ⇒ אריאל משמשת כ"עיר שינה", בסיס התעסוקה המקומי נמוך.
- ⇒ קהל היעד לאריאל מורכב מאוכלוסיה:
- ❖ "נדחפת" קהל הדומה במאפייניו לאוכלוסיה הנוכחית (משפרי דיור וחסרי דיור).
- ❖ "נמשכת" קהל יעד המורכב משכבות אוכלוסיה מבוססות מאלה הקימות
- ⇒ השוק הרלבנטי (מבחינה תחרותית) הינו של הטבעת החיצונית של מטרופולין תל אביב.

מאפיינים פיזיים בולטים:

- ⇒ כמחצית מטיפוסי הדיור באריאל מורכבים מדיור צמוד קרקע.
- ⇒ ההיבט המרחבי מדגיש את הצורך בדיור צמוד קרקע לסוגיו כאמצעי משיכה
- ⇒ ההיבט האזורי - תפקידה כעיר מחוז[?] - מדגיש את הבינוי הרווי
- ⇒ השפעת יעדי העיר על טיפוסי הדיור:

יעד	בינוי רווי	בינוי בינוני	בינוי צמוד
מיכסום פוטנציאל קרקעי	+		
קליטת אוכלוסיה מגוונת	+	+	+
איכלוס מהיר	+	+	
תפקיד של עיר אזורית	+	+	

⇨ בהתאם לרמת הצפיפות הממוצעת (נפשות לשטח שיפוט) הקיימת בראש העין ופתח תקווה, סביר להניח מבחינה שיווקית, כי על אריאל לשמר רמת צפיפות

ממוצעת זו (כ- 4-5 נפשות לדונם) $\frac{4.5}{3.33} = 1.35$ י"ג קמ"א

⇨ אריאל נהנית מסיבסוד הן ברמה של המשתכן והן ברמה של היזם.

⇨ מחירי קרקע נמוכים יחסית

⇨ מושפעת מבעיות של חוסר ודאות (משפיע על כדאיות רכישה של דירה כנכס להשקעה)

⇨ מרוחקת יחסית מהמטרופולין בהשוואה לקשרים בין מעלה אדומים לירושלים

⇨ צפויה לתחרות על איכלוס עם הישובים הקהילתיים שמסביב.

בהתאם למאפייני קהל היעד, למאפיינים של התושבים הנוכחיים, הפרופיל התחרותי של העיר, הביקוש הנוכחי ויעדי העיר מסתמנות 3 חלופות כלהלן:

חלופות לתמהיל טיפוס דיור

חלופה ג' %	חלופה ב' %	חלופה א' %	צפיפות נטו ממוצעת	טיפוס
5	10	10	2	דירות צמודות קרקע
15	25	30	4	דירות צמודות קרקע
45	45	30	7	בניה מדורגת (3-4 קומות)
25	10	20	8	רווי (5-8 קומות)
10	5	10	מעל 10	רווי (מעל 9 קומות)

התמהיל המוצע לחלופה שתיבחר יגובש סופית בתאום עם האדריכלים ובהפחתת טיפוס יחידות הדיור הקיימות.

תמהיל גודל יחידות הדיור

- ⇒ תמהיל גודל הדירות בערים בשנים האחרונות מצביע על שיעור גבוה של יח"ד גדולות (4-5 חדרים)
- ⇒ לגבי דירות קטנות (3 חדרים), קיים עודף ביקוש
- ⇒ מחירם ממוצעים לדירות 4 חדרים באריאל נמוכים יותר מאשר מחירי הדירות באורנית ובאלפי מנשה.

בהתאם למאפייני קהל היעד, למאפיינים של התושבים הנוכחיים, הביקוש הנוכחי ויעדי העיר מסתמנות 3 חלופות כלהלן:

חלופה א'

מצב נוכחי	תמהיל מוצע	מצב סופי	
	40%		עד 3 חדרים (מוצע)
	40%		4 חדרים
	15%		5 חדרים
	5%		מעל 6 חדרים
			סה"כ

חלופה ב'

מצב נוכחי	תמהיל מוצע	מצב סופי	
	30%		3 חדרים
	35%		4 חדרים
	25%		5 חדרים
	10%		מעל 6 חדרים
			סה"כ

חלופה ג'

מצב נוכחי	תמהיל מוצע	מצב סופי	
	25%		3 חדרים
	15%		צמוד "צומח"
	30%		4 חדרים
	20%		5 חדרים
	10%		מעל 6 חדרים
			סה"כ

1. כלי

התכנון הכלכלי שיתבצע במסגרת תכנית המתאר של אריאל יתמקד בכמה היבטים וביניהם:

≤ תמהיל המגורים (טיפוסי בינוי, גדלי דירות ומאפיינים נלווים)

≤ יעדי אוכלוסיה

≤ מבנה התעסוקה

≤ התפקדו האזורי של אריאל

≤ המרכז האזרחי מוסדות ושרותים אזוריים

≤ השלכות פסיקליות ומוניציפליות

דו"ח הביניים שלהלן עוסק בסוגיה הראשונה, דהיינו תמהיל הדיור.

החלק הראשון של דו"ח זה יתייחס לנושא טיפוסי הדירות והחלק השני יתייחס לנושא תמהיל גודל הדירה.

חשוב להדגיש כי זוהי בדיקה ראשונית שתושפע בהמשך גם מהבדיקה האדריכלית וגם מבדיקות מקיפות נוספות.

כמו כן, יש לציין שטיפוסי הדירות וגודל הדירות הם שני נושאים הקשורים ביניהם והמשפיעים האחד על השני. השפעת גומלין זו תבוא לידי ביטוי בחלופה הסופית.

חלק א' - תמהיל טיפומי
הדירות

תמהיל זה מושפע ממספר גורמים אותם ניתן לסווג לגורמים הקשורים באוכלוסיה ולגורמים הקשורים לישוב עצמו, כמפורט להלן:

א. אוכלוסיה

1. מאפייני תושבי הישוב הנוכחיים
2. מאפייני קהל היעד - מצב כלכלי-חברתי, מבנה גילאים, מקום וסוג מגורים קודם.
3. יכולת התשלום של משקי הבית

ב. ישוב

1. יעדי הישוב
2. פרופיל תחרותי
3. תפקוד הישוב במרחב
4. צפיפות עירונית
5. מרחק מהמטרופולין

2. אוכלוסיה

2.1 מאפייני תושבי אריאל

2.1.1 מאפיינים דמוגרפיים

- מונה כ- 14,700 תושבים (נתוני המועצה, 1997)
- בעלת מבנה גילאים מאוזן יחסית אך נמוך מהממוצע הארצי של המועצות המקומיות. כ- 33% מהאוכלוסיה שייכים לקבוצת הגיל 0-14 זאת בהשוואה לממוצע המועצות המקומיות כ- 35.5% (1995).
- יחס תלות דומה לממוצע בערים גדולות
- גודל משפחה ממוצע 4 נפשות (נתוני המועצה).
- שיעור העולים מקרב סך המהגרים לאריאל היה גבוה בשנת 1990 (62%) והיווה פחות ממחצית המהגרים בשנת 1995 (45%, ל.מ.ס.).

2.1.2 מאפיינים כלכליים-חברתיים

- על פי שיוך לרמת רווחה משתייכת אריאל לרמת רווחה ¹6.
- מבין 188 הרשויות המקומיות מדורגת במקום 122 (סדר עולה), מדד מקיף (1995) 0.211 סטיה חיובית מהממוצע.
- בהשוואה ליישובים אחרים ביו"ש עולה כי אריאל מאופיינת במבנה כלכלי חברתי נמוך יחסית (למעט עמנואל) לראיה:
 - ◊ נמצאת בקבוצת רמת רווחה הנמוכה ביותר.
 - ◊ שכר ממוצע הנמוך ביותר אף ביחס לממוצע הארצי (2,987, 3,371 בהתאמה)
 - ◊ רמת מינוע הנמוכה אף מהממוצע הארצי (181.1, 198.3 בהתאמה)

¹ נמדד בסולם של 1-10 (-1 נמוך -10 גבוה)

אריאל בהשוואה לישובי הסביבה

רמת מינוע 1995	שיעור אבטלה 1995	שכר ממוצע 1994	אחוז גידול 1994	חציון	יחס תלות 1994	שיעור גילאי 0-14 (12/94)	אשכול	אוכלוסייה 1995 (ל.מ.ס.)	
181.1	11.9%	2,987	7.5%	25.6	812	33.9%	6	13,800	אריאל
285.2	4.2%	4,437	2.5%	22.2	878	33.7%	8	4,100	אלפי מנשה
250.7	1.3%	4,749	4.8%	20.7	990	35.6%	9	2,800	אלקנה
278.2	5.8%		4.4%				8	2,000	בית אריה
291.9	3.7%	4,956	7.0%	22.0	910	34.7%	8	3,600	אורנית
161.0	3.7%	3,404	4.7%	18.6	1227	43.2%	7	5,000	קרני שומרון
47.9	5.9%	2,447	4.2%	11.9	1958	57.6%	3	3,500	עמנואל

כלומר, המבנה הכלכלי חברתי הנוכחי הינו נמוך ולכן תמהיל טיפוסי הדירות אמור לשמש, בין היתר, ככלי למשיכה של אוכלוסייה חזקה יותר מזו הנוכחית, באופן שיווצר איזון ברמה הכלכלית-חברתית של התושבים.

2.1.3 תעסוקה

מספר המשתתפים בכח העבודה תושבי אריאל מהווים כ- 34% מסך התושבים (כ- 5,000 מועסקים) הנחלקים (נתוני המועצה) :

- 4,000 מועסקים בגוש דן
- 750 מועסקים בישוב עצמו
- 200 מועסקים באזורי תעשייה סמוכים (ברקן אלקנה וראש העין)

על-פי המימצאים הנ"ל מרבית תושבי אריאל (מעל 80%) מועסקים מחוץ לישוב על בסיס יוממות. כלומר, אריאל משמשת במועל כ"עיר שינה".
(הפרק יושלם בהמשך)

2.2 מאפייני קהל היעד

קהל היעד לאריאל נגזר בראש ובראשונה מהאוכלוסיה שבמחוז ת"א והמרכז. ישובים אלה כפי שמפורטים בטבלה שלהלן מאופיינים:

- בתושבים ממעמד כלכלי חברתי מגוון (בינוני-גבוה).
- בעלות מבנה גילאים מבוגר יחסית (למעט כפר סבא, הוד השרון וראש העין)

לדוגמא: בשנת 1992 עזבו את תל אביב לשוב יו"ש 558 תושבים.
בשנת 1993 עזבו את ראשון לציון לשובי יו"ש 241 תושבים (31% מסך היוצאים).

בהתאם לניתוח המאפיינים הכלכליים-חברתיים של תושבי אריאל ולניתוח קהל היעד ויעדי הישוב, ניתן להבחין בשתי מגמות ברורות:

קהל יעד "נדחף" - הגעה של קהל יעד לאריאל בדומה למאפיינים של התושבים הנוכחיים.
אוכלוסיה זו מגיעה לאריאל בשל חוסר האפשרות לרכוש דירה בתחומי הקו הירוק או בשל
השאיפה לשפר איכות חיים.

קהל יעד "נמשך" - זהו קהל יעד נורמטיבי של שכבות אוכלוסיה מבוססות יותר מאלה
הנוכחיות. בשל יעדי התכנית ובשל הצורך ביצירת עיר בעלת מבנה כלכלי-חברתי מאוזן יש
צורך לעודד הגירתם על-ידי מתן ערך מוסף לדיור באריאל. יש להניח שמדובר בשכבות אוכלוסיה שמבחינתן יש חשיבות לאיכות החיים במחירים נמוכים יחסית.

בנוסף, קהל היעד מושפע מגורמים שונים ביניהם:

- ◊ הקהל "הנדחף" מושפע בעיקר מהמחיר
- ◊ הקהל "הנמשך" מושפע מהמרחק למטרופולין, איכות הדיור, רמת הפיתוח, מוסדות ושרותים, מניעים אידיאולוגיים ועוד.

המצנה הכלכלי-חברתי

חציון	יחס תלות 1994	שיעור גילאי 0-14	אשכול	
30.9	831	25.00%	7	פתח תקוה
29.2	810	25.80%	7	כפר סבא
26.9	878	33.20%	6	ראש העין
38.5	795	18.20%	9	גבעתיים
31.6	778	23.10%	7	חולון
33.5	777	22.20%	6	בת-ים
35.4	793	20.2	8	רמת גן
29.8	857	26.60%	7	חוד השרון

סעיף 42. פירוט (סוף) למיליוני לירות בשל נכון למחצית השנייה, 1984. שנה נוספת של פינוי ביטחון 1984.

2.3 תמהיל טיפופי דיור - סקירה

ניתן להבחין במספר טיפוסים בולטים המכילים בתוכם וריאציות רבות נוספות. עבודה זו תתמקד במספר טיפוסים: צמוד קרקע, רווי (3-4 קומות), רווי מעל 5 קומות. הבחנה נוספת יש לעשות בין דיור רווחה לדיור רגיל. הראשון מיועד בדרך כלל לאוכלוסייה מבוססת יחסית ולמשפרי דיור וכולל בתוכו דירות כגון: פנטהוז, דירות גן וגג ודיור צמוד קרקע. כל ישוב צריך להכיל בתוכו מגוון מספק של דירות מסוגים שונים על מנת לתת מענה למגוון הביקושים ולאפשר נייודות בתוך העיר ולא מחוצה לה.

2.3.1 תמהיל דיור קיים באריאל

כמחצית מטיפופי הדיור באריאל הן מסוג צמוד קרקע (כמפורט בטבלה שלהלן)

טיפוס	התפלגות (%)
צמוד קרקע (וילות/קוטג')	42%
דירות 2-3 קומות	43%
דירות 4 קומות	5%
צמוד (קומה 1)	10%

דרישות הדיור באריאל מחייבות בחינה מרחבית בזיקה למחוז המרכז. כמו כן, נדרשת ראייה אזורית - תפקידה של אריאל במרחב שמסביב. כל היבט מדגיש מאפייני דיור שונים.

ההיבט המרחבי מדגיש את הצורך בדיור צמוד קרקע לסוגיו כאמצעי משיכה.

ההיבט האזורי מדגיש את תפקידה של אריאל כעיר "מחוז". כלומר, אריאל מקבלת מאפיינים עירוניים המדגישים את הבינוי הרווי.

ההיבט המרחבי מקבל חיזוק לצורך בדיור צמוד קרקע בשל מאפייני הבינוי בישובי הקצה של מטרופולין תל אביב כגון כפר יונה, צורן, קדימה, תל מונד, צור יגאל-נתן, כוכב יאיר, ירחיב, מתן וראש העין, (כפר סבא ורעננה ששואפות לשמור על בינוי נמוך יחסית בשל מאפייני ומדיניות ראשי העיר). במרבית ישובים אלה כוונות הבינוי הן של תמהיל מעורב בעל נטיה לבינוי צמוד קרקע על סוגיו ו/או בינוי של עד 3 קומות.

סמכות בן בית א' ידיו משיג' אמן המלך א'
משה' סוף מקור בילגום פוטמט איה

בישובים אלה בלבד (ללא כפר סבא ורעננה) מדובר על קיבולת משוערת של כ- 50,000 יח"ד (על-פי בחינת ההיתכנות של משהב"ש ובקשות להרחבת גבולות שיפוט- מסמך עקרונות למטרופולין תל אביב שלב א' כרך ב').

2.3.2 תמהיל טיפוסי דירות בערים שונות

להלן יוצג תמהיל השוואתי של טיפוסי הדירות במספר ערים, תמהיל זה אינו מתאים לכל עיר כיוון שלכל עיר התגבש תמהיל הנובע ממספר רב של גורמים שלא בהכרח מתאימים לעיר אחרת. לכן יש להתייחס לנתונים אלה כאל אינדיקציות בלבד.

מודיעין

תכנית המתאר של מודיעין התבססה על המבנה הטופוגרפי על מנת לגזור את סוגי/טיפוסי המגורים:

- באזורי העמקים הוגדרה בניה טורית במבנים בני 3.5 קומות.
- לאורך רחובות מקומיים המבנים יהיו במבנים מדורגים בגובה שבין 2.5 ל- 3.5 קומות.
- אזורי מגורים צמודי קרקע
- מגורים על גבעות ורכסים הוגדרה בניה רוויה לגובה של 10 קומות זאת משום שראשי הגבעות נצפים מכל חלקי העיר ויאפשר קשר חזותי בין חלקי העיר המבותרים

מתוך 24,500 יח"ד מתוכננות במודיעין:

72% (17,700 יח"ד) מבנים בני 3-4 קומות ללא מעלית הכוללות דירות גן וגג.

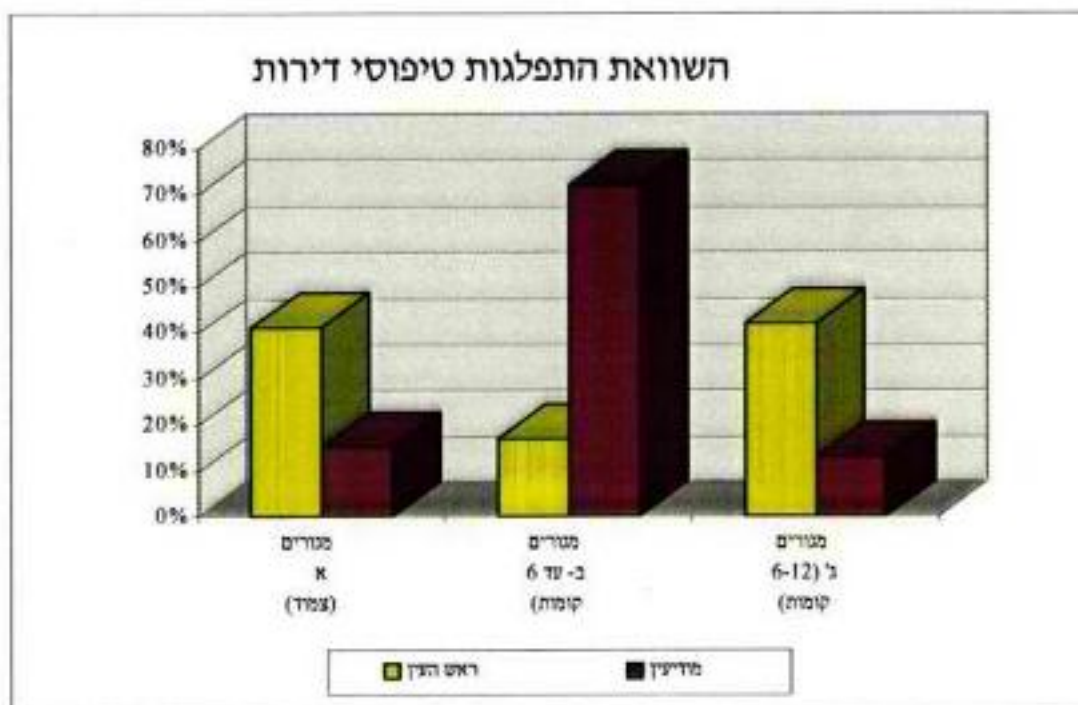
15% (3,660 יח"ד) צמודי קרקע בעיקר דו משפחתיים.

13% (3,125 יח"ד) רבי קומות מעל 8 קומות.

ראש העין

אזור	צפיפות נטו (יחיד/דונם)	שטח ברוטו (דונם)	יח"ד	התפלגות (%)
מגורים א' (עד 2 קומות)	2	1,565	2,190	41%
מגורים א' (עד 2 קומות)	4	3,010	8,430	
מגורים ב' מיוחד (עד 6 קומות)	6-8	886	4,340	17%
מגורים ג' (6-12)	10	1,338	8,700	33.5%
משולב (כ- 6 קומות)	12	442	2,210	8.5%
סה"כ		7,241	25,870	100%

הבניה באזור מגורים ג' תקבע בעיקר על-פי הטופוגרפיה.
רוב יחידות הדיור צמודות הקרקע כבר קיימות.



מעלות תרשיחא

מונה כ- 25,000 נפש

על פי תכנית המתאר מספר 811 מיועדת למנות 35,000 נפש

בישוב 3,200 יח"ד. תוספת חזויה על פי תכנית המתאר כ- 3,500 יח"ד

אזור	שטח ברוטו (דונם)	שטח נטו (דונם 60%)	התפלגות יח"ד (%)	צפיפות יח"ד לדונם	יח"ד	% בניה מותרים
מגורים א'	940	564	30%	2	1,128	40
מגורים ב'	510	306	33%	4	1,224	75
מגורים ג'	310	186	30%	6	1,116	100
מגורים א' מיוחד	36	22	7%	12	264	180
סה"כ	1796	1078	100%		3,732	

קדימה

שטח שיפוט 9,500 דונם. קיבולת אוכלוסיה 30,000 תושבים.

	שטח בדונם (ברוטו)	יח"ד אומדן	התפלגות יח"ד	אחוז בניה	שטח בניה
מגורים א'	1484	1,980	50%	24%	356,160
מגורים א' מיוחד	596	1,192	30%	30%	178,800
מגורים ב'	88	352	8%	65%	57,200
מגורים ג'	59	472	12%	90%	53,100
סה"כ	2227	3,996			645,260

מגורים א'	1 יח"ד על מגרש מינימלי של 750 מ"ר
א' מיוחד	2 יח"ד על מגרש מינימלי של 500 מ"ר
ב'	4 יח"ד עד 2 קומות על עמודים 600 מ"ר
ג'	8 יח"ד 2-4 קומות מעל עמודים 800 מ"ר

3. הישוב

3.1 יעדי מועצה מקומית אריאל

יעדי הישוב כפי שהוגדרו בישיבת צוות התכנון היו :

🔔 ניצול מירב הפוטנציאל הקרקעי - *לעיל*

🔔 חתך מגורים שיאפשר קליטת אוכלוסיה מגוונת

🔔 איכלוס מהיר (בעיקר בשלב א')

🔔 עיר מרכזית במרחב שומרון

היעדים העירוניים מהווים גורמים משפיעים על תמהיל טיפוסי יחידות הדיוור בעיקר בשלב המידי. היעד של איכלוס מהיר מכתוב יצירת מגוון דירות שיתן מענה לביקושים המידיים. עם זאת בשלב ב' יהיה צורך למתן את היקף טיפוס הדיוור משלב א' כך יתאפשר לתת מענה ליעד נוסף של קליטת אוכלוסיה מגוונת. בדומה לשני יעדים אלה, שלכאורה יכולים להיות סותרים אך בתכנון ובשיווק נכון יוצרים השלמה, כך גם עם יעדים אחרים.

