

# מדינת ישראל

משרדי הממשלה

28-9

משרד  
מ.י. לוי

א.י.ל

3.83 - 6.88

תיק מס' \_\_\_\_\_  
28-9

שם תיק: אגף תכנון ובנייה ערים - ארץ  
סוזה פיי  
סוזה פריט: 000y  
ספרות: 2-220-5-18-5  
תאריך הדפסה: 10/04/2018  
גל-9-44988



מחלקה  
מ.י. לוי

יחיאל קורין  
אדריכל ובונה ערים  
דרויאנוב 1 חל-אביב  
טלפון: 03-283031

### אריאל - רובע ד'

#### המצב הקיים

אריאל שוכנת מדרום לכביש חוצה שומרון על גבי רכסים אשר כוונם הכללי מזרח מערב. רובע א' כולל כ- 1,700 יח"ד ומוסדות צבור שכונתיים, ברובע טפוסי בניה שונים: צמודי קרקע ובנה ביחך וכן בניה רוויה.

הכניסה לרובע מהחלק המערבי שלו דרך מבנני המגורים אינה יכולה לשמש ככניסה לרובע עירוני בהיקף גדול יותר.

בחלק המזרחי במרחק של כ- 2 ק"מ נמצאה בהקמה קריח מדע שתשמש תשתית תעסוקתית לחלק מיושבי אריאל.

רובע ב' אשר בהמשך לרובע א' על המשך השלוחות לכוון מזרח מחוכנן לכ- 4,000 יח"ד על גבי כ- 1,120 דונם בצפיפות ממוצעת של כ- 3.6 יח"ד לדונם. מתוך 4,000 היחידות כ- 800 יח"ד בבניה ועוד כ- 800 יח"ד בחכנון מחקדם. רובע א' ורובע ב' יוצרים שכונה ליניארית באורך של כ- 3 ק"מ.

#### התכנית המוצעת

התכנית המוצעת הינה תכ" שלו בלבד המציגה עקרונות לפיתוח אריאל לכוון דרום ומציעה שלבי פיתוח לשכונה.

תהליך התכנון כלל ניתוח פיזי של השטח בדיקת אלטרנטיבות של מערכות התנועה ומיקום המרכז והפונקציות הצבוריות הראשיות.

1. המבנה הפיזי - התכנית משתרעת על פני כ- 2,500 דונם על גבי שלוחות אשר כוונן מזרח מערב עם מספר נקודות ציון. את השטח מחלק ואדי בכוון מזרח מערב המחפצל לשני קטעים. הקטע הצפוני בחוף רובע א' ב' (חוכנן כשטח ירוק לינארי) וקטע דרומי עמוק יותר המפריד את שרשרת הרכסים הדרומיים +688, +585, +581.

בחלק החדש שפועי קרקע נוחים לאורך הרכסים,  
במדרונות עד 25% ובקטע אחד בשלוחה הזרוע-מערבית  
עד 40% שפוע.

2. גבולות ההכרזה - בגבולות ההכרזה אשר מדרום לרובע א' וחלק מרובע  
ב' כ- דונם, השטח לבניה מתרכז בעיקר  
בשלוחות הצפוניות וכן באזור הוואדי.

קו ההכרזה אינו תוחם מבנה טופוגרפי שלם ומחייב  
שלבי תכנון ובצוע במנות קטנות.

3. הכניסה לשכונה - הכניסה המוצעת לשכונה דרך הוואדי אשר מדרום  
לרובע א', מאפשרת כניסה ללב השטח הבנוי בעתיד.  
לאורך כביש הכניסה מוצעים שטחים ירוקים פתוחים  
וכן שטחי ספורט ונופש.

כביש הכניסה יתפצל לחלקי השכונה השונים עם  
אפשרות אוריינטציה עירונית טובה.

4. מערכת הדרכים - התוכנית מציעה חלוקת השטח למשבצות עירוניות  
שתהוונה המשך אורגני לשטח המחוכנן ברובע א' ו-  
ב', וכן הרחבה במערכת הכבישים והרחבות כדלקמן:

א. כביש הכניסה לאריאל - כביש נופי.

ב. כביש רב קבולת מוביל הנועה לקריה המדע ומנקז  
אליו את כל מערכת הכבישים העורקיים. יתוכנן  
ככביש נופי במקביל לוואדי הירוק.