השפעת היעדים על טיפוסי דירות

יעד	בינוי רווי	בינוי בינוני	בינוי צמוד
מיכסום פוטנציאל קרקעי	+		
קליטת אוכלוסיה מגוונת	+	+	+
איכלוס מהיר	+	+	
תפקיד של עיר אזורית	+	+	

3.2 פרופיל תחרותי של הישוב

יתרונות/הזדמנויות

- ✓ מחירי קרקע נמוכים יחסית
- ✓ סיבסוד (עבור משתכנים - הלוואות מקום 20,000 ש"ח ההופכות למענקים 30,000 ש"ח משכנתא מעבר למשכנתא הרגילה, עבור היזמים הנחה של 50% במחירי הפיתוח)
- ✓ נגישות נוחה
- ✓ מבנה כלכלי-חברתי בינוני אך נמוך בהשוואה לישובי הסביבה
- ✓ פוטנציאל לשמש כמרכז עירוני/אזורי
- ✓ היצע גבוה יחסית של עתודות קרקע לפיתוח
- ✓ איכויות טופוגרפיות

חסרונות/חסמים

- ← מרוחקת יחסית ממוקדי אוכלוסיה (אין לה יתרון של קירבה למטרופולין כמו למעלה אדומים)
- ← בעיות בטחוניות/פוליטיות - אי ודאות
- ← תחרות על איכלוס עם ישובים קהילתיים בסביבה
- ← בסיס תעסוקה מקומי נמוך

[illegible]

השוואה בין ערים

ראש העין	מודיעין	אריאל	
80,000	200-250,000	80,000 לא סופי	יעד אוכלוסיה
	55,000 ד'	29,500 ד'	שטח שיפוט
על ציר הגבעות	בין שני מטרופולינים על ציר הגבעות	מחוץ לקו הירוק	מיקום
נוחה	נוחה	נוחה אך מרוחקת	נגישות
נוחה	נוחה	מרוחקת	קירבה לכביש 6
בינוני-גבוה	גבוה	נמוך	קיום עורף כלכלי
גבוהים	גבוהים	נמוכים	ערכי קרקע
נמוך-בינוני	בינוני	נמוך-בינוני	מבנה כלכלי-חברתי
גבוהה	גבוהה	גבוהה	זמינות קרקע
ריאה ירוקה	בין שני מטרופולינים	עירת קצה/מרכז אזורי	התמחויות טבעיות
מדורג	רווי-נמוך	צמוד קרקע	אופי טיפוס הדיור

3.3 צפיפות עירונית

ניתוח צפיפות לפי מספר נפשות לשטח שיפוט בחדך מתל אביב לכיוון מזרח, מצביע על התמונה הבאה:

♦ בתחום מחוז תל אביב הערים בני ברק וגבעתיים הן בעלות הצפיפות הגבוה ביותר. (בבני ברק התופעה מוסברת בשל המאפיינים התרבותיים ובגבעתיים בשל מאפייני העיר כישוב שינה).

♦ הצפיפות הולכת ויורדת ככל שמתרחקים מתל אביב

בהתאם למגמה זו על אריאל לא לעלות מעל רמת הצפיפות הממוצעת הקיימת בערים ראש העין ופתח תקווה. זאת בעיקר לאור יעדי התכנון הלאומיים המכוונים להעלאת רמת הצפיפות הממוצעת באזורים עירוניים (ישראל 2020).

ניתוח צפיפות תושבים למ"ר בנוי מגורים מצביע על רווחת הדיור בערים השונות, הגרף שלהלן מורה כי:

♦ העיר בעלת הצפיפות הגבוהה ביותר הינה בני ברק, כלומר, רמת הרווחה נמוכה.

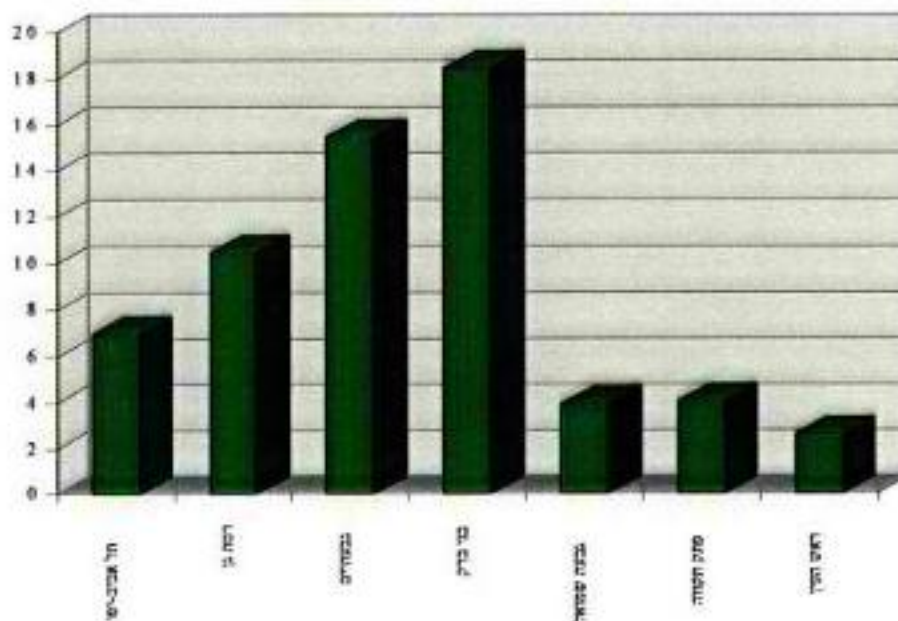
♦ הצפיפות לנפש בטבעת הפנימית עומד במוצע על 28-30 מ"ר, ככל שמתרחקים מהגלעין השטח הממוצע לנפש הולך ויורד.

סיכומים: אין קשר בין צפיפות גבוהה לבין רווחת דיור נמוכה. צפיפות גבוהה יכולה להתקיים גם ברווחת דיור גבוהה.

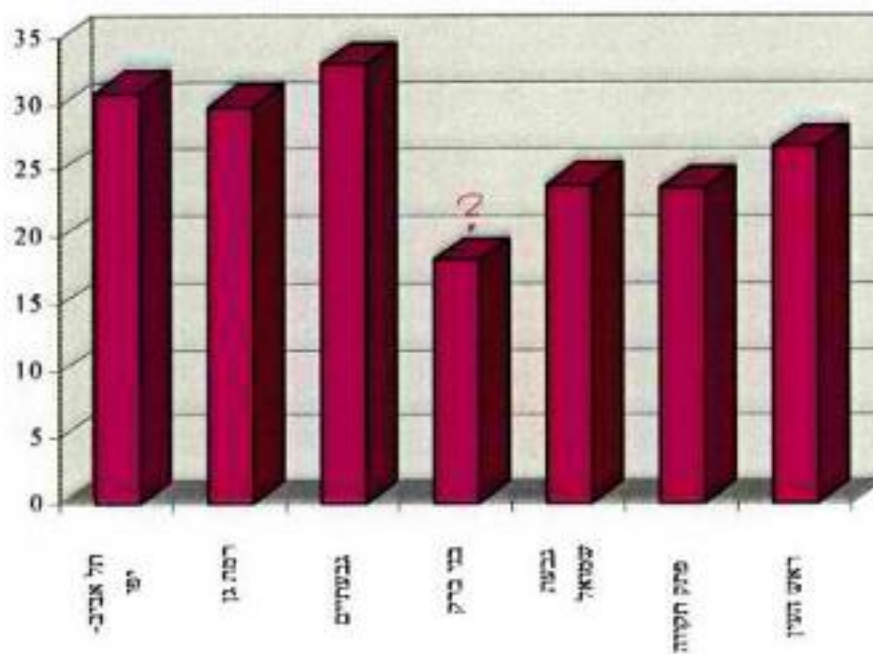
תכנית מטרופולין תל אביב מניחה כי עד שנת 2020 תעלה רווחת המגורים ותגיע לכ- 40 מ"ר לתושב.

כדי לשמור על רמת רווחה גבוהה על תיכנון יחידות הדיור להתחשב במדדים אלה.

צפיפות תושבים לדונם (שטח שיפוט) 1995



צפיפות נפש לדונם בנוי למגורים 1995



מקור : מסמך עקרונות למדיניות פיתוח מטרופולין תל אביב דו"ח ביניים מספר 3/1996 7/

3.4 מרחק מהמטרופולין

- ככל שמתרחקים מהגלעין גובה המבנים הולך ויורד. נתון זה ניתן לראות גם מקו הרקיע.
- מההיבט האחר ישוב בעל תפקיד אזורי נהנה אף הוא מקו רקיע גבוה יותר, ביחס למרחב בו הוא מתפקד.

כיוון שאריאל פועלת במרחב כפרי המכיל בינוי צמוד קרקע, שיעור המבנים שמעל 6 קומות צריך להיות בהיקפים מצומצמים. בעוד שיעור המבנים בני 3-4 קומות יכול להיות בהיקפים רחבים יותר.

קרטיונים והשפעתם על טיפוזי הדירות באריאל

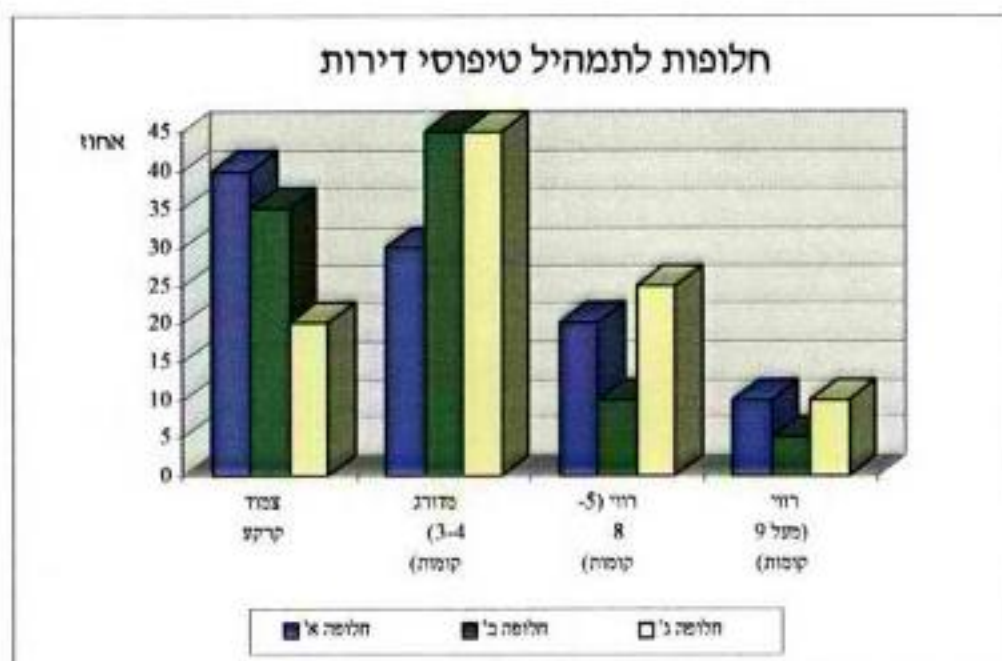
השפעה על טיפוזים נדרשים			הערה	גורם
צמוד	בינוני (3-4)	רווי (מעל 5)		
	+	+	רובו נמוך/צמוד	תמהיל טיפוזים קיים באריאל
	+	+	יעד עירוני	מיכסום הפוטנציאל הקרקעי
+	+	+	יעד עירוני	קליטת אוכלוסיה מגוונת
	+	+	יעד עירוני	איכלוס מהיר
	+	+	יעד עירוני	עיר אזורית
+	+	+	דיוור זול (דירות 3 חדרים)	ביקוש
	+	+	גבוה באריאל	סיבסוד
	+	+	אי ודאות, מניע השקעה נמוך	מגבלות בטחוניות/פוליטיות

3.5 חלופות לתמהיל טיפוס דירות

בהתאם לניתוח שפורט בסעיפים הקודמים מסתמנות 3 חלופות מרכזיות. כל אחת מהחלופות שמה דגש על יעדים/עקרונות שונים.

טיפוס	צפיפות נטו ממוצעת	חלופה א' %	חלופה ב' %	חלופה ג' %
דירות צמודות קרקע	2	10	10	5
דירות צמודות קרקע	4	30	25	15
בניה מדורגת (3-4 קומות)	7	30	45	45
רווי (5-8 קומות)	8	20	10	25
רווי (מעל 9 קומות)	מעל 10	10	5	10

התמהיל המדויק לחלופה שתיבחר יערך בתאום עם האדריכלים ובהפחתת טיפוס יחידות הדיור הקיימות.



3.6 קריטריונים להערכת חלופות

1. מגוון טיפוס דירות
2. מתן מענה ליעדים עירוניים:
 - ♦ איכלוס מהיר
 - ♦ קליטת אוכלוסיה מגוונת
 - ♦ מיכסום פוטנציאל קרקעי
 - ♦ תפקיד של עיר אזורית
3. תחרות עם ישובים בסביבה
4. התאמה לקו רקיע אזורי

חלק ב' - תמהיל גודל
דירות

תמהיל יחידות הדיור מורכב ומושפע ממספר נושאים בכלל זה:

1. בחינת המאפיינים/צרכים של עיר "נורמטיבית" - דיון בנושא מחייב בדיקת תהליך מבנה ההיצע בעיר בהתייחס למבנה הכלכלי-חברתי ולמבנה הדמוגרפי. כלומר בחינה זו תתייחס להיבטים האורבניים.
2. ניתוח הביקוש וההיצע של השוק באזור המדובר. בחינה זו תתייחס בעיקר לקהל היעד ומאפייניו ולביקוש ולהיצע בשוק המגורים במרחב.
3. היבטים נוספים אליהם יש להתייחס אך לא יבדקו במסגרת עבודה זו הם יחסו של מינהל מקרקעי ישראל ועמדתו של היזם הפוטנציאלי.



תמהיל יחידות הדיור בעיר מושפע ממספר גורמים, ביניהם ניתן למנות:

- * מאפיינים כלכליים חברתיים של האוכלוסיה הנוכחית
- * מאפייני קהל היעד
- * מרחק מהמטרופולין
- * פרויקטים מתחרים במרחב
- * תמהיל המגורים המוצע בפרויקטים מתחרים
- * תדמית נוכחית של הישוב

4.1 סקירה השוואתית

האוכלוסיה הנוכחית של אריאל, כפי שהוצג בסעיף 2.1 הינה בעלת מאפיינים כלכליים-חברתיים בינוניים אך נמוכים יחסית לישובי יו"ש שמסביב. כאשר המטרה לשפר את המבנה החברתי בישוב מחד ולשמש כעיר אזורית מאידך, יש חשיבות למשיכת אוכלוסיה ממעמד חברתי-כלכלי גבוה מהקיים על מנת לתפקד כעיר המספקת שירותים למרחב.

אריאל ממוקמת באופן יחסי במרוחק ממטרופולין תל אביב ומעבר לכך יש להתחשב כמובן במיקומה מחוץ לקו הירוק. לכן, כח המשיכה של אריאל יתבסס, בין היתר, על היצע של דיור רווחה (פנטהוז, צמוד קרקע, גן וגג) כמענה לויתור על הקירבה למטרופולין. מצד שני הביקוש כפי שעולה מראיונות עם יזמים מצביע על הצורך ביחידות דיור זולות בנות כ- 3 חדרים ואו בינוי צמוד קרקע. זאת להבדיל מישובים בתוך הקו הירוק, (המרוחק באופן יחסי מתל אביב) בעלי מבנה כלכלי חברתי נמוך-בינוני, שעל מנת למשוך אוכלוסיה חזקה אליהם עיקר הבינוי התבסס על דיור צמוד קרקע, (בדומה לישובים כגון יבנה, ראש העין ועוד) משיכת האוכלוסיה החזקה התבססה על היצע דירות צמודות קרקע.

מיקומה של אריאל במרחב יו"ש ובסמוך לנפת פתח תקוה ורמלה בה צפוי, לפחות בטווח הקצר, היצע גבוה של יחידות דיור מעמיד את העיר בתחרות קשה במרחב. עובדה זו מחייבת מתן ערך מוסף למגורים באריאל שיש להניח שיתבטא בעיקר במחיר. 3'000 ?

תמהיל יחידות הדיור בישובים שונים בשנים האחרונות מצביע דווקא על היצע גבוה יחסית של דירות בנות 5 חדרים ויותר בעיקר בישובים ממעמד חברתי כלכלי נמוך או ישובים בהם מעוניינים למשוך אוכלוסיה חזקה (ראש העין 55%, שדרות 68%, יבנה 45%). לעומת זאת בישובים העירוניים הגדולים קיים היצע גבוה יחסית של דירות בנות 4 חדרים (אשקלון 45%, אשדוד 37%, קרית גת 49%).

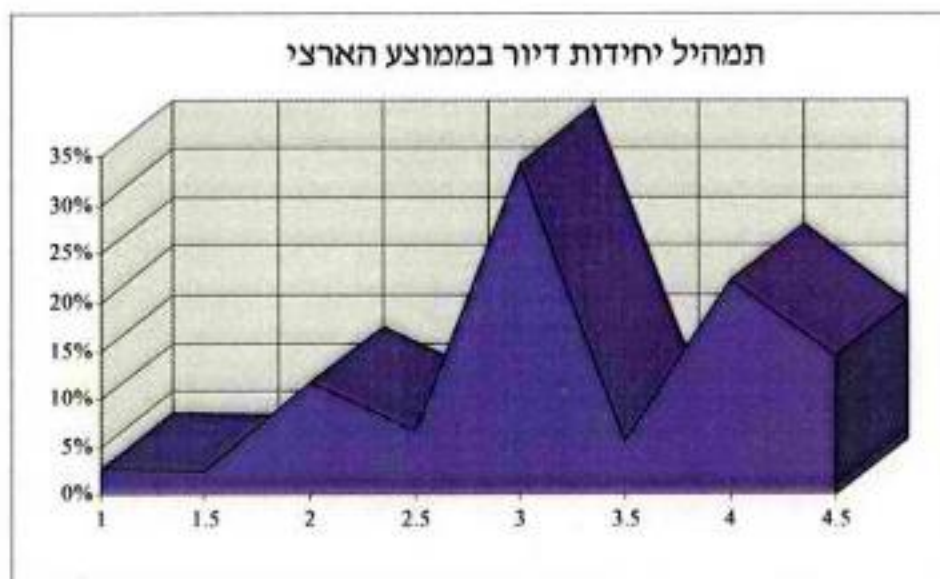
שוק הדיור במודיעין מהווה שוק תחרותי לאריאל על האוכלוסיה המבוססת. מתוך 8,897 יח"ד ששווקה בהם קרקע לקבלנים במודיעין נמכרו כ-4,600 יח"ד ואוכלוס

כ-1,300 יח"ד. בעיקר קיים היצע גבוה יחסית של דירות 4 חדרים ויותר. כיום נוטים קבלנים רבים להתאים את יחידות הדיור לאופי הביקוש. דהיינו יח"ד בנות 3-4 חדרים בשטחים ממוצעים גדולים מהמקובל (דירת 3 חדרים 90-100 מ"ר, דירת 4 חדרים 120-130 מ"ר).

על מנת לענות על היעד של איכלוס מהיר על אריאל להציע יחידות דיור קטנות (3

חדרים) דבר שיאפשר למשוך תושבים רבים (בעיקר עולים ומחוסרי דיור וסטודנטים) לעבור לאריאל. עם זאת יש לדאוג לכך שתושבים אלה ישארו באריאל עם שיפור מצבם הכלכלי והצורך בדירה גדולה יותר. כלומר, לנסות ולצמצם את ניידות התושבים לעיר אחרת בשל היצע לא מספק של יחידות דיור גדולות יותר. כלומר, מטרתו של התמהיל לתת ביטוי לאופי הביקושים הנוכחי בראיה של צרכי העיר בטווח הרחוק.

בחינת היצע יחידות הדיור באריאל בהשוואה להיצע יחידות הדיור בממוצע הארצי מצביע על (יושלים).



לעומת זאת מבדיקת מדגם מיצג של היצע תמהיל הדירות במודיעין ("כעיר העתיד", אך בהחלט לא כעיר הנורמטיבית) עולה כי באריאל קיים היצע (יושלים) של יחידות דיור.

מעלה אדומים

יעד אוכלוסיה 60-70,000 תושבים

שטח שיפוט 48,000 דונם

קהל היעד : 80% מירושלים עצמה, אם מתייחסים לירושלים רבתי (כולל בית שמש)

90%. רובם זוגות צעירים.

83% עובדים בירושלים

מספר חדרים	שטח דירה (מ"ר)	מספר יחידות	התפלגות (%)
עד 2 חדרים	עד 60	228	5
3 חדרים	61-80	1,171	25
3.5 חדרים	81-100	1,557	34
4 חדרים	101-120	660	14
5 חדרים	121-140	403	9
מעל 6 חדרים	מעל 141	586	13
סה"כ		4,605	100%

כ- 64% מהדירות במעלה אדומים הם בגודל של עד 3.5 חדרים.

4.2 מחירי דירות באריאל ובסביבתה

יש לקחת בחשבון את מחירי הדירות וכח הקניה של האוכלוסיה במרחב שמהווה את קהל היעד.

מחירי הדירות המוצגים בסקירה שלהלן הינם ממוצעים, וקיימת שונות פנימית הנובעת ממיקום, שטח, חניה, נוף, מפרט טכני וכד'. (מקור: מערכת שמאים נדל"ן, סקר מתווכים, מקורות פנמיים)

1. מחירי דירות 3 חדרים

ממוצע מחירי דירות 3 חדרים : 75-90 אלף \$.

שווי לחדר : 25-30 אלף \$.

השונוות במחירים נובעת בעיקר בשל ההבדלים בין האזור החדש לישן.
באזור הישן ניתן לקנות דירה במחיר של כ-75-70 אלף \$. ואילו באזור החדש המחירים
הינם כ-85-95 אלף \$.

תוספת לגינה צמודה

תוספת גינה צמודה בדירות 3 חדרים כ-20-15 אלף \$.

2. מחירי דירות 4 חדרים

ממוצע מחירי דירות 4 חדרים : 100-115 אלף \$.

שווי לחדר : 25-29 אלף \$.

דירת 4 חדרים בבית משותף באזור ישן : 95-100 אלף \$.

דירת 4 חדרים באזור חדש : 115-120 אלף \$.

צמודי קרקע

4 חדרים : 130-140 אלף \$

5 חדרים : 160-170 אלף \$

וילות בודדות 6-7 חדרים : 230-250 אלף \$.