ג. מערכת הכבישים הראשיים - המשך לכבישי הרוחב  
ברובע א' ו- ב'.

ד. מערכת הרחובות הפנימיים בחוף השכונות.

5. המרכז הרובעי - המרכז המוצע מחוכנן בהמשך לכביש הכניסה לאריאל.  
בחלק הגבוה שלו קולינדה מסחרית, בחלק הנמוך מבני  
צבור עם עתודות שטח באזור הפתוח אשר בגבול רובע  
א' ו- ב'.

המינהל האזרחי ביהודה ושומרון  
מרחב תכנון מקומי מועצה אזורית אריכל  
תכנית מתאר מקומית מס' .....

א ר י א ל

1. שם התכנית וסוגה: תכנית זו על מסמכיה האמורים להלן תקרא תכנית מתאר מקומית מס' ..... אריאל (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט בקנה מידה 1:10,000 (להלן: התשריט) ונספח ביוב. כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. מקום התכנית, : שטח התכנית כ-..... דונם בין קואורדינטות אורך ..... ו קואורדינטות רוחב ..... ו  
גושים:  
חלקות:  
גבול התכנית הינו הקו הכחול שבתשריט.
4. מגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון.
5. בעל הקרקע: הממונה על הכביש והממשלתי ביו"ש.
6. המתכנן: א. ניב - א. שורץ אדריכלים בע"מ.
7. מטרות התכנית: 7.1 יעוד שטח להקמת ישוב עירוני.

9/7/85

אסדה

מחזור 3

התקן: גנני - מסור מריאס

מקצועי לפרויקט להפצת

פרויקט להפצת

פרויקט להפצת

פרויקט להפצת

אסדה

מחזור 3



9/7/85

אשר לך

מאמר

הענין והכח והאור

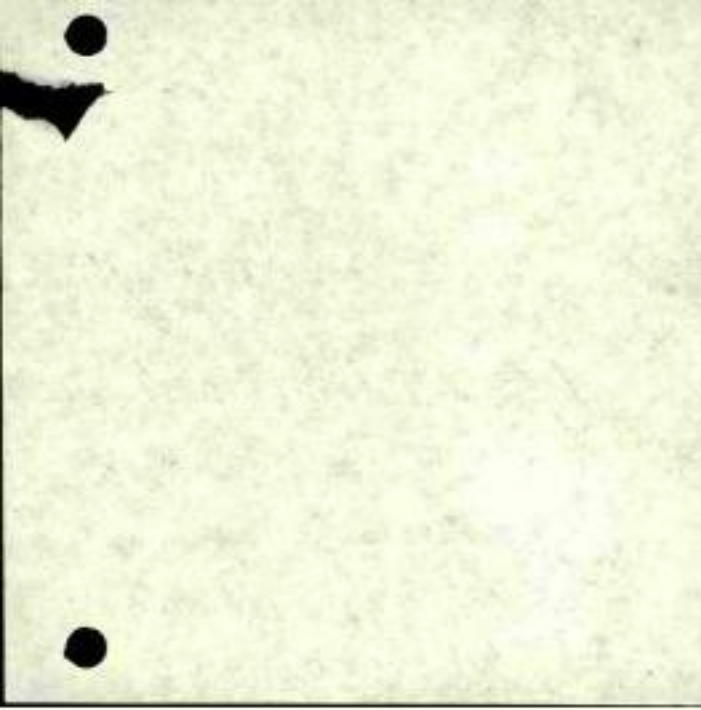
הנפש והחיות והחיים

העולם והבריאה והבריית

האדם והחיות והחיים

העולם והבריאה והבריית

ואשר הוא מלך, אלוהים





- 7.2 חלוקת שטח התכנית למתחמי תכנון וקביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות.
- 7.3 קביעת ייעודי הקרקע העיקריים בתחום התכנית.
- 7.4 קביעת תנאים למתן התר בניה ולשמוש בבנינים.

8. **ציון גבולות :** גבולות האזורים והדרכים שבתשריט, למעט גבול התשריט : התכנית המציין בקו כחול הנם גבולות מנחים בלבד.

התויה מדוייקת של מערכת הדרכים, תיחום מדויק של מתחמי התכנון וקביעת גבולות ייעודי הקרקע השונים יהיו על פי תכנית מפורטת כמפורט בסעיף 10 שלהלן.

9. **אזורים:**

9.1 אזור מגורים בצפיפות בינונית  
השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים בצפיפות בינונית של 3.5 יח"ד לדונם.