התפתחות המחירים

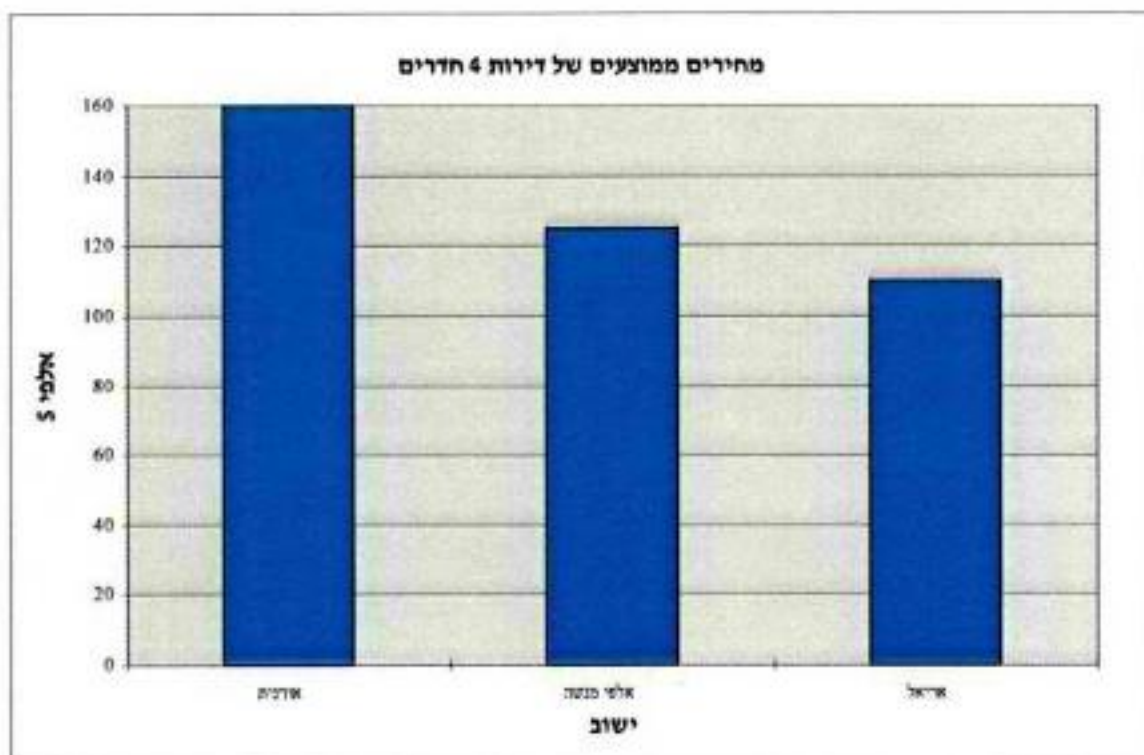
בשנת 95 דירות 3 חדרים נמכרו במחיר של כ-60 אלף \$, ודירות 4 חדרים במחיר של
כ-75-65 אלף \$. בתחילת שנות ה-90 (91-92) דירות 3 ו-4 חדרים נמכרו בכ-28 ו-40 אלף
\$ בהתאמה.

דירות 5 חדרים נמכרו בשנת 1995 בכ-120 אלף \$.

הסביבה הקרובה

מחירי הדירות בסביבה הקרובה

אורנית	אלפי מנשה
4 חדרים : 155-170 א' \$	4 חדרים : 125 א' \$
5 חדרים : 195 א' \$	קוטג' 5 חדרים : 145 א' \$
4 חדרים דירות גן : 185 א' \$	צמוד קרקע 6 חדרים : 240 א' \$
דירות גג : 260 א' \$	
צמוד קרקע, 6 חדרים : 270 א' \$	
צמוד קרקע, 5 חדרים : 210 א' \$	

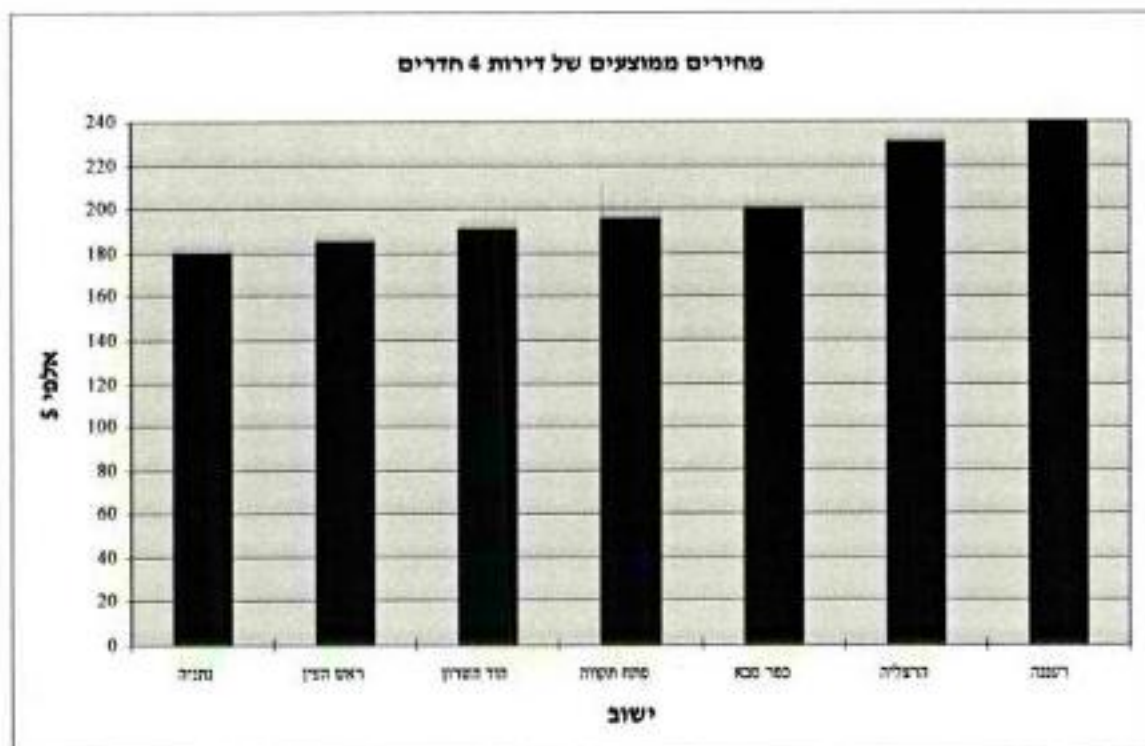


הסביבה הרחוקה

הסביבה הרחוקה כוללת דירות הנמצאות בישובים גדולים בתוך תחומי הקו הירוק. יש לציין שהמחירים המיוצגים להלן הינם ממוצעים וקיימת שונות גבוהה בתוך כל ישוב.

מחירי דירות 4 חדרים באלפי \$

מחיר (אלפי \$)	ישוב
180-200	חוד השרון
220-240	הרצליה
190-210	כפר סבא
170-190	נתניה
180-205	פתח תקווה
175-195	ראש העין
230-250	רעננה

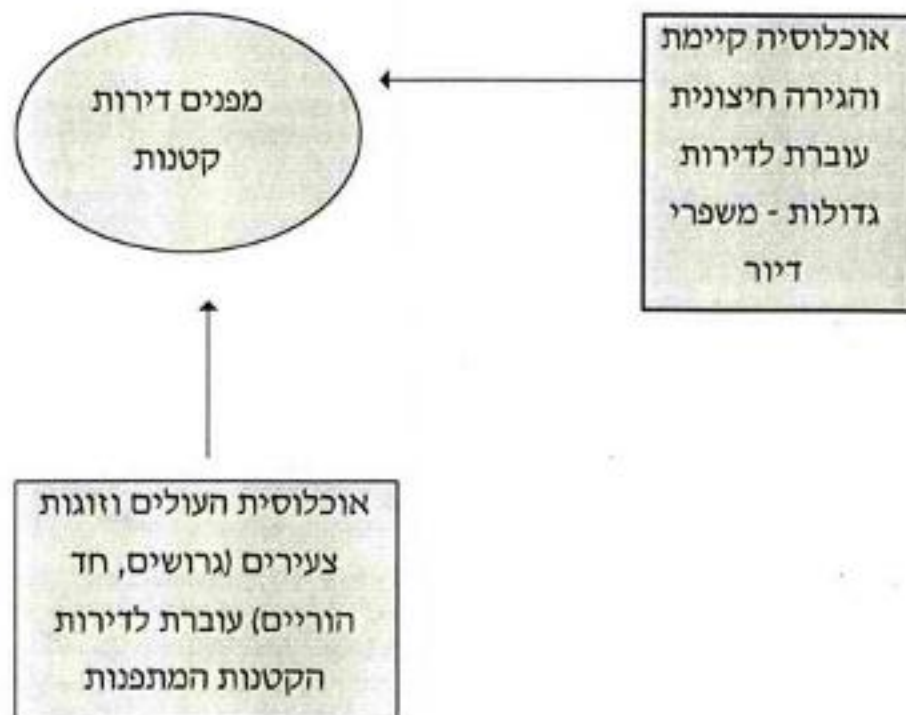


המחירים למ"ר של דירות קטנות גבוהים מהמחירים של הדירות הגדולות יותר. תוצאה זו אופיינית לממוצע הארצי. התערבות ושיפור היצע הדירות הגדולות יותר יביא להמשך תהליך שיפור תנאי הדיור של האוכלוסייה הותיקה (הפנימית והמהגרת).

עם זאת יש להתייחס לביקושים הקיימים בשוק לדירות קטנות הן בשל כח הקניה של האוכלוסיה והן בשל השלב בו נמצאת המשפחה (זוגות צעירים, מבוגרים, גרושים, משפחות חד הוריות וכד' להן יש צורך בדירות קטנות יותר לעומת משפחות עם ילדים).

מלאי הדירות הקיים בישראל כולל מיספר גדול יחסית של דירות קטנות, רובן פרי תכנון ציבורי בעבר הרחוק, שהתבטא בבניה ציבורית ובהגבלה על גודל הדירה לזכאי משרד השיכון. מצב זה מחייב בניית דירות גדולות יותר על מנת לבטא את השיפור ברמת החיים בישראל.

קיים תהליך סיבובי המתרחש בכל עיר לפיו:



בסקר שנערך ביריד הדירות באשקלון 1996 ציינו כמחצית מהמרוויינים כי הדירה המבוקשת הינה דירה בת 4 חדרים וכ - 31% הביעו העדפה לדירה בת 3 חדרים.

חיזוק לביקוש הקיים לדירות קטנות מתקבל גם מהמצב השורר כיום במודיעין.

4.3 חלופות לתמהיל גודל דירה

מהניתוח שלעיל ומהיצע הצפוי במרחב בטווח הרחוק מוצגות שלוש חלופות לתמהיל גודל הדירות (יושלים):

חלופה א'

מצב סופי	תמהיל מוצע	מצב נוכחי	
	40%		עד 3 חדרים (מוצע)
	40%		4 חדרים
	15%		5 חדרים
	5%		מעל 6 חדרים
			סה"כ

חלופה ב'

מצב סופי	תמהיל מוצע	מצב נוכחי	
	30%		3 חדרים
	35%		4 חדרים
	25%		5 חדרים
	10%		מעל 6 חדרים
			סה"כ

חלופה ג'

מצב סופי	תמהיל מוצע	מצב נוכחי	
	25%		3 חדרים
	15%		צמוד "צומח"
	30%		4 חדרים
	20%		5 חדרים
	10%		מעל 6 חדרים
			סה"כ

חלופה א' מציגה בניית יחידות דיור עד 3 חדרים כאשר הכוונה לדירות 2.5-3 חדרים בשל הביקוש לדירות מסוג זה.

חלופה ב' מציגה בינוי של יחידות דיור צמודות קרקע בהיקפים יחסית גדולים בשל השאיפה למשוך אוכלוסיה חזקה לאריאל. עם זאת יש לקחת בחשבון כי דירות אלו יתחרו בדיור צמוד הקרקע בישובים שמסביב או בהעדפה של הקונה להתקרב יותר למטרופולין ולקו הירוק ולוותר על דירה צמודת קרקע.

חלופה ג' מציגה דירות צמודות קרקע מסוג א' כאשר הכוונה ל"דירות צומחות" כלומר, דירות צמודות קרקע בהן נבנה בשלב א' שטח של כ- 70-80 מ"ר ובהמשך יש למשתכן אפשרות לבנות תוספת של כ- 50 מ"ר נוספים. ההיצע הגבוה יחסית של דירות צמודות קרקע (לסוגיהן) המומלץ להלן מאפשר למעשה בניה של דירות בנות 3 חדרים בשלב א' עם אפשרות להרחבה בשלב ב'. כך שבשלב הסופי דירות אלה יהיו בנות 4 ו/או 5 חדרים, דבר שיאפשר לשמור על האוכלוסיה בתוך הישוב.

קרטיונים לבחירת חלופה

- היצע יחידות דיור לקהל מגוון
- מענה למגמת שיפור רווחת הדיור
- מחירים תחרותיים
- התאמה לקהל היעד וכח הקניה



מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף תכנון ובינוי ערים

ירושלים, ו' בטבת, תשנ"ח
4 בינואר, 1998
סימוכין: 211219970104

סיכום דיון תוכנית מתאר אריאל (מיום 21.12.97)

משתתפים: רון נחמן, יחיאל חזן, יוסי חורב - מועצה מקומית אריאל

דלית עין-דור - יוזמה בע"מ

אלי פלד - חלו"א

שלמה מושקוביץ - המינהל האזרחי

סופיה אלדור, דיאנה וולקוב, קרלוס דרינברג, נחום פלד - משב"ש

אישור גבולות תכנון

קו השיפוט כולל כמעט את כל השטחים, להוציא הגבעה הדרומית. בתוך תחום השיפוט יש מובלעות של שטחים שלא בבעלות המדינה. בגלל מורכבות השטחים בתחומי הקו הכחול - בבעלות מוכחת, בתהליך הכרזה ובעלות פרטית - וכדי להימנע ממלכוד הפרסום של ההכרזות סוכם על שלושה שלבים בתוכנית, לפי הזמינות:

1. תוכנית מצומצמת, אשר תתייחס לשטחים בתחום השיפוט ובעלות קרקע מוכחת (השטחים הכחולים), כולל חיבורים מינימליים בין הגושים המופרדים.
2. תוכנית בתחומי שטח השיפוט שתכלול גם את השטחים שבתהליך הכרזה על הבעלות (השטחים הצהובים), שממנה תיגזר התוכנית הראשונה. שלב זה לא יכלול קרקעות פרטיות, כך שניתן יהיה להתחיל תהליך סטטוטורי.
3. תוכנית כוללת המייעדת שימושים גם לשטחי המובלעות הפרטיות (תוכנית רקע). בשלב ראשון קרקע חקלאית, כפי שזה היום. מתוכנית זו ייגזרו שתי התוכניות האחרות.

לשכת התכנון תבדוק אפשרות מתן תוקף זמני לתוכנית המתאר בגבולות אדמות המדינה.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון



לאור קביעת גבולות התכנון ל- 3 הרמות תוגש הצעה מסוכמת של תוכנית המתאר עד סוף פברואר 98. פרוגרמה מותאמת, רלוונטית לכל שלב, תוגש ע"י חב' "יוזמה".

תוכנית אב מכללת אריאל

המועצה המקומית רוצה לייצג את כל שטח קריית המדע עבור מכללה, כולל הקרוונים המשמשים כמעונות לסטודנטים, עד להשקה עם אזור המגורים. האזור כולו נמצא בשוליים של היישוב ולא מתנגש עם שימושים אחרים.

מוסכם: לסמן בתוכנית המתאר את כל השטח ככתם חום, למו"צ. הרשות המקומית תזמין את התכנון המפורט.

אריאל מערב - הגדלת צפיפות

- קיימת תב"ע מוכנה ל- 1500 יח"ד. מדברים על תוספת של 600 יח"ד. מכיוון והתוכנית לא תואמת את הצרכים והדרישות הנורמטיביות הנוכחיות (אך גם לא נפגעת האפשרות לממשה כל עוד אין תוכנית אחרת), יש מקום להציע שינוי. סיכום:
1. מומלץ להזמין תכנון חדש לתב"ע, מפוצל לשתי מנות.
 2. חב' "יוזמה" תגיש תמהיל מגורים רצוי לשטח ושלביות פיתוח (התייחסות לכלל השימושים ולא רק מגורים, בגלל מרכזיות השטח). הפרוגרמה תופץ לכל הגורמים עד 20 בינואר 98. תגובות והערות יועברו תוך שלושה ימים, עם העתקים לנחום פלד.
 3. מתכנני התב"ע החדשה יבדקו האפשרות לשמר ולנצל חלק מהתוכנית המקורית.
 4. תוגש בקשה לוועדה להזמנות חוץ במשרד.
 5. גבולות לתב"ע יאושרו ע"י אריאלה, במינהל האזרחי.
 6. לצורך חידוש הרשאה לתכנון של האפוטרופוס מתחייבת מפת מדידה עם גבולות, רצוי בקני"מ 2500 : 1. המפה תוכן ע"י אלי פלד ותועבר לאריה הראל במחוז המרכז, אשר יהיה אחראי לטפל הנושא ההרשאה ולהזמנת התכנון.
 7. עם קבלת הפרוגרמה יש להגיש בקשה לאישור להליכי תכנון. במקביל יוזמן מיפוי לצורכי תכנון בקני"מ 1000 : 1.
 8. מחוז המרכז יזמן ועדה בין-משרדית לתיאום הפרשות לצורכי ציבור.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון



אזור תעשייה אריאל מערב

על שלב א' יש תב"ע באישור סטטוטורי (800 דונם). החלו לעבוד על הרחבה (על שטח שהוקצה בזמנו למגורים ויש לגביו ויתור). לאחר ניתוח השטח (אדרי' ר. לרמן) מתברר כי לא ניתן לנצל אלא 235 דונם מתוך 2000 דונם, בגלל הטופוגרפיה. מתכנני המתאר לא מוכנים להרחיב שטחים נוספים מזרחה לתעשייה במקום מגורים.

סוכם: הנושא יועלה בצורה מסודרת, לאחר ניתוח צרכים פרוגרמטיים לתעשייה לעומת מגורים, בישיבה במחצית ינואר '98.

אזור המלאכה

בכניסה לאריאל, באזור מרכזי, קיים שטח לא מוסדר (מבני תעשייה). השאלה האם להמשיך את הפיתוח כאזור מלאכה או לחלופין כשטח מע"ר. השימוש בפועל הוא מסחרי.

המלצה: מציעים לאתר אזור מלאכה חלופי בסמוך לאזור התעשייה, בהיקף לפי הפרוגרמה.

צוות התכנון יבדוק אופציה למיקום המע"ר באזור המלאכה והאשקוביות הקיימים, בגיבוי פרוגרמטי.

חיבור מזרחי לאריאל

יש תוכנית מאושרת להתחברות מזרחה (איסככא) לכביש 60. תוכנית המתאר צריכה להצביע על גישה נוספת זו לאריאל.

מערכת ביוב

מבקשים מיועצי הביוב להיות מתואמים עם ש. מושקוביץ ועם מתכנני הביוב של סלפית (מיכה בלום).

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון



סופיה אלדור תפנה במכתב אל נציב המים מאיר בן מאיר ואל צמח ישי מרשות הביוב, עם העתק אל קובי כץ, מנכ"ל משרד התשתיות הלאומיות, להעלאת נושא הצורך של שילוב מערכות המים והביוב של אריאל וסלפית במסגרת הוועדה המשותפת הישראלית - פלשתינית.

הישיבה הבאה, בפורום מצומצם, בנושא תוכנית המתאר ואזור התעשייה המערבי, תתקיים באמצע חודש ינואר '98 (נקבע מועד לישיבה בתאריך 19 בינואר '98, בשעה 14:00).

ישיבה מסכמת של תוכנית המתאר, בפורום רחב, תתקיים בסוף חודש פברואר '98.

רשם : נחום פלד

העתק : למשתתפים,

אמנון ניב ואמנון שוורץ, "אמאב"

עדי הדר, מנהל מחוז המרכז

אורי וקסלר, כאן



חלו"א - חברה למדידות והנדסה אזרחית (1985) בע"מ

10/א

6470 / 10150

27/10/97

לכבוד
מר שלמה מוסקוביץ
מנהל לשכת תכנון
המינהל האזרחי
ת.ד. 16
בית אל

ג.נ.

הנדון: תכנית תיחום אריאל
אסמ' מכתבנו 9577 / 6470 מ- 16.6.97 ומ- 24.7.97

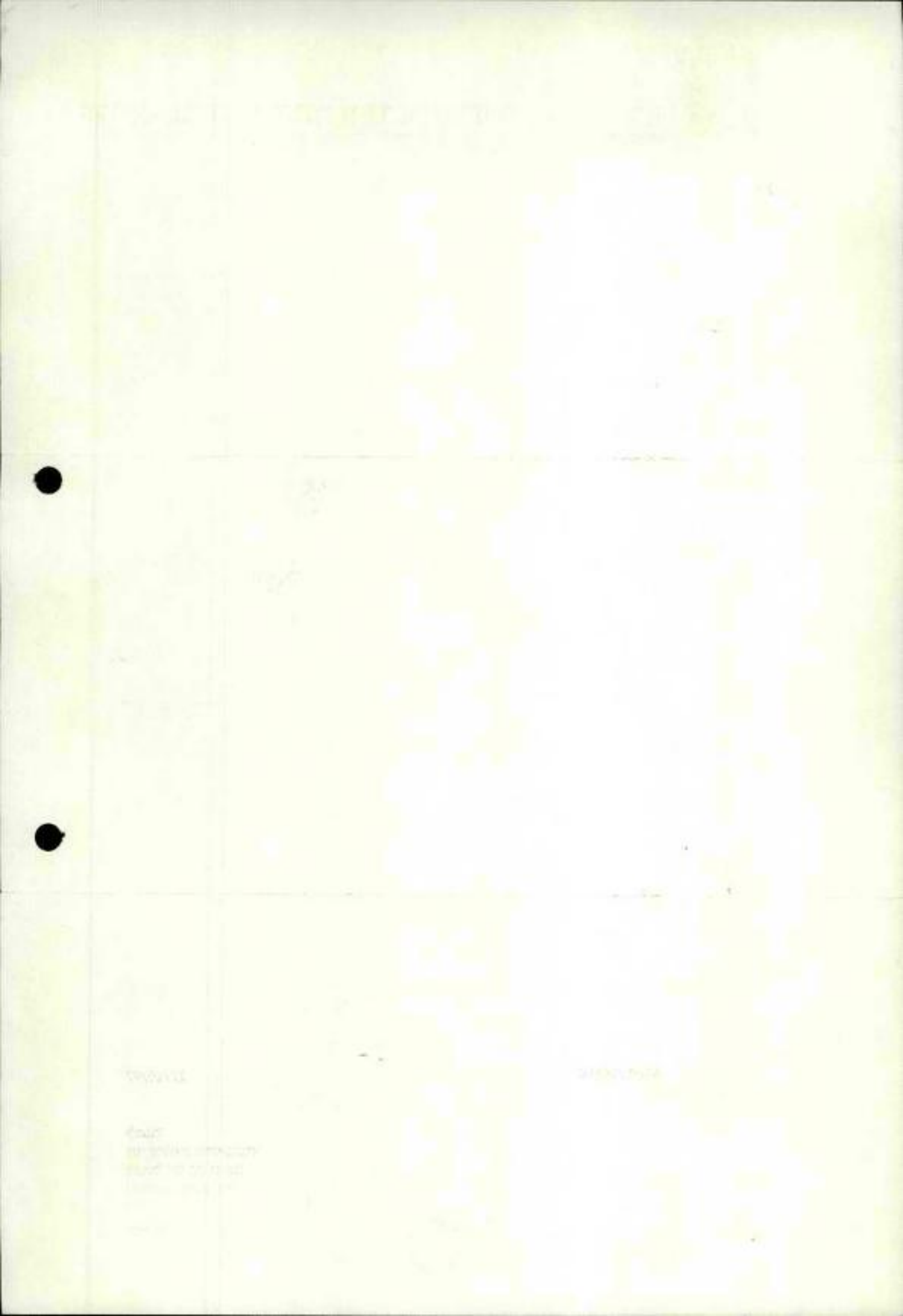
בהמשך לתכנית גבולות והפקעות בקנה מידה 1 : 10,000 שהפקנו מחומר שהצלחתי לאסוף, על רקע מפוי מעודכן של מרכז למפוי ישראל.
התקיימה פגישה עם נתליה ב- 20.6.97 במינהל האזרחי בבית אל, בהשתתפות יוסי חורב לשם בדיקה/אישור של התכנית הנדונה.

החומר נמסר למבדק.

טרם נתקבל מענה, נודה לטיפולך.

בכבוד רב,
אלי צלד

העתקים: גבי סופיה אלדר, מנהל מח' בנוי ערים, משהב"ש, קרית הממשלה, ירושלים.
אמנון שוורץ, בית עובד 15, ת"א.
אורי וקסלר, סגן מנהל מח' בנוי ערים, קרית הממשלה, י-ם.
יוסי חורב, מהנדס מועצת אריאל + דיסקט, ת.ד. 25, אריאל.
מנחם חייקה, ממונה על רכוש ממשלתי ביו"ש, ת.ד. 16 בית אל.
יאיר בלומנטל, ר"ן כלכלה 9977751 - 02 ת.ד. 16 בית אל.
נתליה, לשכת תכנון, מינהל אזרחי, ת.ד. 16 בית אל.



אריאל



מועצה מקומית אריאל

יום שני 27 אוקטובר 1997

משרד הבינוי והשיכון
תכנון ובינוי ערים
03-11-1997

דאר נכנס

משרד הבינוי והשיכון
תכנון ובינוי ערים
03-10-1997

דאר נכנס

לכבוד :

גבי סופיה אלדור
משרד השיכון

ג.נ.

הנדון : הרחבת אזור התעשייה אריאל מערב.

אבקשך לאשר למינהל האזרחי להעביר את ההרשאה לתכנון הרחבת אזור התעשייה אריאל מערב למשרד המסחר והתעשייה.

מצ"ב העתקי המכתבים הבאים :

1. מכתבו של מר אמנון שוורץ - ועדת ההיגוי המשותפת למועצה המקומית אריאל ולמשרד השיכון.
2. מכתבו של מר משה מרחביה לגבי חנה ג'אנו - בקשת התמ"ס מופנית למנהל האזרחי להרשאה לתכנון ופיתוח.

בנוסף מצ"ב תרשים עליו סומן השטח המבוקש ע"י התמ"ס.

בכבוד רב

רון נחמן
ראש מועצת אריאל

העתקים :

מר משה מרחביה - משרד המסחר והתעשייה.
גבי חנה ג'אנו - מינהל אזרחי.
מר עמוס מושקוביץ - חב' מקיף.

12.9.92

אין מקומות
אין תוכן
אין תוכן

אין תוכן

הדפוס: מידע מרכזי

הדפוס: מידע מרכזי -
1. הדפוס: מידע מרכזי - הדפוס: מידע מרכזי -
הדפוס: מידע מרכזי - הדפוס: מידע מרכזי -
הדפוס: מידע מרכזי - הדפוס: מידע מרכזי -
הדפוס: מידע מרכזי - הדפוס: מידע מרכזי -

2. הדפוס: מידע מרכזי - הדפוס: מידע מרכזי -
3. הדפוס: מידע מרכזי - הדפוס: מידע מרכזי -
4. הדפוס: מידע מרכזי - הדפוס: מידע מרכזי -
5. הדפוס: מידע מרכזי - הדפוס: מידע מרכזי -

הדפוס: מידע מרכזי - הדפוס: מידע מרכזי -
הדפוס: מידע מרכזי - הדפוס: מידע מרכזי -
הדפוס: מידע מרכזי - הדפוס: מידע מרכזי -
הדפוס: מידע מרכזי - הדפוס: מידע מרכזי -

הדפוס: מידע מרכזי - הדפוס: מידע מרכזי -
הדפוס: מידע מרכזי - הדפוס: מידע מרכזי -
הדפוס: מידע מרכזי - הדפוס: מידע מרכזי -
הדפוס: מידע מרכזי - הדפוס: מידע מרכזי -

הדפוס: מידע מרכזי - הדפוס: מידע מרכזי -
הדפוס: מידע מרכזי - הדפוס: מידע מרכזי -
הדפוס: מידע מרכזי - הדפוס: מידע מרכזי -
הדפוס: מידע מרכזי - הדפוס: מידע מרכזי -

22 אוגוסט 1997
3046/AS-2071

לכבוד
אד"ר סופיה אלדור
משרד השיכון והבינוי
ת.ד. 18110
ירושלים 91180



ג.ג.

הנדון : תכנית מתאר אריאל - אזור תעשייה



אמאב
חכנו
יוזם
והנדסה
בע"מ

AMAV
PROMOTION
PLANNING
ENGINEERING
LTD.

תל-אביב:
רח' בית טובה 15
תל-אביב 67211
70 : 03-5375851
03-5375846
03-5374839 : 029

ירושלים:
רח' יד חרוצים 4
ירושלים 93420
70 : 02-6726992
02-6726995 : 029

TEL-AVIV:
15, BEIT TOVA ST.
TEL-AVIV 67211
TEL: 03-5375851
03-5375846
FAX: 03-5374839

JERUSALEM:
4 YAD HARUTZIM ST.
JERUSALEM 93420
TEL: 02-6726992
FAX: 02-6726995

א. בעקבות מכתב משרד התעשייה והמסחר - היחידה לאזורי פיתוח, הרצ"ב, ועפ"י פנייתו של מה"ע יוסי חורב רצ"ב איתור השטח לאזור תעשייה עפ"י התכנית הרעיונית שהוצגה בפני ועדת ההיגוי.

ב. גבולות השטח נקבעו לאחר שאדריכל רפי לרמן ערך בדיקה של השטחים הניתנים לניצול בפועל.

בברכה

אמנון שורק

העתק : יוסי חורב - מהנדס המועצה אריאל



משרד התעשייה והמסחר
היחידה לאזורי פיתוח

בט"ד

ירושלים, כו' בתמוז התשנ"ז
31 ביולי 1997

לכבוד
מר רון נחמן
ראש המועצה
אריאל

שלום וברכה,

הנדון: אריאל מערב -
פנית הממונה על העסקות-המינהל האזורי ביו"ש

משה מרחביה יועץ השר בקשני להעביר הרצ"ב לעיונך.

הוא מבקש לעלות בפני ועדת היגוי ענין זה - ולקבל החלטה לגבי יעוד השטח.

את ההחלטה נבקשכם להמציא אל יועץ השר.

נ ב ר כ ה,
צביה ביבי
צביה ביבי

✓ העתק: מר יוסי חורב, מהנדס המועצה.



השירות של אריאל שונה
לפי אפליה אלוהי
השטח המואס לאיחוד
אליו התקשרה
מסלול של וכו' למען
19/97

המינהל האזרחי הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי

ט"ז תמוז, תשנ"ז
21 ביולי 1997
W354
תיק - 6-7000631-א'
תיק - 6-7000339-א'

38204

מר אריה הראל
משרד הבינוי והשכון - מחוז המרכז
החשמונאים 113
תל-אביב

לכבוד
מר משה מרחביה
משרד המסחר והתעשייה
רחוב אגרון 30
ירושלים

אדון נכבד

הנדון: אריאל - מערב

ב - 31.7.88 אושרה ע"י הממונה הרשאה לתכנון לשטח של כ - 6200 דונם למשרד הבינוי והשכון שתוקפה פג ב - 30.7.1990 .

ב - 24.2.97 נחתם הסכם הרשאה לתכנון עם משהב"ש בגין שטח של כ - 771 דונם ת.ב.ע. 130/3/1 .

במקביל הגיש משרד המסחר והתעשייה בקשה לקבלת הרשאה לתכנון פיתוח תשתיות לגבי שטח של כ - 3,000 דונם .

ב - 9.1.97 נחתם הסכם לתכנון פיתוח תשתיות וביצוע הפיתוח בגין 800 דונם - ת.ב.ע. 130/ת/6 עח התמ"ס .

יתרת השטח של כ - 2,200 דונם (המשך איזור התעשייה) נכלל בהרשאה שניתנה למשהב"ש שתוקפה פג 1990 וטרם חודשה .

מכיוון שמשרד השכון והבינוי בתאום עם הרשות המקומית הקים ועדת היגוי ליישוב אריאל-יש לעלות בפני הוועדה עניין זה - ולקבל החלטה לגבי יעוד השטח.

רצ"ב תרשים עליו סומן השטח המבוקש ע"י התמ"ס , ונכלל באישור מ 31.7.88 .
לידיעתכם והתייחסותכם.

ב ב ר כ ה
חנה ג'אני
ממונה עסקות

העתק: הממונה
רע"נ תשתית
גב' סופיה אלצור-משרד הבינוי והשכון
גב' גב' אריאלה אריש, כאן

חג/שרהלה

בניין המינהל האזרחי: ת.ד. 43 בית אל 90631. מזכירות: טל' 9977706 פקס' 02-9977770
עסקות 9977786 פקס' 9977346 יעוץ משפטי 9977083 מועדי קבלת קהל: א'-ה' 9:00-13:00
מת"ק בי"ל מת"ק הבקעה מת"ק ג'נין מת"ק חברון מת"ק שכס מת"ק טו"כ מת"ק ראמאללה
02-9934012 02-9942115 06-6324553 02-9964362 02-9943865 09-7922138 02-9974692

א'ה'א'ר
מ'ע'ד'ר



162

168

166



160
א'ה'א'ר
מ'ע'ד'ר
ה'ש'מ'ר
(ה'ש'מ'ר ה'ש'מ'ר)
(ה'ש'מ'ר ה'ש'מ'ר)
(ה'ש'מ'ר ה'ש'מ'ר)



מועצה מקומית אריאל

TEL NO: 972-3-9365574 : טלפון

FAX NO: 972-3-9366908 : פקסימיליה

DATE : 18/9 : תאריך

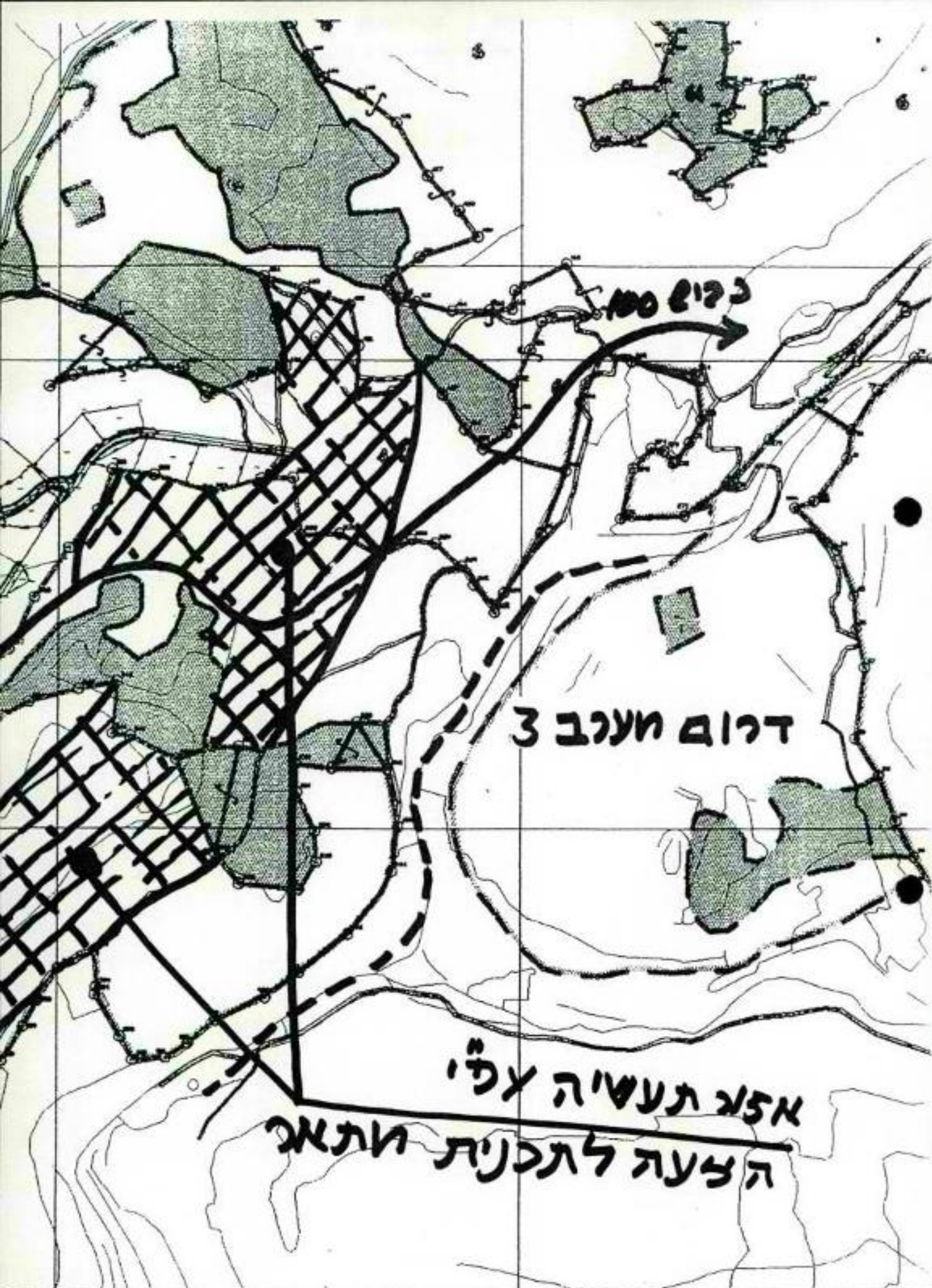
TO: אליהו זל : אל
FAX NO: 34839 : מס' פקסימיליה
ATT: שמואל שולד : עבוד
FROM: יוסף אבנר : מאת
RE: תפקיד מנהל מנהל : הנדון
השירות המרכזי

המנהל המרכזי
השירות המרכזי

המנהל המרכזי
השירות המרכזי
השירות המרכזי
השירות המרכזי
השירות המרכזי

ברגשי כבוד
WITH COMPLIMENTS

NO. OF PAGES (INCLUDING THIS PAGE) 4 מספר דפים (כולל דף זה)



דרום הערב 3

כדור 100

אמצע תעשייה א'ל

הצעה לתכנית חתא

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

ירושלים, 7 באוגוסט, 1997.

סיכום מדיון על תוכנית מתאר אריאל מיום 23.6.97

השתתפו: יוסי חורב, אמנון ניב, אמנון שוורץ, עמי הרסון, דלית עין דור, נטליה אברבך

תיאום עבודת היועצים ותיאום הזרמת המידע הרלבנטי מוטל, בהסכמה, על מהנדס העיר אשר ישמש "מנהל פרויקט" לצוות התכנון.

דלית:

הרמה הסוציו-כלכלית של אריאל היא באשכול 6. מתוך ניתוח מאפייני הדיור והמגורים שקיימים כיום, השוואתם לערים אחרות ומתוך מאפיינים רצויים (תיאורטית) עם הצבעה על יתרונות וחסרונות שיש לעיר בהקשר הזה - הוצגו שלוש חלופות של תמהיל טיפוסי הדירות.

נעשה ניתוח מקיף על מנת להגיע גם לחלופות של תמהיל גודל הדירות.

אמנון ניב:

קשה להגיע לקיבולת כללית היות ונושא הגבולות עדיין לא סופי וכן אין החלטה עד לאיזה שיפועים מותר לפתח. כמו כן יש לחשוב ברצינות על אפשרויות של "גילוח" טופוגרפיה על מנת לקבל שטחי פיתוח יותר נרחבים. כיוצא בכך לגבי ניסיון של בנייה יוקרתית (גם של דירות לא גדולות) במגדלים גבוהים.

אם לוקחים בחשבון פיתוח עד 30% שיפוע בלי "גילוח" ובלי מגדלים אפשר להגיע לקיבולת נוספת של 40,000 נפש, ובסה"כ לכדי 55,000 נפש.

רשם: אורי וקסלר

העתק: לנוכחים
מר רון נחמן
גבי סופיה אלדור

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

סיכום דברים מדיון בתוכנית מתאר אריאל, שהתקיים ב 26.5.97

אדר' אמנון ניב הציע תכנית עבודה אינטנסיבית, כאשר בחודש הראשון יוכנו חלופות לפי שלוש קיבולות. יועצי התשתית יתמקדו בעבודתם בהתייחס לחלופות. בחודש השני ירוכז משוב היועצים והצוות יתמקד באחת החלופות ובחודש השלישי תוכן התכנית על פי החלופה הנבחרת.

^{החלטה} סופיה ציינה את התשובות של קומפילציית התכניות המפורטות. הרשות המקומית תכין את הרקע לדרישה התקציבית המתחייבת לענין זה והאגף יבקש את אישור ועדת ההזמנות להתחייבות זו.

מר עמי הרסון (אי אי טי) הטעים שמתקן הביוב כבר מעבר ליכולת הקיבולת שלו היום וכמו כן מיקומו קרוב מידי לאזור המבונה, הקיים והמיועד. יש חלופות לפתרון נושא הביוב, חלקן עצמאיות וחלקן אזוריות/ארציות כאשר מדובר על טווחי זמן בינוניים וארוכים. מידע והצעות יוצגו בצירוף אומדני עלויות לאחר לימוד הנושא.

מר אלדד שרוני הדגיש שלחלק מן המים המטוהרים יימצא שימוש וניצול. מר אריה פולינסקי ("פלגי מים") אמר שאספקת המים באזור היא בעייתית ומערך המים כיום גבולי כך שהפתרון למקורות המים איננו יכול להיות מקומי. בהקשר זה דרשה סופיה אלדור, שלקראת סיום התכנית יש לבוא עם פתרונות ברורים ולא לגמגם.

רשם א. וקסלר

הדיון הבא נקבע ל- 23.6.97

תפוצה לנוכחים:

יוסי חורב, אריאל

אמנון ניב ואמנון שורץ, "אמאב"

אלדד שרוני

עמי הרסון "אי אי טי"

דלית עין דור "יוזמה"

אלי פלד ורמי מנור, חלו"א

שלמה מושקוביץ, המינהל האזרחי

אריה פולינסקי "פלגי מים"

רבקה בלידשטיין מחוז המרכז, סופיה אלדור, כאן.

משרד הבינוי והשיכון אגף תכנון וביעוי ערים

סיכום דברים מדיון בתכנית מתאר אריאל שהתקיים ב-4.5.97

ראש העיר, מר רון נחמן, לאחר שסקר מספר נושאים (פיתוח אזור התעשייה המערבי, ביצוע כביש "חוצה שומרון", כביש הגישה לסלפית הנמצא באזור B, היקף הגבולות המוכרזים שנחתמו על ידי אלוף הפיקוד), ביקש להכין את התוכנית לקיבולת של 100,000 תושבים ולהתייחס לעיר כמוקד ליישובים הסובבים.

סופיה אלדור הדגישה שחמוצר המבוקש הוא תכנית סטאטוטורית שחייבת להיעשות בזמן קצר של חודשים ספורים, שהניתוח הפרוגרמטי יתייחס ליותר מחלופה אחת ושכל פתרון שיוצע על ידי הצוות ייבדק על ידי המשפטנים של המינהל האזרחי.

בתכנית העבודה שתוגש על ידי צוות המתכננים ייקבע מי הם נציגי המשרדים הייעודיים שיוזמנו לדיונים הנושאים הרלבנטיים. קרלוס דרינברג ציין שיש לערוך התכנית על פי שלבים הגיוניים של התפתחות העיר. אם תוך כדי תהליך התכנון מזהים מקום ראוי לפיתוח בטווח הקצר ו/או הבינוני, יש להתייחס אליו ולהציע הנחיות בהתאם.

הדיון הבא נקבע ל-26.5.97

רשם: א וקסלר

תפוצה לנוכחים:

ה"ה רון נחמן ויוסי חורב, אריאל

ה"ה ניב ושוורץ, "אמאב"

מר אלי פלד, חלו"א

מר עמי הרסון, אי אי טי

מר עדי זלינגר, מ.ת.ן.

מר שלמה מושקוביץ, המינהל האזרחי.

גב' דלית עין דור, "יוזמה"

גב' חנה ג'אנו, המינהל האזרחי

מר אריה פולינסקי, "פלגי מים"

מר עדי הדר וגב' ר. בלידשטיין, מחוז מרכז.

ה"ה ק. דרינברג, ס. אלדור, ר. רבלסון, כאן.

31 יולי 1997
3047/AN-2026

לכבוד
אודיכלית טופיה אלדור
ראש אגף תכנון שרים
משתב"ש
ירושלים

הנדון: תכנית מתאר ארץ - זרם מצב תכנון

סופית שלום רב,

א. בישיבות הליווי הוברר שגבולות בעלויות הקרקע של המדינה אינם תואמים את ספת גבולות שיפוט חעיד (ספת האלופ).

ב. בישיבות אלה סוכם שהמחוז אלי פלד בתאום עם מחיט יוסי חורב יבצע מדידות (בניית גבולות) שיקבעו את גבולות בעלות מדינה. גבולות אלה יאושרו ע"י הרפרנטים של מ.ת.ע. (יאיר, חייקה, מושקוביץ).

ג. איתור מדויק של "הסובלנות" הינו חיוני לתכנון מערכת הדרכים הראשית ואיתור מתחמי המגורים האפשריים (בגלל טעני הסופוגרפיה) והוא נמצא על חקו הקריטי של מחלק התכנון.

ד. בפועל לא נעשתה כל עבודה סממית וחליך התכנון אינו יכול להתקדם.

ה. להלן תאור המצב:

1. אחד תעשייה ארץ אל מערב - מדם נמדד השטח שבין האזור המדוד (אדמות מדינה מוכרזות) לבין גבול השיפוט (השלמת הכרזות שלא מומשו בפועל).

2. ארץ אל דרום מערב - כביל טעיף 1.

3. ארץ אל דרום מזרח - עדיין לא הוחל בסימון גבול השיפוט ובעלויות מדינה.

4. ספת קומפילציה

ב28.7.97 התקבל אישור משתב"ש להכנת ספת הקומפילציה ובימים אלה החל דמחמפ את העבודה האמורה להסתיים בתוך חודש ימים.

ו. המצב חניל חובא לידיעתו של רון נחמן שהודיע כי יפעל במשתב"ש לקידום הנ"ל. עזרתו תועיל מאד לקידום התכנון.