באזור זה תותר הקמת בניני מגורים, בנינים ציבוריים לשרות אזור המגורים, חזית מסחרית ושטחי מסחר ומשרדים, שטחים ציבוריים פתוחים, מתקני ספורט וכן כל שמוש אחר לשרות אזור המגורים כפי שייקבע בתכנית מפורטת.

התכנית המפורטת - לפי סעיף 10 שלהלן - תקבע את הגבולות המדויקים של השטחים, את ההנחיות בדבר זכויות בניה, גובה בנינים, אופי הבינוי, חומרי הגמר, פתוח השטח והצפיפויות כאשר הצפיפות הגבוהה יותר תהיה במרכז השטח והצפיפות הנמוכה תהיה בשולי השטח.

9.2 אזור מגורים בצפיפות נמוכה  
השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים בצפיפות נמוכה של 1.5 יח"ד לדונם.

באזור זה תותר הקמת בניני מגורים, בנינים ציבוריים לשרות אזור המגורים, חזית מסחרית ושטחי מסחר ומשרדים, שטחים ציבוריים פתוחים, מתקני ספורט וכן כל שמוש אחר לשרות אזור המגורים כפי שייקבע בתכנית מפורטת. התכנית המפורטת - לפי סעיף 10 שלהלן - תקבע את הגבולות המדוייקים של השטחים, את ההנחיות בדבר זכויות בניה, גובה בנינים, אופי הבינוי, חומרי הגמר ופתוח השטח.

9.3 מרכז העיר

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור מיועד למרכז העיר וישמש כאזור מסחרי כלל עירוני ולשימושים הקשורים בו, למוסדות כלל עירוניים, למגורים ולהארכה. ייעודו המפורט של השטח ייקבע בתכנית מפורטת. התכנית תקבע את השימושים, את הגבולות המדוייקים של השטח, ההנחיות בדבר זכויות בניה, גובה בנינים, אופי הבינוי, חמרי גמר, פיתוח השטח, חניה, מתקני תשתית וכיו"ב.

9.4 מוסדות כלל עירוניים

השטח הצבוע בתכנית בצבע חום יהיה אזור למוסדות כלל עירוניים. אזור זה מיועד למוסדות ציבור כלל עירוניים, מוסדות אזורים, מוסדות חינוך על תיכוניים, בתי חולים וכיו"ב. ייעודו המפורט של השטח ייקבע בתכנית מפורטת שתקבע את הגבולות המדוייקים של השטח, את השימושים, ההנחיות בדבר זכויות בניה, גובה בנינים, אופי הבינוי, חמרי הגמר, פיתוח השטח וכיו"ב.

9.5 אזור תעשיה ומלאכה ("ברקן")

השטח הצבוע בתכנית בצבע סגול מותחם בקו סגול כהה הינו אזור תעשיה ומלאכה. השימושים, הגבולות וזכויות בניה ואופי הבינוי בהתאם ובכפוף לתכנית מתאר מס' .....

9.6 אזור תעשייה עתירת ידע

השטח הצבוע בצבע סגול הוא אזור לתעשייה עתירת ידע.  
השימושים, הגבלות וזכויות בניה ואופי הבינוי בהתאם ובכפוף לתכנית מתאר מס' 3/ח/130.

9.7 אזור שרותי דרך

השטח הצבוע בתשריט בפסים אפורים וסגולים הינו אזור לשרותי דרך ומיועד לתחנת תדלוק, שרותי הארחה ומזון.

9.8 גוף פתוח

השטח הצבוע בצבע ירוק בהיר הינו שטח לנוף פתוח לצרכי נופש בחיק הטבע. לא יהיה מיועד לבניה ושימושים אחרים למעט בניה או שימוש המותרים לפי התוספת הראשונה לחוק התכנון והבינה תשכ"ה-1965.

9.9 גן העיר

השטח הצבוע בצבע ירוק כהה הינו שטח לגן העיר וישמש כשטח ציבורי פתוח.  
גבולות השטח יקבעו בתכנית מפורטת. 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.

9.10 אזור ספורט ונופש

השטח הצבוע ירוק ומקווקו בקוים ירוקים הינו אזור ספורט ונופש וישמש כאזור ספורט עירוני ראשי ואזור נופש בו יאותרו אתרים לפיקניקים, גולף, מסלולי רכיבה על סוסים, חניונים ציבוריים, מקווי מים וכיו"ב.