שלג

אמנון נ

אמאב

תכנון

יוזם

והנדסה

בע"מ

AMAV

PROMOTION
PLANNING
ENGINEERING
LTD.

תל-אביב:
רח' בית שובד 15
תל-אביב 67211
טל: 03-5375851
03-5375846
03-5374839 :099

ירושלים:
רח' י"ד חורב 4
ירושלים 93420
טל: 02-6726992 :70
02-6726995 :099

TEL-AMAV:
18, BRIT OVED ST.
TEL-AMAV 67211
TEL: 03-5375851
03-5375846
FAX: 03-5374839

JERUSALEM:
4 YAD HURUTZIM ST.
JERUSALEM 93420
TEL: 02-6726982
FAX: 02-6726996



חלו"א - חברה למדידות והנדסה אזרחית (1985) בע"מ

6470 / 9752

24/07/97

לכבוד
גב' סופיה אלדר
מנהל מח' בנוי ערים
משרד הבנוי והשכון
ירושלים

ג.ג.

הנדון: תכנית תיחום אריאל
אסמ' מכתבנו 9577 / 6470 מ- 16.6.97

בהמשך לתכנית גבולות וחפיקות בקנה מידה 1 : 10,000 שהפקנו מחומר שהצלחתי לאסוף, על רקע מפוי מעודכן של מרכז למפוי ישראל.
התקיימה פגישה עם נתליה ב- 20.6.97 במינהל האזרחי בבית אל, בהשתתפות יוסי חורב לשם בדיקה/אישור של התכנית הנדונה.

החומר נמסר למבדק.

טרם נתקבל מענה.

לידיעתכם.

בכבוד רב,

אלי פלד

העתקים: אמנון שוורץ, בית עובד 15, ת"א.
אורי וקסלר, סגן מנהל מח' בנוי ערים.
יוסי חורב, מהנדס מועצת אריאל + דיסקט.
שלמה מוסקוביץ, מנהל לשכת התכנון במנהל האזרחי.
מנחם חייקה, ממונה על רכוש ממשלתי ביו"ש.
יאיר בלומנטל, ר"ן כלכלה 02-9977751
נתליה, לשכת תכנון, מינהל אזרחי.



פלגי מים

-20יולי97-

צמיר

ARIEL100.DOC

לכבוד

אורי וכסלר
משרד השיכון

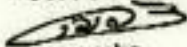
=====

הנדון: אריאל - יעוץ מים לתוכנית מתאר

בהמשך למספר ישיבות שנערכו בנושא זה, נודע לנו שמשרד אפרים מריניאנסקי בצע תוכנית אב לנושא מים באריאל.

משרד זה למיטב ידיעתנו משמש יועץ קבוע לאריאל.

לאור חני"ל, כדי למנוע בעיות של אתיקה מקצועית וכדי לשפר את השרות שיקבל המזמין משרד השיכון, אין לנו התנגדות להעביר את היעוץ לתכנית המתאר למשרד אפרים מריניאנסקי. אנו מוותרים על זכותנו בגין חוזה מס' 9/05601/97 עם משרד השיכון.

בברכה,
אינג' צפיר סופר
מהנדס ראשי

פלגי מים

פלגי מים בע"מ

חברה לפיתוח מקורות מים בעמק המערבי, משרד טכני העמקים
יקבעם נוסבה 20600, טל' 9893078, 9893231-28, חתום להחלטה מס' 11

25 יוני 1997
3047/AN-1919

לכבוד
רון נחמן
ראש העיר אריאל

הנדון : אריאל מערב



אמאב

תכנון

יזום

והנדסה

בע"מ

AMAY

PROMOTION
PLANNING
ENGINEERING
LTD.

א. בישיבת וועדת ההיגוי של תכנית מתאר אריאל שהתקיימה ביום 23.6.97 הוצגה תכנית של פוטנציאל המגורים באריאל לאור התפלגות צפיפות בינוי (מצאי הקרקעות ותנאי טופוגרפיה).

ב. לאור הנ"ל עולה שגודל העיר יהיה בין 50.000 תושבים ל-55.000 תושבים.

ג. גודל עיר זה מותנה שאזור אריאל מערב שהוא פוטנציאל הבינוי הגדול ביותר יבונה בבניה רוויה בעיקרה ולא בצפיפות נמוכה, כפי שהוא תוכנן, בבניה צמודת קרקע של בתים דו משפחתיים עבור קליטת עליה.

ד. לאור כל הנתונים האלה, מן הראוי לפעול ע"מ שמשהב"ש יכין תכנית מפורטת חדשה למתחם זה התואמת את תכנית המתאר החדשה.

בברכה,

אמנון מנחם

תל-אביב:
רח' בית שובד 15
תל-אביב 67211
טל: 03-5375851
03-5375846
פקס: 03-5374839

ירושלים:
רח' יד חרוצים 4
ירושלים 93420
טל: 02-6726992
02-6726995

TEL-AMAY:
15, BEIT OVED ST.
TEL-AMAY 67211
TEL: 03-5375851
03-5375846
FAX: 03-5374839

JERUSALEM:
4 YAD HARUTZIM ST.
JERUSALEM 93420
TEL: 02-6726992
FAX: 02-6726995

העתק : סופיה אלדור - משהב"ש
יוסי חורב - מה"ע אריאל

חלו"א - חברה למדידות והנדסה אזרחית (1985) בע"מ

6470/9577

16/06/97

לכבוד
אדר' אמנון ניב
אדר' אמנון שוורץ
דיונוף 229
תל - אביב

א.נ.

הנדון: תחום אריאל

בהתאם להחלטה שנתקבלה בישיבת התאום מ- 4.5.97 ומ- 26.5.97 העלינו את גבולות תחום אריאל מהחומר שהצלחתי לאסוף עד כה וזאת העליתי על רקע מפוי פוטוגרמטרי חדש של מרכז למפוי ישראל.

להלן פירוט ומילות הסבר:

1. המפוי שהופק על-ידינו הוא בקנה מידה 1:10,000 והוא כולל גבולות על פי הגדרות המפורטות בסעיף 4 - על רקע מפוי פוטוגרמטרי מעודכן. מאחר והמפוי הוא ממוחשב אפשרי להפיקו גם בקנה מידה אחרים.
2. כמפת רקע משמש מפוי של מרכז למפוי ישראל שבמקורו הוא בקנה מידה 1:5000.
3. התחום החיצוני: נקבע באופן כללי בהתאם למפת הכרזה בקנה מידה 1:20,000 שבחתימת האלוף ד"ר מרדכי 1996.
4. במפה שלנו מופיעים גבולות הכרזה/אדמות מדינה בסימנים מוסכמים שונים, כדלקמן:
 - 4.1 גבולות מאומתים ומסומנים בשטח: נקודות הגבול מסומנים בעגולים על מספריהן ומחוברים ביניהם בקו אדום מלא. מקור וטיב החומר: קוארדינטות ותכניות מרכז למפוי ישראל ומקמ"ט מדידות. דיסקט מיוסי חורב, שמתייחס לחלקה אחת במערב אריאל.
 - 4.2 גבולות ממפות הכרזה קודמות - מסומנים בקוים מלאים בצבע אדום. מקור וטיב החומר: דיגיסציה מתכניות הכרזה קודמות - מרביתו באריאל מזרח.
 - 4.3 גבולות ממפת תחום מועצה מקומית אריאל (תקון מס' 2) מ- 12/96 חתומה בידי האלוף ד"ר בקנה מידה 1:20,000.



חלו"א-חברה למדידות והנדסה אזרחית (1985) בע"מ

הגבולות מסומנים בקוים אדומים מקוטעים.
מקור וטיב החומר: כאמור דיגיטציה ממפת הכרזה, בעזרת מפת "אדמות
המדינה" אף היא בקנה מידה 1:20,000, ובהתאמה עד כמה שניתן לזהות -
לקוי עיבוד או לקוי גדרות אבן המופעים במפה הפוטוגרמטריה.

בשל אי דיוקים ניכרים במפה זו המגיעים לעתים ל ± 100 מטרים יש להתייחס
"בערבון מוגבל" אל גבולות שמקורם במפת ההכרזה, עד אשר יאומתו בשטח
ויימדדו בהתאם.

4.4 שטחים לא מופקעים: צבועים בצבע אפור.

במקביל אני מעביר מפה זו לאשורו של שלמה מוסקוביץ.
כל עוד היא לא אושרה היא בחזקת מפה ארעית.

לומה: תכנית + דיסקט

בכבוד רב
אלי פלד

העתקים עם תכניות:

גב' סופיה אלדור, מנהלת, מח' בני ערים: משהב"ש
אורי וקסלר, סגן מנהל מח' בני ערים
יוסי חורב, מהנדס מועצת אריאל + דיסקט.
שלמה מוסקוביץ, מנהל לשכת התכנון במנהל האזרחי
מנחם חייקה, ממונה על רכוש ממשלתי ביו"ש
אריאלה,
יאיר בלומנטל, ר"ן כלכלה 02-9977751

FAX MESSAGE

הודעת פקסימיליה

DATE 2.6.97 תאריך
 SUBJECT תכנון ממשל ארץ חנדון
 TO משרד / מל / מ/צ-מ/צ ליד
 FAX NO. _____ מס' פקס
 FROM אמאי / מל מאת
 NUMBER OF PAGES INCLUDING THIS PAGE 1 מס' דפים כולל דף זה



אמאי

תכנון

יוזם

והנדסה

בע"מ

AMAY

PROMOTION
PLANNING
ENGINEERING
LTD.

תל-אביב

רח' בית עובד 15

תל-אביב 67211

טל: 03-5375851

03-5375846

פקס: 03-5374839

ירושלים

רח' יד חרוצים 4

ירושלים 93420

טל: 02-6726992

02-6726995

TEL-AMAY

15. BEIT OVED ST.

TEL-AMAY 67211

TEL: 03-5375851

03-5375846

FAX: 03-5374839

JERUSALEM

4 YAD HARUTZIM ST.

JERUSALEM 93420

TEL: 02-6726992

FAX: 02-6726995

משרד מל

אני מכתבך לא תכנון ממשל
אני לא צריך משרד.אדוקר מלך ארץ פיסקט
הוצעו שמיין באמצע ארץ לבית
אם תכנון הממשל באמצע הממשל
כדין ולמשל הוצעו לא ארץ

כעכ

אמאי

הוצעו יוסי גורד - מלך ארץ
אני וכל - מלך ארץ

OUR FAX NO. 03/5374839 מס' הפקס שלנו

2010 '01

114-02/2

03-9365574

050-248377

מועצה מקומית אריאל

שם ראש המועצה

05-02-1997

מס 9-739

לטיפול

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכזמועצה מקומית אריאל
מחלקת חקירה

09-2-1997

מחלקה שיווק
כ"ה בשבט, התשנ"ז
2.2.97 תאריך:

הנדון: פיקוח דיון עם ראש מועצת אריאל

השתתפו: מר רון נחמן - ראש מועצת אריאל, מר יוסי חורב - מהנדס המועצה.
גב' זלבה חור - מזכירת המועצה, מר יונתן רימון - גזבר המועצה.
מר עדי הדר - סמנכ"ל ומנהל המחוז, פרידה בצלאל, אריה הראל, שאול שרף.

סובב:

שיווק - תוכנית עבודה 1997:

1. בעדיפות א' לשיווק:

א. מתחם "בן יקר" לשעבר - 81 יח"ד - רובע ב'.

ב. מתחם "לירם" לשעבר - 30 יח"ד - רובע ב'.

ג. מתחם "אשר" לשעבר 169 יח"ד - רובע ב' מזרח.

החטיבה הטכנית תגיש בחקרם תחשיב עלויות פיתוח למחלקת שיווק. מאחר
וכבישים קיימים בצמוד למגרשים, יש לשקול חלוקת מתחמים שתאפשר לקבלן
המבצע לחשלים את עבודות הפיתוח הכללי בתחומי המתחמים.

2. בעדיפות ב' לשיווק - ב-400 יח"ד נוספות.

א. רובע ב' מזרח - 376 יח"ד בדרום האתר.

ב. במידה והמו"מ עם דניה סיבוס יסתיים, תופעל יתרת יחידות חדיור באתר
ובנוסף יחידות דיור בדרום האתר עד ל-400 יח"ד.

ג. פרידה חבדוק עם גב' צביה אברהם אם ניתן במתחמי השיווק לכלול
את עבודות הפיתוח הכללי, ולזכות את החברות הזוכות במידה ותחיה
השתתפות משתב"ש בעלויות פיתוח.

ד. אריה הראל יוודא אילו מגרשים במתחם דניה סיבוס הן אדמות מדינה
ואילו שטחים נמסרו לבעלות פרטית.

תכנון

1. ה.ב.ע. 130/2/4 - ארר' דני נוימן - גב' רבקה בלידשטיין תבחן את התב"ע עם
הרשות המקומית.

2. תוכנית מתאר בהכנה ע"י אגף תכנון ערים.

משרד הבינוי והשיכון מחוז המרכז

"בנה ביתך"

חברות מבקשת שכביש לראש שטח לאזור "בנה ביתך" יתוקצב ע"י משרד"ש - התשובה שלילית.

פיתוח

1. סלילת חלקו הצפוני של כביש 100 + מדרגה - הסכום שאושר יועבר לרשות עם שחרור הזמנות 97.
2. סלילת מסלול דרומי של כביש 100 + מדרגה - לדיון אצל סגן שר הבינוי והשיכון - באחריות ראש המועצה.
3. סיום עבודות באשרור ודניה סיבוס ע"י שו"פ בדירות לאיכלוס - מר עדי הדר ישיחה טוב עם נציגי החברות.
4. סלילת כביש 20 מכביש 100 לרחוב העצמאות - מאושר במודל. יש לבדוק עם צביה אפרתי מימוש ב- 97.
5. המשך סלילת כביש 100 עד קריית המדע - אריאל מזרח - יועמס על בניית יחידות דיור חדשות במזרח.
6. סלילת כביש 6 - אושר במודל.
7. ניקוז ואדי קטע נוסף - שלב ג' - אושר במודל.
8. השלמת גיבון והשקייח - אריאל מזרח - אושר במודל.
9. מעברים ציבוריים לקומפלקס מבנ"צ - מאושר במודל.
10. פיתוח רח' חנגב - אושר במודל.
11. שצ"פ - שטח הימים - הציונות - אושר במודל.
12. ריבוד כבישים - רובעים א' ו-ב' יועלח בפני צביה אפרתי - לא כלול במודל.
13. אולם מופעים - הבקשה תועבר לצביה אפרתי.
14. שצ"פ סולל בונח ב' - הבקשה תועבר לצביה אפרתי - לא כלול במודל.
15. חניה מול מבני ציבור - הבקשה תועבר לצביה אפרתי - לא כלול במודל.
16. שצ"פ מרכז מסחרי ב' - הבקשה תועבר לצביה אפרתי - לא כלול במודל.
17. פארק חגבעה - הבקשה תועבר לצביה אפרתי - לא כלול במודל.

ישמה: פרידה בצלאל

הצעות:

- בב' שדה צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיור.
בב' צביה אפרתי - מנהלת אגף פרוגרמות.
מר לוי זיוון - מנהל חטיבה טכנית.
בב' רבקה בלידשטיין - אדריכלית המחוז.

ל ו ח - ת פ ו צ ה

ראש המועצה המקומית אריאל/מר רון נחמן

פקמ"ז/רמ"ט

פקמ"ז/רל"ש

פקמ"ז/ק.הגמ"ר

יועמ"ש

תפ"ש/רע"נ חשתית

משהב"ט/היח' להתיישבות/סא"ל צביקה קדמן

רע"נ מו"ש

רע"ן כלכלה

אוגדת איו"ש/ק.הגמ"ר

פקע"ר/רע"ן התיישבות

אג"ת/רע"ן תו"פ

קמ"ט אפו'

קמ"ט מדידות

קמ"ט משהב"ט

קמ"ט שמורות טבע

קמ"ט מע"צ

קמ"ט רישום מקרקעין

קמ"ט גנים לאומים

קמ"ט שמאות

קמ"ט תובענות

קמ"ט מים

קמ"ט חשמל

קמ"ט תקשורת

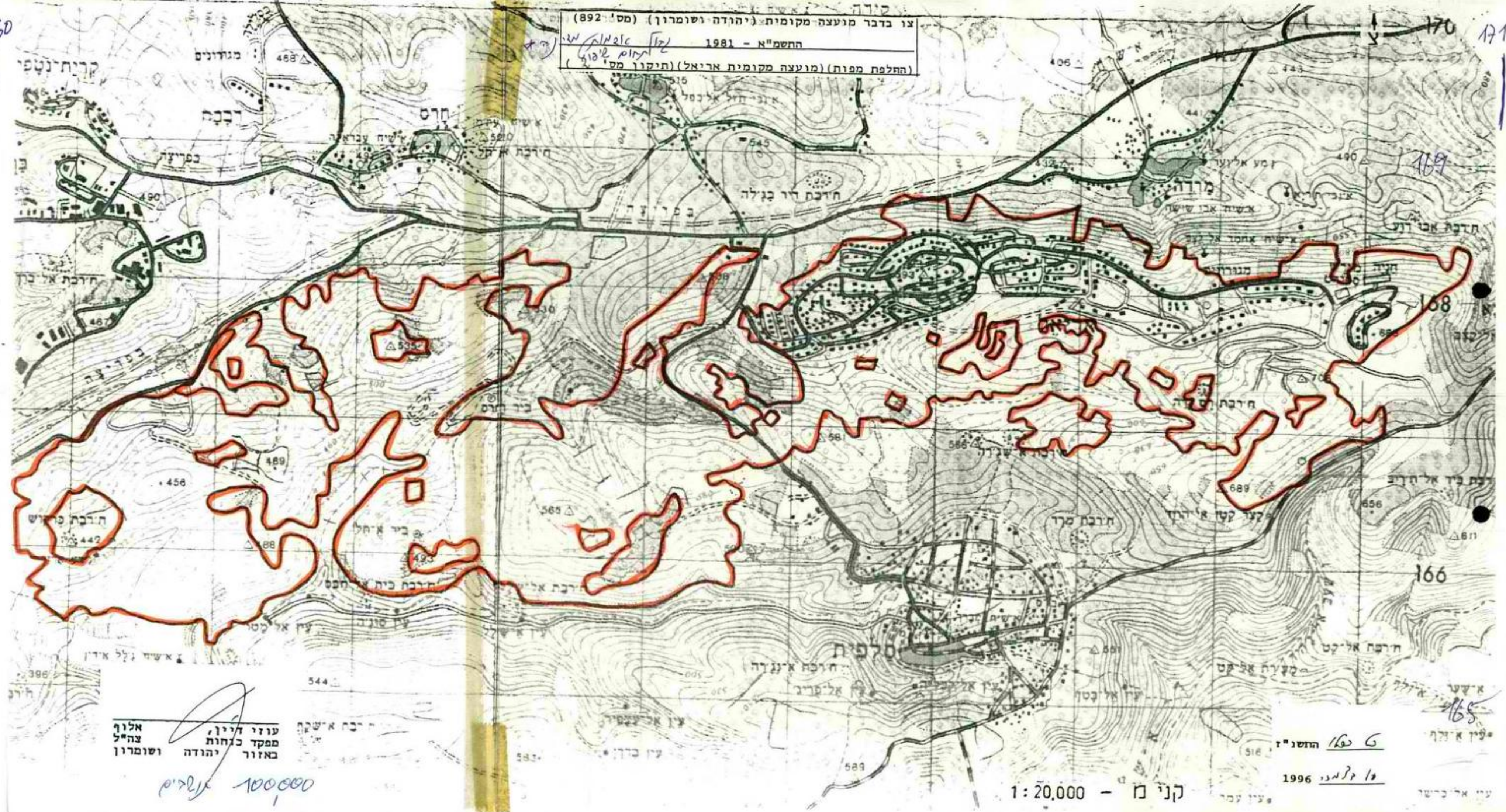
קמ"ט פנים

מוהל לשכת התיכנון

מוהל יח' הפיקוח

הממונה על הישובים הישראליים באיו"ש/מר בנימין ריקרדו

צו בדבר מועצה מקומית (יהודה ושומרון) (מס' 892)
 החשמ"א - 1981
 (החלפת מפות) (מועצה מקומית אריאל) (תיקון מס' 1)
 (מחוז שומרון)



עוזי חייו, מפקד כוחות באזור יהודה ושומרון
 אלון צה"ל

100,000
 1:20,000

קני"ח - 1:20,000

166 החש"א

1996

א"ש
 165
 ע"י א"ש

ע"י א"ש

11/10/10



25 במאי 1995

תכנית עבודה ולוח זמנים - תכנית מתאר אריאל

המטלות המרכזיות של צוות התכנון הכלכלי כוללות:

1. ניתוח תמחיל המגורים
2. הגדרת יעדים דמוגרפיים
3. בסיס התעסוקה
4. המרכז העירוני

1. ניתוח תמחיל המגורים

✓ שלב זה כולל: הגדרת תמחיל טיפסי דור

הגדרת תמחיל גודל דירה

שלב זה יורכב משני חלקים חלק א' הערכת תמחיל ראשונית תוך פרק זמן קצר - הערכה זו תציג 2-3 חלופות.

חלק ב' עידכון החלופות והערכתן על סמך קרטריונים ובשיתוף צוות החיגוי.

סתודולוגיה

⇒ **איסוף נתונים** - ריכוז מאגרי מידע חיצוניים ופנימיים הרלבנטיים לתחום המגורים (כגון: נתוני קובץ ארנוט, תמחיל דירות בערים דומות כדוגמת ראש העין, מודיעין, מעלה אדומים, נתונים ומאפיינים דמוגרפיים וכלכליים חברתיים של אוכלוסיית ראש העין וקהל היעד, תכניות מתאר ארציות ומחוזיות, סקרים ועוד)

⇒ **תחקירים, ראיונות ושיחות עם גורמים מהתחום כולל יזמים, מתווכים, מנהלי תחומים בממ"י ומשרד השיכון ועוד**

⇒ **הגדרת חלופות לתמחיל** - הגדרת 2-3 חלופות לתמחיל טיפסי דירות ותמחיל גודל דירה. החלופות יוגדרו על סמך ניתוח המימצאים והראיונות. כחלק משלב זה יוגדר המרחב עליו מתחרה אריאל וכמו כן, יוגדר קהל היעד והפרופיל התחרותי של אריאל ביחס לערים דומות כגון ראש העין ומודיעין.

THEORY OF THE EARTH

THEORY OF THE EARTH

1. The Earth is a sphere.
2. The Earth is a sphere.
3. The Earth is a sphere.
4. The Earth is a sphere.

THEORY OF THE EARTH

THEORY OF THE EARTH

THEORY OF THE EARTH

THEORY OF THE EARTH

1. The Earth is a sphere.
2. The Earth is a sphere.
3. The Earth is a sphere.
4. The Earth is a sphere.
5. The Earth is a sphere.
6. The Earth is a sphere.
7. The Earth is a sphere.
8. The Earth is a sphere.
9. The Earth is a sphere.
10. The Earth is a sphere.