9.11 אזור ספורט פרטי

השטח הצבוע בצבע ירוק משובץ בקוים ירוקים הינו אזור ספורט פרטי (קאונטרי קלאב). השימושים, מגבלות וזכויות בניה ואופי הבינוי ייקבעו בתכנית מפורטת.

9.12 בית עלמין

השטח הצבוע ירוק עם פסים ירוקים מצולבים הינו בית עלמין ומיועד לשמש לקבורה.

9.13 אזור עתודה

השטח הצבוע בפסים אלכסוניים כתומים הינו אזור עתודה שייועד בבוא העת לשימושים עירוניים וכלל אזורים.

9.14 אזור חקלאי

השטח הצבוע בפסים ירוקים לסרוגין הינו אזור חקלאי.

10. הנחיות להכנת תכניות מפורטות:

תנאי למתן היתרי בניה במתחם שבשטח התכנית הוא הכנת תכנית מפורטת למתחם התכנון.

התכנית המפורטת תערך על רקע של מפת מזידה מצבית מעודכנת בקנה מידה 1:2500 או 1:1250 לפחות, כפי שיקבע על ידי מועצת תכנון עליונה. תכנית מפורטת תכלול, בין היתר, את ההוראות הבאות:

10.1 קביעת יעודי השטחים בתחום התכנית, לרבות שטחים למוסדות ציבור שכונתיים ועירוניים, הכל על פי רשימה שתהווה חלק מהתכנית המפורטת. הרשימה תפרט את מספר יחידות המגורים במתחם ושטחן, את השטחים למוסדות ציבור ומוסדות אחרים, שטחים לספורט, שטח ציבורי פתוח (כיו"ב).

10.2 השמושים המותרים בכל שטח מיועד, לרבות הנחיות לשמושים מעורבים.

10.3 התווית רשת הדרכים, מערכת הכבישים, מערבים ושטחים להולכי רגל, פתרונות חניה לכלי רכב, כן יכללו הנחיות לטיפול נופי בשולי הדרך.

10.4 הנחיות להכנת "תכניות בינוי ופיתוח למבנן" שתהיינה תנאי להגשת היתרי בניה ושתקבענה הוראות להעמדת בנינים, גבהם, שטחם, מס' יחידות דיור וכן הוראות בדבר חומרי הבניה והגמר, מבנה הגגות וכיו"ב.

תכניות בינוי ופיתוח תקבענה בין היתר אופן פיתוח השטח, מפלסי קרקע מתוכננים, מפלסי כניסות, קירות תומכים וגדרות, מתקני אשפה, הסדרי חניה, עיצוב נופי, הכל לפי העניין.

10.5 הבטחת דרך גישה צבורית לשטחים פנימיים שבמסגרת התכנית, שאינם כלולים בגבול ההכרזה ובגבול התכנית.

11. תנאים למתן היתרי בניה ולשמוש בבנין:

11.1 הועדה המקומית רשאית להתנות תנאים עפ"י סעיף 16 (מתן היתר ותנאיו) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרותיו) - התקפות בישראל.

11.2 השימוש בבנין יותנה במתן תעודת גמר עפ"י סעיף 21 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרותיו) - התקפות בישראל.

11.3 מניעת מטרדים: הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים שיהיו דרושים לדעתה למניעת מטרדי רעש, אבק, ריח וכיו"ב.  
הועדה המקומית תקבע אתרים לסלוק פסולת חציבה וחפירה, וכן את ההנחיות לטיפול בפסולת זו.



12. אופן חישוב שטחי : כשטחי בניה לרישוי יחושבו כל השטחים המקוריים  
בניה לרישוי : לרבות: מחסנים, מקלטים, מוסכים, מרתפים, עליות  
גג, מרפסות ומדרגות.

13. תקן חניה: לענין החניה תחולנה תקנות התכנון והבניה החלות  
בישראל (התקנת מקומות חניה).  
מקומות החניה המותרים על הכבישים יחושבו  
במסגרת התקן.

14. תשתית: התקנת מתקנים להספקת מים, ניקוז וביוב, פנוי  
אשפה ופסולת למגרשים המיועדים לצורך זה; סוג  
המתקנים ומיקומם; יהיו בהנחית ואישור של מהנדס  
הועדה המקומית ובהנחית קמ"ט בריאות ונציג  
השרות לאיכות הסביבה.

בנית מקלטים תהיה באישור הג"א ובהתאם להנחיות  
שיפורסמו מעת לעת.

15. מיקלוט:

חתימות ואישורים:

יוזם התכנית:

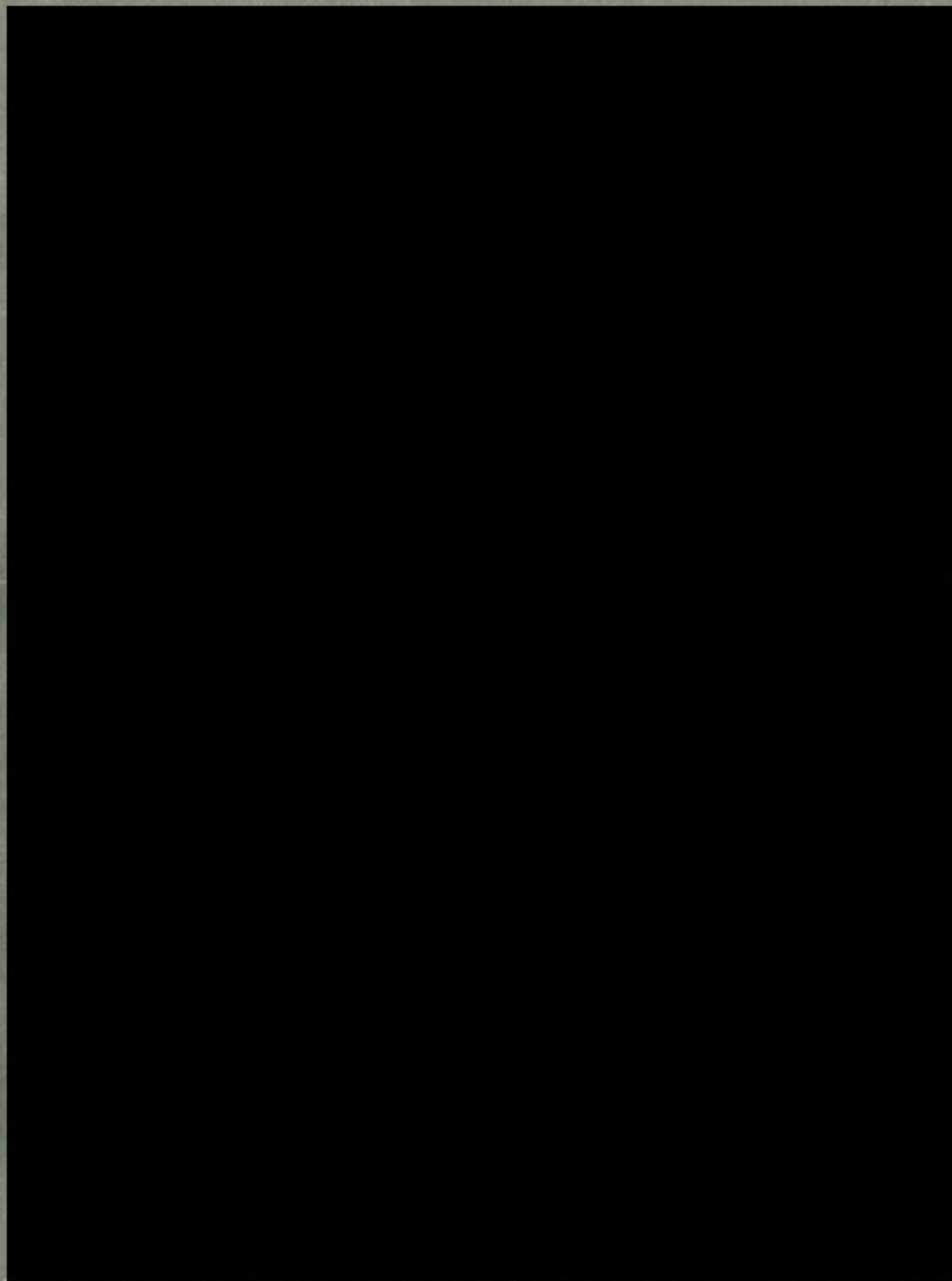
בעל הקרקע:

עורך התכנית:

תאריך:









משרד הבינוי והשיכון  
אגף בינוי ערים

15.3.89

לכבוד  
גב' צ. אפרתי  
מנהלת יח' פרוגרמות  
מחוז ירושלים

הנדון: אריאל תכנית מתאר

בתאריך 23.1.88 דנו אצלך בתכנית שבנדון.