⇒ הערכת חלופות - בשלב זה נגדיר מספר קרטיונים להערכת החלופות כגון:

⇒ מענה על יעדי העיר

⇒ מענה על צרכים כלכליים מוניציפליים

⇒ מתן ביטוי לתפקיד עירוני במרחב

⇒ התאמה לקהל היעד

⇒ היבטים שיווקיים (כולל תחרות עם פרזייקטים מתחרים)

לוח זמנים

חלק א' - הצגת חלופות ראשוניות - 3 שבועות

חלק ב' - עיזכון חלופות והערכתן - חודש

2. יעדים דמוגרפיים

מטרתו של שלב זה לנסות ולהגדיר את יעדי האוכלוסייה של אריאל לטווח הרחוק. שלב זה יקח בחשבון משתני
אי חודאות אשר ישפיעו על התרחישים השונים.

סתודולוגיה

↪ **איסוף נתונים** - בהמשך ובחשלמה לנתונים שנאספו בשלב 1 תוך התייחסות לנתונים דמוגרפיים, כלכליים חברתיים, מבנה תעסוקת, תכניות פיתוח אווריות ומקומיות, חתייחסות לפרוגרמות עירוניות ומחוזיות ושילוב של אריאל בתוכן ועד.

↪ **הגדרת תרחישים דמוגרפיים** - הגדרת 2-3 תרחישים. כחלק משלב זה יוגדר המרחב עליו מתרח אריאל תוך זיהוי תפקידה במרחב כל תרחיש יעצב בהתאם למשתני אי חודאות כל תרחיש ישפיע אלמנטים שונים כגון שלביות התכנית.

↪ **הערכת תרחשים** - בשלב זה נגדיר מספר קרטיונים לחערכת התרחישים כגון:

↪ קשרי הגומלין בין אריאל לישובי הסביבה

↪ סף כניסה לשרותים

↪ תפקיד אוור

לוח זמנים

לביצוע המטלה ידרש חודש וחצי כאשר חלק משלב זה יעשה במקביל למטלה הראשונה.

3. בסיס התעסוקה

מטרתו של שלב זה להגדיר, בהסתמך על התרחיש הנבחר, את הבסיס הפיסקלי והבסיס התעסוקתי של העיר.
כל זאת בהתייחס לתפקידה של העיר ולפרוייקטים מתחרים בסביבה.
בהתייחס ליעד הדמוגרפי יוגדרו היקפי חיוממות שיעור המועסקים ועד

סתודולוגיה

- ↪ איסוף נתונים - שלב זה יתבסס על הנתונים שנאספו במסגרת המטלות הקודמות
- ↪ תגדרת היקף המועסקים והיקף חיוממות/תעסוקה מקומית
- ↪ איתור היקף השטחים הנגזרים על מנת להגיע לבסיס פיסקלי מאוזן יחסית

לוח זמנים

לביצוע המטלה ידרש חודש כאשר חלק משלב זה יעשה במקביל למטלה השנייה.

4. מרכז עירוני

מטרתו של שלב זה להגדיר, בהסתמך על התרחיש הנבחר, את מאפייני והיקף המרכז העירוני. זאת בהסתמך על תפקידה של העיר במרחב, מאפייני העיר ועד.

סתודולוגיה

- ↪ איסוף נתונים - שלב זה יתבסס על הנתונים שנאספו במסגרת המטלות הקודמות
- ↪ זיהוי פרויקטים עירוניים - בהתבסס על הניתוח האזורי והתפקיד העירוני יוגדרו השימושים המתאימים למיקום במרכז העירוני. כלומר, הכנת פרוגרמה של שימושים.

8. Quesada

Quisiera ver a ti en persona, contarte de mis cosas buenas, que ahora me voy haciendo consciente de ellas, de que realmente estoy en un momento muy bueno, contarte que estoy muy feliz y que estoy muy bien.

Quisiera

- 1. Quería decirte que en persona te voy a contar todas las cosas buenas que me están pasando.
- 2. Quería decirte que estoy muy feliz y que estoy muy bien.
- 3. Quería decirte que estoy muy feliz y que estoy muy bien.

Quisiera

Quisiera decirte que estoy muy feliz y que estoy muy bien.

9. Quisiera

Quisiera ver a ti en persona, contarte de mis cosas buenas, que ahora me voy haciendo consciente de ellas, de que realmente estoy en un momento muy bueno, contarte que estoy muy feliz y que estoy muy bien.

Quisiera

- 1. Quería decirte que en persona te voy a contar todas las cosas buenas que me están pasando.
- 2. Quería decirte que estoy muy feliz y que estoy muy bien.
- 3. Quería decirte que estoy muy feliz y que estoy muy bien.

לוח זמנים

במשולב עם מטלה מספר 3.

המטלה	יוני	יולי	אוגוסט
ניתוח תמחיל מגורים א			
ב			
יעדים דמוגרפיים			
בסיס תעסוקה			
מרכז עירוני			

1978-1979

1978-1979

1978-1979

1978-1979

1978-1979

1978-1979

1978-1979

1978-1979

1978-1979

1978-1979

1978-1979

תכנית מתאר אריאל - תכנית עבודה ולריז

המטרה : הכנת תכנית סטטוטורית לאריאל
קיבולת העיר : הכנת שלוש חלופות עפ"י שלוש רמות צפיפות שונות בקיבולת של
כ-40,000 ; 60,000 ; 80,000 תושבים בהתאמה.

הנחות בסיס המשפיעות על קיבולת העיר :

1. קרקע זמינה לפיתוח עפ"י מצאי בעלויות קרקע ועפ"י אפשרויות הבניה בפועל (טופוגרפיה).
2. מגבלות ביצוע ; בעיקר תשתיות מים וביוב בסווח השנים הקרובות.
3. פרוגרמה של ביקושים חזויים למגורים ולתעשייה.
4. קביעת פרוגרמה למוסדות כלל אזוריים שימוקמו באריאל.
5. חיזוי התפלגות המועסקים באריאל ובאזור והמועסקים בגוש דן והשלכות התפלגות זאת על מערכת התחבורה האזורית (חוצה שומרון).

תכניות עבודה

עבודות הכנה :

בחינת התכנית אשר הוכנה בזמנו לאור ההתפתחויות שקרו בתחומים של גבולות השיפוט ומצב בעלויות הקרקע.
הוזמנו מפות פואגרמטריות אשר ישמשו בסיס להעלאת גבול השיפוט ובעלויות הקרקע ע"י מודד האתר.

א. קדם תכנון

1. הכנת פרוגרמה

לחברת יוזמה נמסר כל החומר המצוי בידנו. החברה תכין תכנית מסמך פרוגרמה ראשוני שיהווה בסיס להכנת חלופות. מסמך זה יוגש בתוך חודש ימים.



אמאב
תכנון
יוזם
והנדסה
בע"מ

AMAv
PROMOTION
PLANNING
ENGINEERING
LTD.

תל-אביב:
רח' בית שובד 15
תל-אביב 67211
טל: 03-5375851
03-5375846
פקס: 03-5374839

ירושלים:
רח' יד חרוצים 4
ירושלים 93420
טל: 02-6726992
פקס: 02-6726995

TEL-AVIV:
15, BEIT OVED ST.
TEL-AVIV 67211
TEL: 03-5375851
03-5375846
FAX: 03-5374839

JERUSALEM
4 YAD HARUTZIM ST.
JERUSALEM 93420
TEL: 02-6726992
FAX: 02-6726995

2. ביוב ואספקת מים

יועץ ביוב ומים יבחן תוך חודש ימים ויציע חלופות לפתרון מערכות התשתית הנ"ל בשלוש חלופות של קיבולת אכלוסיה.

3. בעלויות קרקע וגבולות שיפוט

נקבעה סדרת פגישות עם מנהל לשכת התכנון של המ.ת.ע במטרה להעלות ע"ג המפות הממוחשבות את גבול השפוט ובעלויות מדינה.

4. בעיות סטטוטוריות

הכנת שלד לתקנות והוראות התכנית מהבחינות הסטטוטוריות הרלוונטיות לאזור - בתאום עם מנהל לשכת התכנון של מ.ת.ע.

5. תכניות מאושרות ומוצעות

איסוף ובחינה מחדש של התכניות המאושרות והמוצעות (בשלבי הכנה) והעלאתם ע"ג מפה הפוטוגרמטרית. תיעשה קומפילציה ע"י משהב"ש או מחלקת מה"ע.

ב. שלבי עבודה

כללי

לאור השאיפה לסיים את עבודת התכנון לקראת הגשת התכנית לוועדה המקומית תוך שלושה חודשים נקבעו שלבי עבודה כדלהלן :

חודש ראשון

- א. תיעשנה כל עבודות ההכנה המתוארות לעיל.
- ב. תיבחן מחדש התכנית שהוכנה בזמנו לאור ההתפתחויות שחלו מאז הכנתה.
- ג. תיבחן העתקת אזור המרכז, שתוכנן בזמנו בכניסה לעיר, לאזור המרכז הקיים (שטח הקרוונים).
- ד. הכנת סיוטות ראשוניות של פריסת יעדי הקרקע בשלוש חלופות קיבולת.

חודש שני

- א. קבלת פרוגרמה סופית של חב' יחמה.
- ב. קבלת תוצאות בדיקות היועצים (חשמל, ביוב, מים, איכות הסביבה).
- ג. קבלת החלטה על חלופה נבחרת ע"י צוות ההיגוי.

חודש שלישי

- א. הכנת תשריטים ותקנון לתכנית המתאר.
- ב. הכנת תכנית רעיונית לאתר המרכז.



אמאב
תכנון
יועץ
והנדסה
בע"מ

AMAV
PROMOTION
PLANNING
ENGINEERING
LTD.

תל-אביב:
רח' בית עובד 15
תל-אביב 67211
טל: 03-5375851
03-5375846
פקס: 03-5374839

ירושלים:
רח' יד חרוצים 4
ירושלים 93420
טל: 02-6726992
02-6726995 :פקס

TEL-AMV:
15, BEIT OVED ST.
TEL-AMV 67211
TEL: 03-5375851
03-5375846
FAX: 03-5374839

JERUSALEM:
4 YAD HARUTZIM ST.
JERUSALEM 93420
TEL: 02-6726992
FAX: 02-6726995

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

סיכום דברים מדיון בתוכנית מתאר אריאל, שהתקיים ב 26.5.97

(הנא להשליך ב"מ)

אדר' אמנון ניב הציע תכנית עבודה אינטנסיבית, כאשר בחודש הראשון יוכנו חלופות לפי שלוש קיבולות. יועצי התשתית יתמקדו בעבודתם בהתייחס לחלופות. בחודש השני ירוכז משוב היועצים והצוות יתמקד באחת החלופות ובחודש השלישי תוכן התכנית על פי החלופה הנבחרת.

סופיה ציינה את התשובות של קומפילציית התכניות המפורטות. הרשות המקומית תכין את הרקע לדרישה התקציבית המתחייבת לענין זה והאגף יבקש את אישור ועדת ההזמנות להתחייבות זו.

מר עמי הרסון (אי אי טי) הטעים שמתקן הביוב כבר מעבר ליכולת הקיבולת שלו היום וכמו כן מיקומו קרוב מידי לאזור המבונה, הקיים והמיועד. יש חלופות לפתרון נושא הביוב, חלקן עצמאיות וחלקן אזוריות/ארציות כאשר מדובר על טווחי זמן בינוניים וארוכים. מידע והצעות יוצגו בצירוף אומדני עלויות לאחר לימוד הנושא.

מר אלדד שרוני הדגיש שלחלק מן המים המטוהרים יימצא שימוש וניצול. מר אריה פולינסקי ("פלגי מים") אמר שאספקת המים באזור היא בעייתית ומערך המים כיום גבולי כך שהפתרון למקורות המים איננו יכול להיות מקומי. בהקשר זה דרשה סופיה אלדור, שלקראת סיום התכנית יש לבוא עם פתרונות ברורים ולא לגמגם.

רשם א. וקסלר

הדיון הבא נקבע ל- 23.6.97

תפוצה לנוכחים:

יוסי חורב, אריאל

אמנון ניב ואמנון שורץ, "אמאב"

אלדד שרוני

עמי הרסון "אי אי טי"

דלית עין דור "יוזמה"

אלי פלד ורמי מנור, חלו"א

שלמה מושקוביץ, המינהל האזרחי

אריה פולינסקי "פלגי מים"

רבקה בלידשטיין מחוז המרכז, סופיה אלדור, כאן.

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

סיכום דגים מיון בקב מלא, איטל, סבתים 26.5.92

אזל איתן נק הזיצ מבני ^{אינסטיט} צמורה, באש באוש האשון
יבנו האורג אפ ^{שלוש קימולות}. יוצר המשתת יתקני בעבועים
במיתם האורג באוש הפי יובז משוב היוצרים והלות
יתקני באג האורג ובאוש השלישי הפי המשתת אפ
האורג הקבוצה.

סוצי צינר אג המשתת א קומפליג המשתת במפואל. הוסה
המקומות הפי אג היקס אדויה בתלפיה המשתת אפון צי
והאק יבנס אג איש וצדד בהשתת אמתיהם א.

מ פני הסון (א א א) האשים שמדון היקס באר מלש
אבות הניבול שלו הם ובאון מיקונו קיוז מדי אצור
המחנה, היום המיוצג. י האורג אפיון נשא היקס, האון
צמחיה האון אצמיה/אצמיה באש משוב אפ אמת
ביונים וארובים. מידע הוצג יולקו בליול אומפני אצמיה אמת
איתו הנשא.

מ אלו שוני היקס שחלק מן האים האחרים ימלכ שימוש וקיצול.
מ איה פוליסקי (פולק מים) אחר האספג האים באצא הא דאיהג ומסין
האם באם קבול כי שמפון אקמיה האים א איתן ימל איה
מקומי. היקס צי ^{הצגה} אלוט אקמיה סום המשתת ים אמת
צמ פמיונה בומים ואל איתנים.

הדיון באש וקבס אדד 23.5.92
האם: א. וקסל

אפולה אקמיה: יוס חור, איטל
איתן נק ואיתן שחלק, האמלה
אלד שוני
צמי הסון אצ א א
אית אצ דור, "פמ"

26/5/92

איוני והנא"ר ת"ד
משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

ניגון פרוקורטור במסגרת אופור יונס ע"י יז"ה

אשר נ"ב: במסגרת האופן גמקני ל אלה-קייגור של שלם קיבולת.
יועצי מים וגזים לימים איננו ~~ה~~ בדקרים אלו.
אשר נעמם קינעלצית

במסגרת הפני: יבול במסגרת של היועצים והמקורות
באשר בחלופות

במסגרת של: בתר התקנה.

מנאן, ים לכן באשר דיונים של יועצים בייעוץ.

סביבה: קונסול ~~קונסול~~ קונסול בתקנה במסגרת - יסוד
המקורות מין את כל יתקל רביעית התקנים עמו
פעולה זו.

~~באשר באשר~~

על הוספת יתקן יבול גזים הוא כבד מקביל אבולת שלו.

הוא גם, מתקנה גמקני התקנים בייסוס, קוב
מיני בינום שלו.

יש באשר אופן התקנה, הלקן עכשיו מתקנה

לפי פניה יבולת יסוד אסטרטגיה יתקן בלוי (אנטי)

ואו אנוני (אנוני) אנוני יתקן.

המקנה והתקנה יתקן יתקן יתקן יתקן

הקונסול הוא יתקן יתקן באשר אנוני.

אשר שדוק: המקנה של יבולת אנוני אנוני הוא אנוני
במסגרת באשר אנוני יתקן יתקן יתקן

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון וביטוי ערים

אגף תכנון וביטוי ערים

1. Fe^{2+} 2. Fe^{3+} 3. Fe^{4+}

אני פליקס: אסתר היא באזור דרומי יותר. אסתר היא
יום הוא יפה. בערב אולי ירדו גשם וכן
אני מקווה.

סוגייה: לויק אבנא' שמעאמ' לוי' חרצמ' דס' פטורא
דקרא' דמ' ואלא ארבע' דס'.

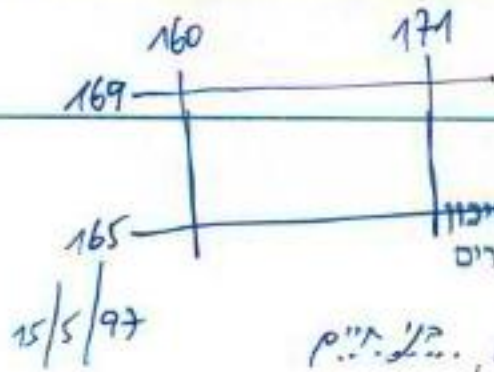
23.6.97, יום ג' חשוון ה'תשנ"ז 1300 י"ח

ס'פ'יה: אברהם עם נתיבא יום בוקר ח' ח' ע"ה
בארמון ארמון (חולת ישראל, בתיאורם עזרים פ' משה)

26/5

דיון תב מחאה ארית

טלפון	מסר	סמ
03-5611305	מחלק המרכז משה'ס	✓ בפיצול רבקה
03-6958889	ינאם	✓ צל - סניגור
04-9893078	סלמי מין	✓ סלמי מין סניג
03-5375851	אמאק גרין אלזחנאל	✓ אמאק גרין
03-9365574	אלזה מילא - מילא	✓ מילא מילא
{ 02-9977898 02-9977356 }	אסתר ינאם ילד	✓ מילא מילא
09. 9584786	אדא 3300 - ינאם סניגור	✓ אדא 3300
03-5622638	א.י.י.י.	✓ היסטוריה
03-5565712	חלום - מילא מילא	✓ חלום מילא
—	חלום - מילא מילא	✓ חלום מילא
02-5820585	משה'ס	✓ סופר אדא
11	11	✓ אור' וקסטר



משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

אילן
אילנד, יוסי חורז, דיאלק, צביה, שני קלאוס, יגאל גזית

קלאוס, קול בוס, אורי

א) אילנד, קול בוס, אורי, יגאל גזית

א) סוכיה: ^{אילן}התחנך (הבן) אילן אל הצבא. אילן מספר אנדרטות
קלאוס: התחנך יגאל בבר. אילן באופן פיצ' קיבוצי. אילן
אל גלי שאל בוקר אל פי גמדיים. התחנך ביום, וגם אילן.
התחנך אילן.

סוכיה: התחנך הם תוליד מפתחים. ^{התחנך}התחנך אל התחנך קיבוצי
האילנד (או שגמדיים) גמדיה בלב האילן. התחנך אל תרם בלב
התחנך אל אילנד אילן אל התחנך הספיקים שיתכן, ומת.
התחנך אילן אילן אל התחנך האילנד אל התחנך.

התחנך אילן (התחנך) אל. 7527305
התחנך. 7520399

משרד הבינוי והשיכון אגף תכנון ובינוי ערים

סיכום דברים מדיון בתכנית מתאר אריאל שהתקיים ב-4.5.97

ראש העיר, מר רון נחמן, לאחר שסקר מספר נושאים (פיתוח אזור התעשייה המערבי, כיצוע כביש "חוצה שומרון", כביש הגישה לסלפית הנמצא באזור B, היקף הגבולות המוכרזים שנחתמו על ידי אלוף הפיקוד), ביקש להכין את התוכנית לקיבולת של 100,000 תושבים ולהתייחס לעיר כמוקד ליישובים הסובבים.

סופיה אלדור הדגישה שהמוצר המבוקש הוא תכנית סטטוטורית שחייבת להיעשות בזמן קצר של חדשים ספורים, שהניתוח הפרוגרמטי יתייחס ליותר מחלופה אחת ושכל פתרון שיוצע על ידי הצוות ייבדק על ידי המשפטנים של המינהל האזרחי.

בתכנית העבודה שתוגש על ידי צוות המתכננים ייקבע מי הם נציגי המשרדים הייעודיים שיוזמנו לדיונים הנושאים הרלבנטיים.

קרלוס דרינברג ציין שיש לערוך התכנית על פי שלבים הגיוניים של התפתחות העיר. אם תוך כדי תהליך התכנון מזהים מקום ראוי לפיתוח בטווח הקצר ו/או הבינוני, יש להתייחס אליו ולהציע הנחיות בהתאם.

הדיון הבא נקבע ל-26.5.97

רשם: א וקסלר

תפוצה לנוכחים:

ה"ה רון נחמן ויוסי חורב, אריאל

ה"ה ניב ושוורץ, "אמאב"

מר אלי פלד, חלו"א

מר עמי הרסון, אי אי טי

מר עדי זלינגר, מ.ת.ן.

מר שלמה מושקוביץ, המינהל האזרחי.

גב' דלית עין דור, "יוזמה"

גב' חנה ג'אנו, המינהל האזרחי

מר אריה פולינסקי, "פלגי מים"

מר עדי הדר וגב' ר. בלידשטיין, מחוז מרכז.

ה"ה ק. דרינברג, ס. אלדור, ר. רבלסון, כאן.

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון וביטוי ערים

[illegible]

האם זהו, זהו רון רמון, אלוהי סקר מספר נוספים (פיתח את המערכת
המחשבת, ביצע במסגרת שיתוף, במסגרת תוכנית המערכת האזור 8,
הקדמת התוכנית המערכת שיתוף על ידי מלך ביקור), ביצע אתה
אם התקדמת לקדמת 100,000 נוספים ותחילתם זהו במסגרת
אישורים המערכת.

ספר זה נאמרו הדברים שמהם נאמרו הנה
הדברים הנ"ל קריש כל חסידים, שהיה
לפי מה שכתבנו שם וכל שכן שיהיה
ידי המעשים כל המעשים הנ"ל.

במסגרת הצגה שמשלח יחי צוות המנהלים "קבלו" מי הם קצת
המנהלים ה"עליונים" שיוצאין אצותם הנאמרים ה"האבטיים".

קראו פירוש צ"ן שיש אציון הענקי של פי שלשים העיונים של
העמוד הע"ר. אם נק' פני עיון הענקי מציבים מקום ~~לפניה~~ ראוי
אפיקה באות ג' ו' ו' א' העיון, ים אפיקה ~~אלה~~ ~~ואפיקה~~ העיון
במקום ~~העיון~~
העיון הבא נקרא א' - 26.5.97

מסמך: 107/10

גבורה ארבעים: ה' יון נחמן יום חודש, אלהים
ה' נב ושוה, אלהים
ה' אלהי פל, אלהים
ה' אלהי יוסון, אלהים
ה' אלהי אלהים, אלהים
ה' אלהי אלהים, אלהים
ה' אלהי אלהים, אלהים
ה' אלהי אלהים, אלהים

Ministry of Construction and Housing
Division of Urban Planning



Government Offices P.O.B. 18110 Jerusalem, Israel.
Tel: 02-847617, 847994, 820585, Fax: 02-823502

[illegible]

קראו פליגה השנייה בהמשך התיק. לא פקדון בתיק מציג מוקד
אשרת באתר 3/בנין, י. ארבעה חצי. תאריך התקלה.

המחיר (28/7/2017) 26 גרם 1400 ש"ח

*Ministry of Construction and Housing
Division of Urban Planning*



*Government Offices P.O.B. 18110 Jerusalem, Israel.
Tel: 02-847617, 847994, 820585, Fax: 02-823502*

4.5.97

נחמן כו/:

א.ת. חגל - הקדמה למונח ז - 2000 מיליון

ע' בחינת תעודת אישור / מיליון ש"ח ק"מ/ח
יזריות " " מיליון

מיליון / כניסה, גמולת
סכום דד"מ/ח

אחראי / איג' ריכוז ה/א
אחראי / מיליון

זקנים ישיבה במוקד צמח א קבוצה

תעודת אישור הדואר/ת דד"מ מיליון אחראי - 12/96
נתינת פרוצדורה יום { מסד " ישיבה "

מסד " ישיבה "

יזריות מיליון
GIS מיליון, גמולת
סכום מיליון קיבוצי
דמייה מיליון יזריות / דד"מ

למחרת א' גמולת - הסקנות קיבוצי (3!)

070 / 85

פק' 3

שם

9977356 / 9977398
90

03-5375851

מפעל אפר יסעף יוג

אקטיוויס

מפעל אפר יסעף

אקטיוויס

אקטיוויס

אקטיוויס

מפעל, ניוטון ווידג'ר

מפעל - אקטיוויס

מפעל הכסוף

03-5565717

FAX 5565744

03-5822638 .ל

03-5811149 .ס

מפעל

מפעל

מפעל

מפעל

~~מפעל~~

מפעל מודרני

מפעל

מפעל

מפעל

מפעל

מפעל

מפעל

5625918 5625919

מפעל - אקטיוויס

מפעל, אקטיוויס

מפעל - אקטיוויס

מפעל - אקטיוויס

מפעל - אקטיוויס

מפעל

מפעל

מפעל

מפעל

מפעל

מפעל

מפעל

מפעל

מפעל

מפעל

04-9893078

04-9893502 .ס

11/27/76 11/27/76

11/27/76 11/27/76

11/27/76 11/27/76

11/27/76 11/27/76

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון



בס"ד, ירושלים, א' בניסן, תשנ"ז
8 באפריל, 1997
ש/ס/080419970012
סימוכין:



סיכום פגישה עם רון נחמן ראש המועצה אריאל

מיום כ"ט באדר ב' תשנ"ז 7.4.97

נכחו:

חרב מאיר שלמה גרינברג - המנהל הכללי
מר שבתי בוקשמן - עוזר מנכ"ל
רון נחמן - ראש המועצה אריאל
זחבה עדר - מוכירת המועצה
יונתן רימון - גזבר המועצה
יוסי חובב - מהנדס המועצה
שרה צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיור
ישראל שוורץ - מנהל אגף איכלוס
סופיה אלדור - ראש צוות תכנון והנדסה
צביה אפרתי - מנהלת אגף הפרוגרמות
אגון לביא - ראש מינהל תכנון והנדסה
עדי חדר - מנהל מחוז מרכז
דוד קוסובר - מנכ"ל עמידר

1. תוכנית מתאר לאריאל:

לא מדובר ב- 100,000 יח"ד אלא ב- 100,000 תושבים.
בנתונים שהוצגו נפלה טעות.

החלטות:

מהנדס המועצה מר יוסי חורב יעמוד בקשר עם האדריכל משב"ש מר אמנון ניב, על מנת שיוכן לו"ז
מזורז לקידום תוכנית האב.

2. שכונת מערבית - שינוי ת.ב.ע:

צביה אפרתי - השינוי יכול לתקוע את כל הפרוייקט בפרט במצב הנוכחי.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון



החלטת:

מנחל המחוז מר עדי חדר יבדוק ברמה העקרונית מה המשמעות של שינוי הת.ב.ע.

טיפול: עדי חדר.

3. תוכניות שיווס הדירות באריאל:

בהתאם לדיווח של צביה אפרתי חיובי הפיתוח שנקבעו מוערכים בכ - 70,000 ש"ח ליח"ד מהם 50% שותתפות משתב"ש היות והישוב באזור עדיפות לאומית ב' ובתנאי שישוקו את כל הדירות.

4. תוך שבועיים תנתנה תשובות מפורטות לכל הנושאים שהועלו בפגישה עם ראש המועצה.

טיפול - לשכת המנכ"ל

רשם: שבתי בוקשמן



פרופיל החברה - תחומי פעילות

- ייחסה"ה היא חברה ליישום כלכלי, לניהול עסקי של פרויקטים וליזמות המתמחה בכמה נושאים:
- תכנון פרויקטים יזמים והגנת פרוגרמות בתחומי הבניה והנדל"ן, התיירות ופיתוח עירוני
- כלכלה אורבנית, כלכלת-בניה, סביבה ותחבורה.
- בדיקות והתכנות ותוכניות עסקיות ליזמים (Business plan), הערכות שאי של חברות.
- תכנון איסטרטגי ותוכניות ימיפנה ודו-אירגון לחברות, עיריות ומפעלי תעשיה.
- סקרי שוק וסקרים ענפיים, סקרי נכסים.
- פיתוח וישום כלים ניהוליים ומערכות תומכות החלטה ממוחשבות - ליזמים ומנהלים (הכנת מכרזים, תהליכי מיס וכד').
- ניתוח, איפיון והקמה של מערכות תמזר, תכנון, תקצוב ובקרה, ניהול פיננסי ובדיקות טכנו-כלכליות.
- איסטרטגיה שיווקית - בארץ ובחול.
- ניהול עסקי של פרויקטים יזמים ושירותים כלכליים, שיווקים ופיננסיים.
- יזמות - מסגרת מקצועית ורב תחומית, לקידום פרויקטים (במיוחד בתחום הנדל"ן והפיתוח האזורי והעירוני): גיוס השקעות ומימון, תכנית עסקית, השבחת נדל"ן, תכנון ורישוי, איתור קרקעות ועוד.
- על לקוחות החברה נמנים עשרות גופים ומוסדות מהסקטור הפרטי והציבורי כאחד.
- רשימת עבודות ולקוחות נבחרים, נא ראה בדפים המציב.

התחומים עניינת



סוגי ופיקוח וחוות

יזמים פרטיים, מהארץ ומחול/ משרדי ממשלה ורשויות ממשלתיות / עיריות ומועצות מקומיות / מושבים וקיבוצים / חברות עירוניות / קבלנים / בנקים / חברות עסקיות.

יוזמה בע"מ
יעוץ ויזמות עסקית



שלמה בלוז - בוגר החוגים לכלכלה ומנהל עסקים - אוניברסיטת בן גוריון בנגב (גמר בהצטיינות) ו-M.B.A. במנהל עסקים באוניברסיטת תל אביב, תחומי התמחות: מערכות סידע ושיווק, לשעבר עובד יחידת המחשב בבנק כללי לישראל בעים ומנהל מחלקה באגף כלכלה של קבוצת סולל-בונה.
רקע מקצועי:

- פרוגרמות ופתוח של פרויקטים בתחומי התיירות, הגופש והפנאי.
 - כלכלת בריאות ופתוח שירותי בריאות
 - פרוגרמות ופתוח של פרויקטים בתחומי המסחר והשירותים
 - פיתוח וישום מערכות מחשבות - לבקרה ותקציב, לתמיכת החלטות ולבדיקת פרויקטים.
 - ניתוח והערכת כדאיות של פרויקטים.
- מ-1987 - שותף ומנהל בחברת היעוץ "אופקים בע"מ", מ-1989 - בחברת יוזמה בע"מ

ישראל קורץ - בוגר החוגים למדע המדינה וכלכלה באוניברסיטה העברית בירושלים ו-M.B.A. במינהל עסקים עם התמחות שיווק, ב-1977 השלים קורס מתקדם של Financial Analysis and Policy במכון של קרן המטבע העולמית בוושינגטון.

לשעבר סרכז בכיר באגף התקציבים של משרד האוצר, אשר במסגרתו, במשך למעלה מ-10 שנים, סילא תפקידים מגוונים וביניהם:

- חבר המועצה הארצית לתכנון ובניה, □ נציג במועצת מקרקעי-ישראל
 - ריכוז תקציבים של משרדי ממשלה שונים (מינהל מקרקעי ישראל, מטיצ וכבישים, פנים ורשויות מקומיות, תכנון אזורי ועוד).
 - נציג האוצר בועדות ממשלתיות ופרלמנטריות וצוותים בין משרדיים. □ דירקטור בחברות ממשלתיות (קרתא, ערים, מקורות-ביני ופיתוח קי, בי, עי, - אשדוד).
 - דיווח וניהול מיס עם גרמי חוץ (כגון הבנק העולמי).
- בהמשך ניהל את מחלקת התקציב של אחד הקונצרנים במשך 5 שנים (כולל בדיקת פרויקטים יזמים ומיפי).
- מ-1987 - שותף ומנהל בחברת היעוץ "אופקים בע"מ", ומ-1989 - בחברת יוזמה בע"מ.

ה צ ו ו ת ה מ ק צ ו ע י

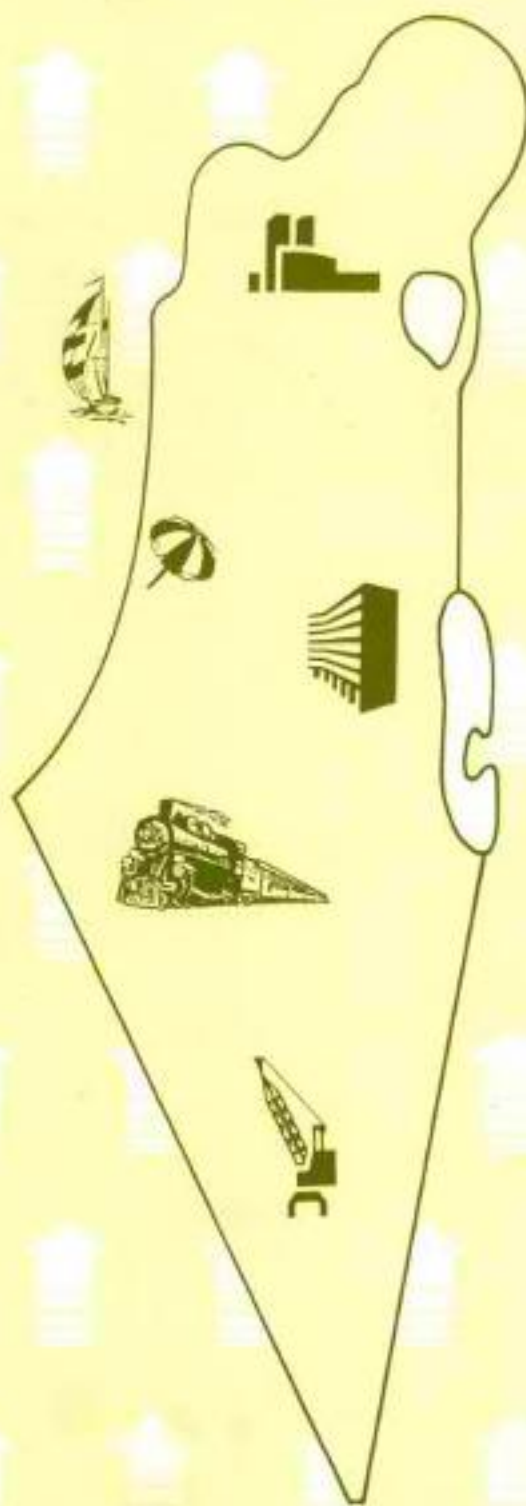
המשרד מתבסס על גרעין של כלכלנים, מוסמכים למינהל עסקים ומסתייע באנשי מקצוע בתחומים משלימים. בעבודות מורכבות או מציעים, לפי הצורך, שירותי ניהול פרויקט וצוות בין תחומי, בשילוב מומחים הקשורים עם החברה בנושאי: הגדסה ארצית, גיאוגרפיה, תכנון ערים, שמאות מקרקעין ועוד.

החברה מקיימת קשרי שיתוף פעולה עם שורה של גופים העוסקים בהגדסת תעשייה וניהול, שיווק, בין לאומי (באירופה וארה"ב), גיוס סימון ויעוץ משפטי ופיסקלי.

בצוות הבכיר של המשרד סגולם שילוב יחודי של ידע ונסיון כלכלי, עשיר ומגוון, אשר נרכש בפועל בתפקדי ניהול בכירים, בסקטור הציבורי והפרטי ובעבודות יעוץ, עם יכולת הפעלה של מערכות-מחשבות מתקדמות לתמיכת החלטות. צוות זה מעורב בתכנון ויישום פרויקטים גדולים בסדרי גדל של מאות מיליוני \$.

כמו כן או מציעים ליווי ההקמה הלכה למעשה, תוך השתלבות במערך היזמות של הפרויקט (במסגרת ניהול עסקי של פרויקטים).

מונהלי החברה עוסקים במקביל גם בקידום וביזמות של פרויקטים מורכבים ובמיוחד בתחום הפיתוח האזורי והאורבני. לצורך זה מופעלת מסגרת ארגונית ומשפטית נפרדת, כשיתוף פעולה עם גורמים מקצועיים משלימים.



י.ק.ש.ב. יוזמה יעוץ ויזמות עסקית בע"מ משלבת מקצועיות של צוות
בין תחומי יחד עם אחריות, תשומת לב וליווי אישי והרבה **יוזמה** . . .

בית אניש-רביד, נח מוזס 13 ת"א, 67442, סל': 03-6958889, פקס': 03-6950036



קבוצת יוזמה

שרותים עסקיים
ליזמות נדל"ן

תיכנון כלכלי
אורבני, אזורי ותיירותי

כלכלת פיתוח ועסקים

קידום תכניות
ופרויקטים
בסקטור הכפרי

יזמות





לקוח ציבורי/פרטי/יזם



מבנה קבוצת יוזמה



החברה נוסדה בשנת 1987 ולאחרונה התארגנה במסגרת קבוצתית. סגל העובדים (הישיר) - כ-20 איש.

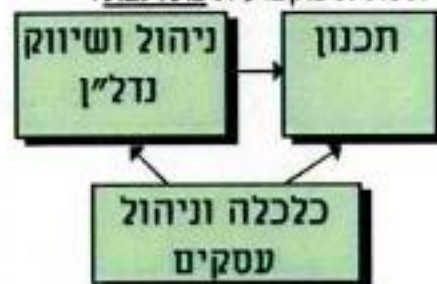
למנהלי החברה ניסיון עשיר שנצבר בתפקידי ניהול בכירים בממשלה, בקונצרנים מובילים בענף הבניה והנדל"ן ובמסגרות של ייעוץ וניהול פרוייקטים גדולים ומורכבים.

אוריינטציה וייחודיות, שיטת עבודה, לקוחות יעד

קבוצת "יוזמה" עוסקת בתיכנון כלכלי בשרותים עסקיים ובקידום יוזמות פיתוח בסקטור הציבורי והפרטי.

האוריינטציה של הקבוצה הינה **ישומית ועסקית** באופן מובהק. אוריינטציה זו מתבטאת בשלושה מישורים:

הראשון - תשתית מקצועית משולבת:



השני - גישה אינטגרטיבית, הנשענת על התמחות ענפית מגוונת, המאפשרת ראייה כוללת.

תיכנון אורבני ואזורי
תחבורה, תשתיות
תיירות
סביבה
בריאות
המערכת המוניציפלית

והשלישי - סל שירותים רחב המאפשר (באופן אופציונלי) ליווי הפרוייקט החל משלב

היזום: איתור קרקעות, והתכנון הרעיוני.

פרוגרמה

בדיקת היתכנות כלכלית

הנחית צוות תכנון, תכנון ורישוי

תמיכת החלטות עסקיות

איפיון ותיכנון פונקציונלי ומסחרי

איתור וגיוס מימון ומשקיעים, תכניות עסקיות

שיווק

התארגנות להקמת מערכי ניהול

אורינטציה זו מכוונת לתת **ערך מוסף מירבי ללקוח** כאשר העבודה נעשית באינטראקציה הדוקה עם נציגיו והשרות מעוצב בהתאם. כמו כן אנו מקפידים על בקרת איכות.

המודל התיפעולי מורכב בדרך כלל מצוותי עבודה משולבים (בהתאם לאופי הפרוייקט), אלו מאויישים לפי הצורך בכלכלנים ומוסמכים למנהל עסקים, מתכנני ערים ושמאים מסגל חברות הבת, בראשות פרוייקטור האחראי בפני הלקוח. סגל העובדים של כל חברות הבת מונה 20 איש.

לרשות הקבוצה ניסיון מקצועי ומצטבר מטיפולנו במאות פרוייקטים, מאגרי מידע ושירותים מינהליים. כמו כן, עומד לרשותנו מאגר של עמיתים-יועצים במקצועות ותחומים משלימים (כגון: ייעוץ משפטי, מימון, ייעוץ פיסקלי, אדריכלות והנדסה אזרחית והנדסת תעשייה וניהול) וכן מערך שיתופי פעולה עם חברות ייעוץ מובילות בתחומן, בארץ וגם בחו"ל.

לקוחות החברה נמנים על הסקטור הציבורי והפרטי כאחד :

משרדי ממשלה (משב"ש, ממ"י, תחבורה, פנים, תיירות, עבודה ועוד).
עיריות, מועצות מקומיות ואזוריות (כולל במגזר המיעוטים).
חברות ממשלתיות ועירוניות.
גופים ציבוריים (תנועת המושבים, קק"ל, סוכנות).
קבלנים ויזמים בענף הנדל"ן.
יזמים פרטיים בארץ ובחו"ל.
מנהלי פרויקטים וחברות מנהלות.
קיבוצים, מושבים ומושבות, חקלאים.
פירמות ציבוריות ופרטיות.
בעלי נכסים.
בנקים.

עבודות ופרויקטים לדוגמא:

בין היתר, נציין את הדוגמאות האופייניות הבאות :

- ריכוז צוות התיכנון של תמ"א 12 - תכנית המתאר הארצית לתיירות ושטחי נופש.
- פרוגרמה ל"כפר" יין בזכרון.
- תכנית אב לשוהם.
- ייעוץ כלכלי (שוטף) למינהלת קריות הממשלה (משרד האוצר).
- מודל כלכלי לתיכנון מערך הבריאות הארצי.
- בדיקת היתכנות עסקית לרכבת קלה במטרופולין ת"א.
- פרויקט דירות נופש בקיסריה (חברת הברון) - ייעוץ כלכלי.
- מתחם מלונאי בצפון ירושלים - תיכנון פרוגרמטי וניהול פרויקט.
- פארק עסקים פרטי בדרום נתניה - פרוגרמה מסחרית וליווי כלכלי.
- פארק תעסוקה של מושב ברקת - ייעוץ עסקי ושיווקי.
- תכנית אב וקידום יוזמות עסקיות - לקיבוץ הראל.

רשימת לקוחות ופרויקטים נבחרים נא ראה בנספחים המצ"ב.

סגל מקצועי - הנהלה

מנכ"ל"ם

ישראל קורץ

של יוזמה בע"מ: שלמה בלוזר

מנהלים של חברות הבת:

אהוד חסון, מנהל **יוזמה ייעוץ ומחקר כלכלי ועסקי בע"מ** - בעל תואר ראשון בכלכלה ותואר שני במינהל עסקים (בהצטיינות). ניסיון רב בריכוז ובניהול פרויקטים רב-תחומיים ומורכבים בתחום של ייעוץ כלכלי ועסקי.

דלית עין-דור, מנהלת **יוזמה-תיכנון** - גיאוגרפית, סוציולוגית ומוסמכת הטכניון (M.Sc) בתיכנון ערים ואיזורים ובעלת ניסיון רב והתמחות בתיכנון אורבני ותיירותי, הכנת פרוגרמות ותכניות פיתוח.

דורי דודוביץ, סמנכ"ל **יוזמה נדל"ן בע"מ** - בוגר כלכלה באוניברסיטת תל אביב ובוגר שמאות מקרקעין וניהול נכסים. שימש כעוזר בכיר למנכ"ל גמולב נדל"ן. בעל ניסיון בתחום השקעות, ייעוץ וייזום בענף הנדל"ן.

קבוצת יוזמה

מתאר פעילות והתאמות

תכנון כלכלי ברמת

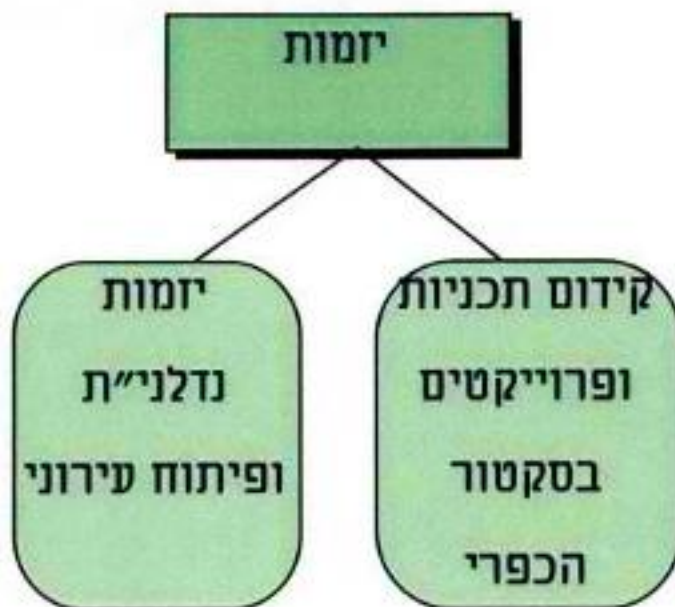
האזור/עיר/פרוייקט

שרותים עסקיים לזמנות

- תכניות אב ומתאר - אורבני, כפרי ואזורי
- פרוגרמות של שימושי קרקע
- תיכנון וייעוץ תיירותי
- סקרי שוק
- בדיקות היתכנות כלכלית
- כלכלת נדל"ן ובניה
- איפיון ותיכנון פונקציונלי ומסחרי של פרוייקטים
- שיווק נדל"ן
- ניהול פרוייקטים (פרוייקטורים) וניהול צוותי תיכנון
- סקרי נכסים ואיתור מקרקעין
- השבחת נכסים
- תכניות עסקיות
- גיוס מימון ומשקיעים

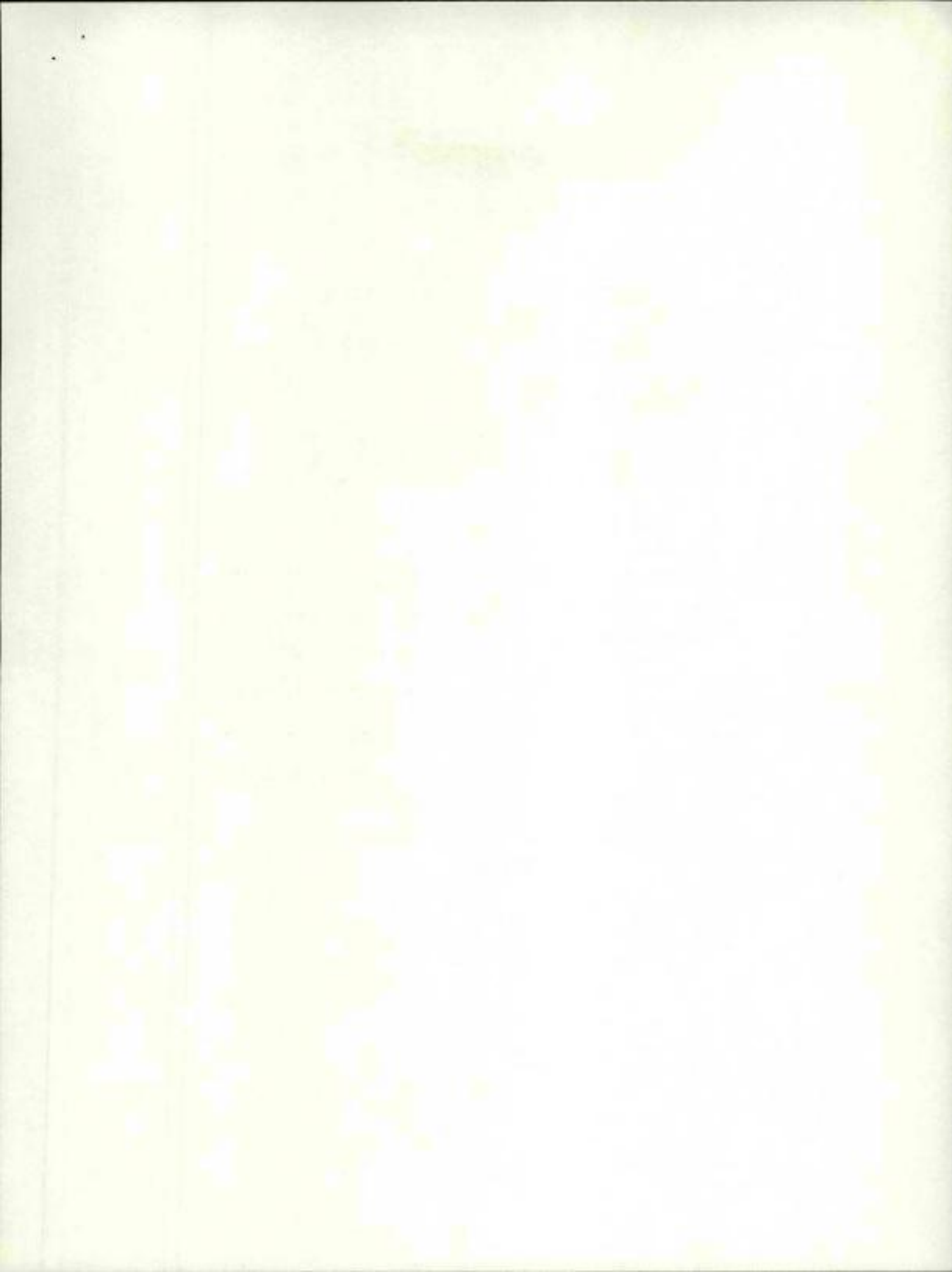
כלכלת פיתוח ועסקים

- כלכלת תחבורה
- כלכלת בריאות
- כלכלת סביבה
- כלכלת עבודה
- כלכלת תשתיות
- משק ותקציב מוניציפלי, חברות כלכליות
- בדיקות כדאיות ותכניות עסקיות
- ייעוץ ומחקר מקרו כלכלי, סקרים ענפיים
- תמחיר ותקצוב
- בדיקות טכנו-כלכליות
- תיכנון אסטרטגי
- איבחון כוללני וחונכות עסקית

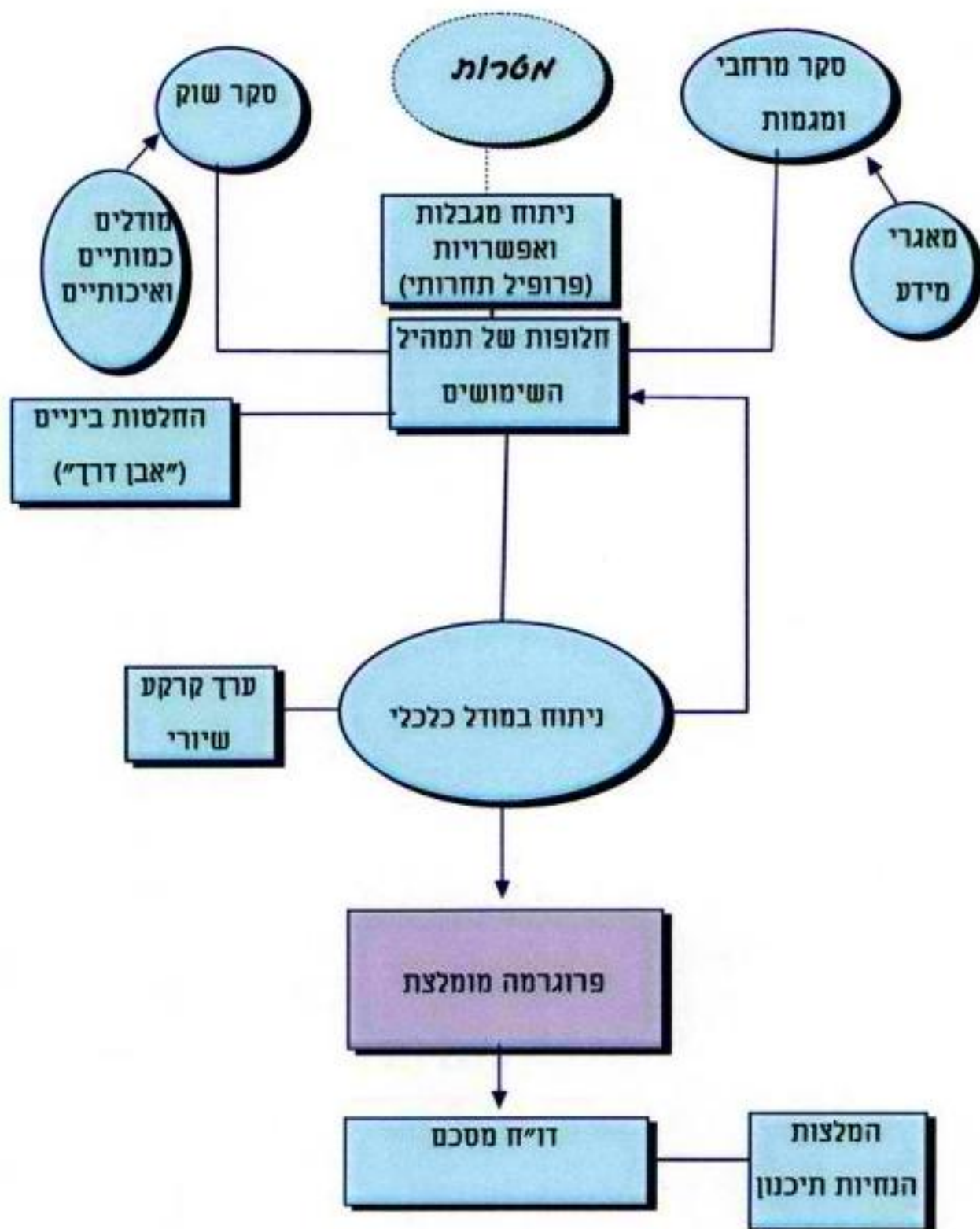


- ייזום וניהול פרוייקטים בתחום הנדלני, התיירות והתחבורה בארץ ובח"ל.

- תכניות אב ומתאר, הרחבות ישוב
- פיתוח קהילתי, פיזי, כלכלי (טיפול אינטגרטיבי בהתישבות).
- פיתוח כלכלי ועסקי
- שינויי ייעוד וקידום יוזמות תיכנון
- תעסוקה במושבים



תהליך העבודה של התיכון האורבני-כלכלי (סכימטי)





תיכון אורבני-כלכלי

הכנת פרוגרמות ותכניות אב ופיתוח, למגזר הפרטי והציבורי, בנישה אינטגרטיבית, תוך התמקדות בהיבט הכלכלי-שיווקי.

יחודיות:

- < תיכון המשלב ניתוח אורבני וכלכלי-שיווקי (שילוב של בדיקות כלכליות-שיווקיות כגיבוי להמלצות הפרוגרמה).
- < רב תחומיות - קבלת מגוון רחב של שירותים תחת קורת גג אחת.
- < ליווי וסיוע מול גורמי התיכון ומקבלי ההחלטות.
- < אוריינטציה ישומית.





1900-1901

1900-1901

1900-1901

1900-1901

1900-1901

1900-1901

1900-1901

1900-1901

1900-1901



יזומה בע"מ

יעוץ ויזמות עסקית
התחום כולל:

- ✓ הכנת פרוגרמות ותמהיל שימושי קרקע
- ✓ בדיקות ייחכנות
- ✓ אזורי תעשייה
- ✓ ענף המגורים
- ✓ מוסדות לקשישים
- ✓ בדיקות כדאיות להקמת קאנטרי קלאב
- ✓ הכנת תכניות אב - פיתוח אורבני אזורי
- ✓ ייעוץ תיירותי
- ✓ סקרי שוק
- ✓ סקרים ענפיים
- ✓ ניהול עסקי של פרוייקטים
- ✓ הקמת חברות כלכליות



פרויקטים נבחרים - ענף הבניה, נדל"ן, פיתוח אורבני

סקרי ייתכנות ופרוגרמות

מתחמים מעורבים

פרוייקט ממילא בירושלים	אזורים בע"מ ומשקיע חוץ
מרכז שלום בת"א	אזורים בע"מ ומשקיע חוץ
תכנית אב למרכז בינ"ל של ירידים וכנסים בגני התערוכה בת"א	מרכז הירידים
מתחם אזור הטניס ברמה"ש	עיריה
קריית חלאום בירושלים	מינהלת קריות הממשלה (אוצר)
מיתחם למלונאות, מסחר ומגורים במעלה אדומים	משקיע חוץ (זיק נאצר)
המע"ר האזרחי של חולון (ח/300)	עיריה
פרוגרמות לתחנות דלק ושרותי דרך	מינהל מקרקעי ישראל
הר חרת - פרוגרמה וייתכנות כלכלית	חב' מוריה
מושב מגדים - פרוגרמה למתחם משולב	המושב
טירת הכרמל - ניתוח תמהיל שימושי קרקע	ממ"י
פרוגרמה למתחם של סמינר אפעל	התק"ם
פרוגרמה ובדיקת כדאיות כלכלית לשכונת השיכונים בבן שמן	ממ"י
המבואה הדרומית בבאר שבע	ממ"י



אזורי תעסוקה, מסחר ופארקים עסקיים

פיתוח האזור הצפוני בבני ברק	עיריה וממ"י
אזור תעסוקה מיוחד במודיעין	ממ"י
מתחם של 72 דונם באזורי"ת פולג (נתניה)	שחם הנדסה ויזם פרטי
מתחם ז'בוטינסקי בר"ג - בדיקת היתכנות	עיריה
פרוגרמה למתחם מסחרי במחלף יבנה	ליזם פרטי
פרוגרמה למתחם מסחרי ביפו (טחנת קמח בר-רב)	ליזם פרטי

מגורים

דירות נופש בקיסריה	גנור בע"מ (הברון)
פרוייקט דירות להשכרה בצפון ת"א	עמידר
שכונות מגורים בראש העין וצור יגאל	לשמן-לסיכו
בדיקת היתכנות כלכלית של פרוייקטים בנצרת עילית	גרופית בע"מ
פרוייקט בניית דירות להשכרה בי-ם	סיאני (משקיע חוץ)
מיתחם מגורים במרינה בהרצליה	אזורים בע"מ
תיכון פרוגרמטי - צפון מזרח אשדוד	משב"ש
מתחם בזכרון יעקב	חבי רסקו
קרית מלאכי - ניתוח שוק המגורים	ממ"י
שוק הדיור להשכרה באילת	משב"ש
דיור להשכרה בראשל"צ	משב"ש

מוסדות לקשישים

כפר גימלאים - בקיבוץ הראל	לקיבוץ
כפר גימלאים בנס ציונה	לממ"י
בית אבות בהרצליה	לעיריה
בית אבות בראשל"צ	לישראלום בע"מ
בתי אבות בפ"ת, בקרית מוצקין ובהוד השרון	"מכבי"
אסטרטגיה לפיתוח ענף מוסדות לקשישים	"מכבי"
סקר שוק בתי אבות	"מכבי"



בדיקת כדאיות להקמת קאנטרי קלאב

משרד ע"ד	- קאנטרי קלאב בצפת
חברה כלכלית	- קאנטרי קלאב טירת הכרמל
מרלז	- קאנטרי קלאב נתניה
חברה עירונית	- קאנטרי קלאב בת-ים
עיריה	- ספורטק עירוני נתניה

פיתוח אורבני ואזורי

מינהל מקרקעי ישראל	השתתפות בצוות הכנת תכנית אב לשוב שוהם
ומבנה תעשיה	
ממ"י	תכניות אב לכפרי מיעוטים בצפון
עיריית ר"ג	תכנית מתאר ר"ג
עיריה ומשרד הפנים	תכנית מתאר בני ברק
הקיבוץ	קיבוץ הראל - תכנית אב
מו"מ רמת השרון	תכנון שימושי קרקע לשכונת נוה גן
עיריית בני-ברק	מדיניות פיתוח לאזור הצפוני
ישובי בקעת אונו	שיתוף פעולה אזורי
משרד הפנים	תכנית פיתוח לאור עקיבא
עיריית ראש"צ	פיתוח המע"ר ראש"צ
עיריית ר"ג	הקמת רשות לחברות ותאגידים עירוניים
למו"א אפעל וסביון	תכנון אזורי בבקעת אונו
העמותה לקידום יוזמות	עידוד יוזמות עסקיות לתל-אביב
עסקיות/עיריית ת"א-יפו	
מו"א גלבוע	הקמת חברה כלכלית



סקרי שוק וסקרים ענפיים

חברת קני-ברק (משקיע חוץ)	סקר שוק (וניתוח כלכלי) של
משב"ש	הקמת קניון ומשרדים בבני ברק
משב"ש	סקר קבלנים, בונים ועמדותיהם
משב"ש	סקר תשומות בניה וח"ג
מרכז הירידים	סקר מעקב בענף הבנין
משב"ש	סקר שוק אולמות ומתקני בידור בגוש דן
	מדיניות קרקעית בתקופת עליה-
	סקר ענפי
משרד העבודה והרווחה	סקר פרויקטים ציבוריים עתירי
	תעסוקה
משב"ש	סקר שוק לתכנון מרכזים מסחריים
אגוד הגזברים העירוני	בשכונות וישובים חדשים
מליבו ישראל	סקר משק המים והביוב
ש. לשמן בע"מ	שכונת וינגיט בנתניה - איפיון שיווקי
מינהל מקרקעי ישראל	שכונת קוטגיים בצור יגאל
קיבוץ הראל	פריסת אתרים לתחנות דלק ושרותי דרך
	סקר שוק לחקמת מתחם למסחר ושרותי דרך

סקרי נכסים

משרד הבריאות	מערכת המקרקעין של בתי החולים
קופ"ח כללית	הממשלתיים
ההסתדרות הכללית	מערך המקרקעין
(מועצת פועלים)	מערך המקרקעין
ההסתדרות הכללית	נכסי ההסתדרות



הכנת מכרזים וניהול עסקי של פרויקטים

מרכז הירידים בע"מ	מרכז מכרז ליזמים (בנין כורש בת"א)
חברה עירונית	מרכזים מסחריים בקמפוסים
עיריה	תכנית אב להקמת מרכז בינ"ל
למבני גזית ויזם פרטי	לתערוכות וירידים בת"א
רשות הגנים	מגדל העיר בחולון
משב"ש	פרויקט ככר רמב"ם בר"ג
משרד האוצר	מיכרז חבצלת השרון (ממ"י)
ממ"י	פרויקט פארק נחל חדרה
יזם פרטי (עינב)	מנהלת בניה קלה
	מינהלת ההקמה של קריות הממשלה (יעוץ כלכלי)
	חברות מנהלות לתיכנון, פיתוח ושיווק מקרקעין- ייעוץ כלכלי
	ניהול עסקי של פרויקטים למגורים ותיירות



תיירות

טיפול במכלול ההיבטים השיווקיים והכלכליים הנוגעים
לפרוייקטים יזומים בתחום התיירות, כולל: מלונאות, אטרקציות,
תכנון פרוגרמטי ונופש.

✓ סקרי מיקום ותיכנון שימושי קרקע

✓ סקרי שוק

✓ הכנת פרוגרמות

✓ יעוץ כלכלי, בדיקת היתכנות והכנת תכנית עסקית

✓ ניהול פרוייקטים - (בשלבי היזום)



פרויקטים נבחרים - תירות, נופש וספורט

תכנון ופרוגרמות

תכנית אב ותכנית מתאר ארצית למפעלי

תיירות ושטחי נופש - תמ"א 12

פארק אשקלון

נחל אלכסנדר - פרוגרמה וייתכנות כלכלית

חוף טירת הכרמל - פרוגרמה וייתכנות

רצועת נופש תירות ובילוי - רמה"ש

פרוגרמה למיתחם תירותי בנווה אילן

דירות נופש בקיסריה - מתחם הגולף

הר חרת - פרוגרמה וייתכנות כלכלית

חוף קרית ים

פרוגרמה למגרש באודים

פרוגרמה לאזור נצרת - כפר-כנא

תכנית פיתוח תירותי לאזור יואב-יהודה

תכנון כלכלי ושיווקי של מתחם תירותי במעלה אדומים

מרכז הירידים והקונגרסים הבינ"ל-ת"א

מרכז ירידים באר טוביה

המרינה בהרצליה

ממילא ירושלים - מלונאות

מלונאות ומוסדות עירוניים-חוף "הדולפינריום" בת"א

פיתוח תירות בגלבוע

תכנון איסטרטגי

סקטור התירות בטבריה

פרוגרמה תירותית באלפז

תכנון אורבני, באילת (בהקשר לפיתוח התירות)

חוף נתניה (נת/600)

כיכר העצמאות בנתניה

משרדי הפנים, התיירות, ממ"י

חברה כלכלית אשקלון

ממ"י

ממ"י

מועצה מקומית רמת השרון

קיבוץ נווה אילן

חב' גנור מנהלים (הברון)

לחב' מוריה

העיריה

אודים

משרד התיירות

משרד התיירות והסוכנות

משקיע חוץ (גיק נאצר)

מרכז הירידים

מועצה אזורית

אזורים בע"מ

אזורים ומשקיעים מחו"ל

משקיעים מחו"ל (קבוצת בוכמן)

מו"א גלבוע

רשת לרום (אל-על)

עיריית טבריה

קיבוץ אליפז

משב"ש

חל"ת

חל"ת



חוף צפוני אשקלון	חברה כלכלית אשקלון
נבי סמואל - הכנת פרוגרמה ובדיקה	יזם פרטי
כלכלית לפרויקט תירותי בירושלים	
מרכז כנסים, מלון ומסחר באילת	משקיע מחו"ל (ש. אדלסון)
העתקת שדה תעופה באילת	רשות שדות התעופה
נתב"ג 2000	רשות שדות התעופה
בדיקות התאמת תכניות תיירותיות לתמ"א 12	חפ"ת
מתחם תיירותי - פרוגרמה וייתכנות כלכלית	קבוצת מבני גזית
מתחם תיירות חבצלת השרון -	יזמים פרטיים
פרוגרמה וייתכנות כלכלית	
סקר מלוטת דירות	משרד התיירות
שוק מחנה יהודה	עיריית י-ם
תכנית אסטרטגית, שיווקית וכלכלית	
(בקשר לפתיחת קו תעופה לאילת)	לכנפי העמק בע"מ
פרוגרמה ובדיקה כלכלית לפיתוח חוף נחשולים	קיבוץ נחשולים



מתקני ספורט, בילוי ואטרקציות

מרכז לספורט, בילוי ונופש-ספורטק	עיריית נתניה
קאנטרי קלאב בנתניה	מרל"ז
קאנטרי קלאב צפת	עו"ד
פארק דייג מעין צבי	קיבוץ מעין צבי
פרוגרמות שווקיות לגנים לאומיים:	רשות הגנים
- קלעת נמרוד	
- בית שערים	
- כוכב הירדן	
קיבוץ נחשולים פארק גולף וכפר נופש	קיבוץ נחשולים
פארק אשדוד	משרד השיכון
פארק יין - זכרון יעקב	חמ"ת וממ"י
מרכז בידור, ספורט ומסחר בחולון	החברה העירונית
סקי מים בחוף העירוני טבריה	החברה העירונית
פארק נחל חדרה - פרוגרמה	רשות הגנים / קק"ל
מיתחם הקאנטרי קלאב בת"א	יזמים פרטיים
קאנטרי קלאב בנתניה	קק"ל (הימנותא)
קאנטרי קלאב בבת-ים	חברה עירונית
קאנטרי קלאב טירת הכרמל	חברה עירונית
מרכז ספורט באוניברסיטת הנגב	האוניברסיטה
סקר שוק בענף מרוצי סוסים	מו"א גלבוע
קיבוץ נווה ים - כפר נופש ודירות נופש	אזורים
חוות סוסים - בדיקת ייתכנות	קיבוץ אליפז
מתחם תיירותי בזכרון יעקב	כרמל מזרחי
ייעוץ למתחם הסעדה	קיבוץ יד מרדכי
ייעוץ הסעדה	קיבוץ בית אלפא
פארק עירוני בשכונות צפון מזרח אשדוד	למשב"ש
שוק השכרת רכב בארץ	קבוצת עציון
מרכז ספורט אולימפי ומטרופוליני	עיריית רמה"ש
פארק אלונה	ממ"י



מלונאות

למושב	מלון בנווה-אילן
לאזורים בע"מ ומשקיע חוץ	ממילא י-ם - מלונאות
לחברת לרום (אל-על)	מלון בנצרת
לקיבוץ	מתחם מלונאי בקיבוץ הראל
שמי הגליל בע"מ	כפר נופש בבית ג'אן
ליזם פרטי (עינב)	בית מלון בצפון י-ם
למשקיע חוץ (גיק נאצר)	3 בתי מלון במעלה אדומים
לאחים מצלאוי בע"מ	מלון נופש באשקלון
לקבוצת בוכמן	מלון בחוף הדולפינריום בת"א
ליזם אמריקאי	מלון דירות באשדוד
לעיריה	מלונאות בחוף בת ים
למריו לזניק	מלון ומרכז נופש בנהריה
(במסגרת תמ"א 12)	מודלים של מלונאות וניתוח כלכלי
(במסגרת תמ"א 12)	התשואה בסקטור המלונאות
חמ"ת	כפר נופש במושב קוממיות