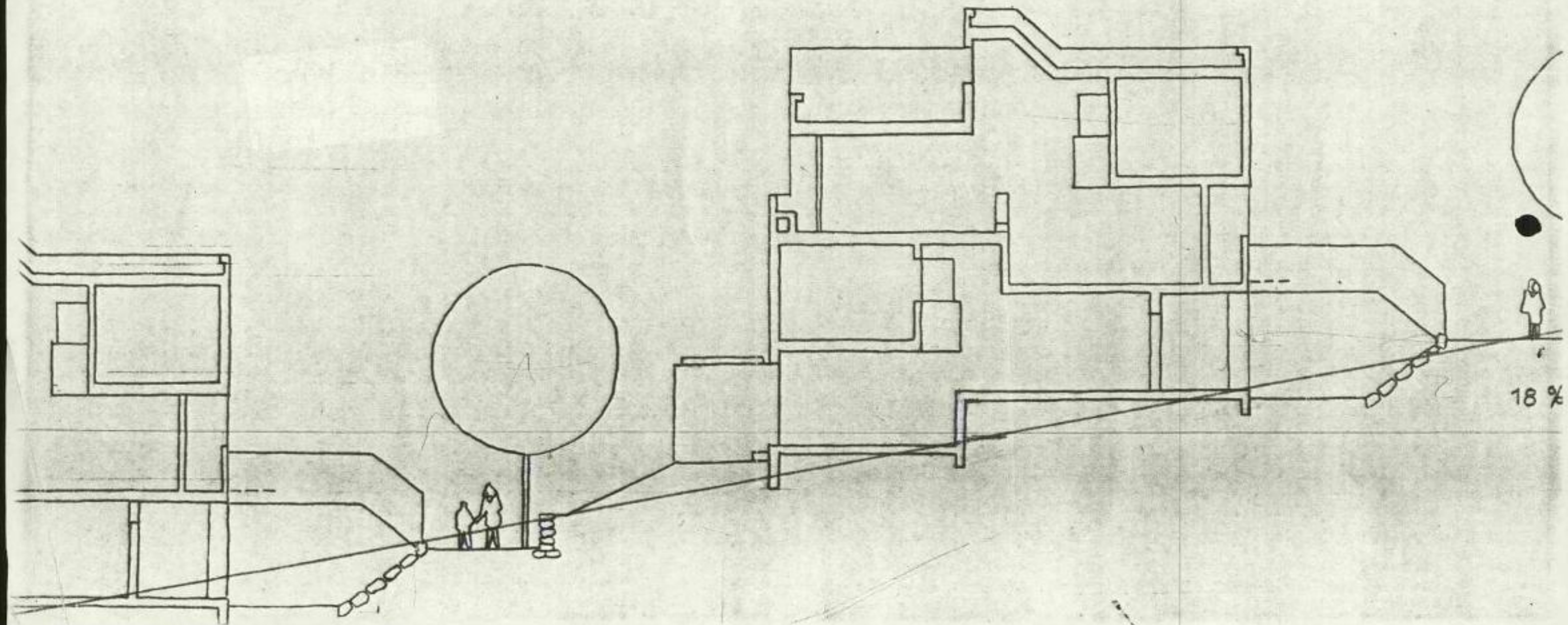
סוכם בין היתר להחזיר לי תוך שבועים (בצרוף הערות) לצורך דיון אצל  
הגב' פ. אלבק.  
טרם הוחזרה לי התכנית, הערותיכם וסיכום השיבה מהתאריך הנזכר.

בכל זאת, כדי לקדם את הנושא, קבעתי ישיבה משותפת לאישור אבולות  
אדמות המדינה בפרקליטות ביום 18.5.89 בשעה 9.00 אצל הגב' פ. אלבק.  
מקווה שעד אז יעמוד כל החומר לרשותי.

בכבוד רב,

אדרי דיאנה ולקוב  
ראש ענף בינוי ערים

העתק: מר ש. כהן, מנהל מחוז ירושלים  
אדרי ס. אלדור, מנהלת אגף בינוי ערים



18 %

מזכר

(להתכונן פנימית במשרדי הממשלה)

התאריך 9/10/88	אל:
ח"ק מס'	מאת:

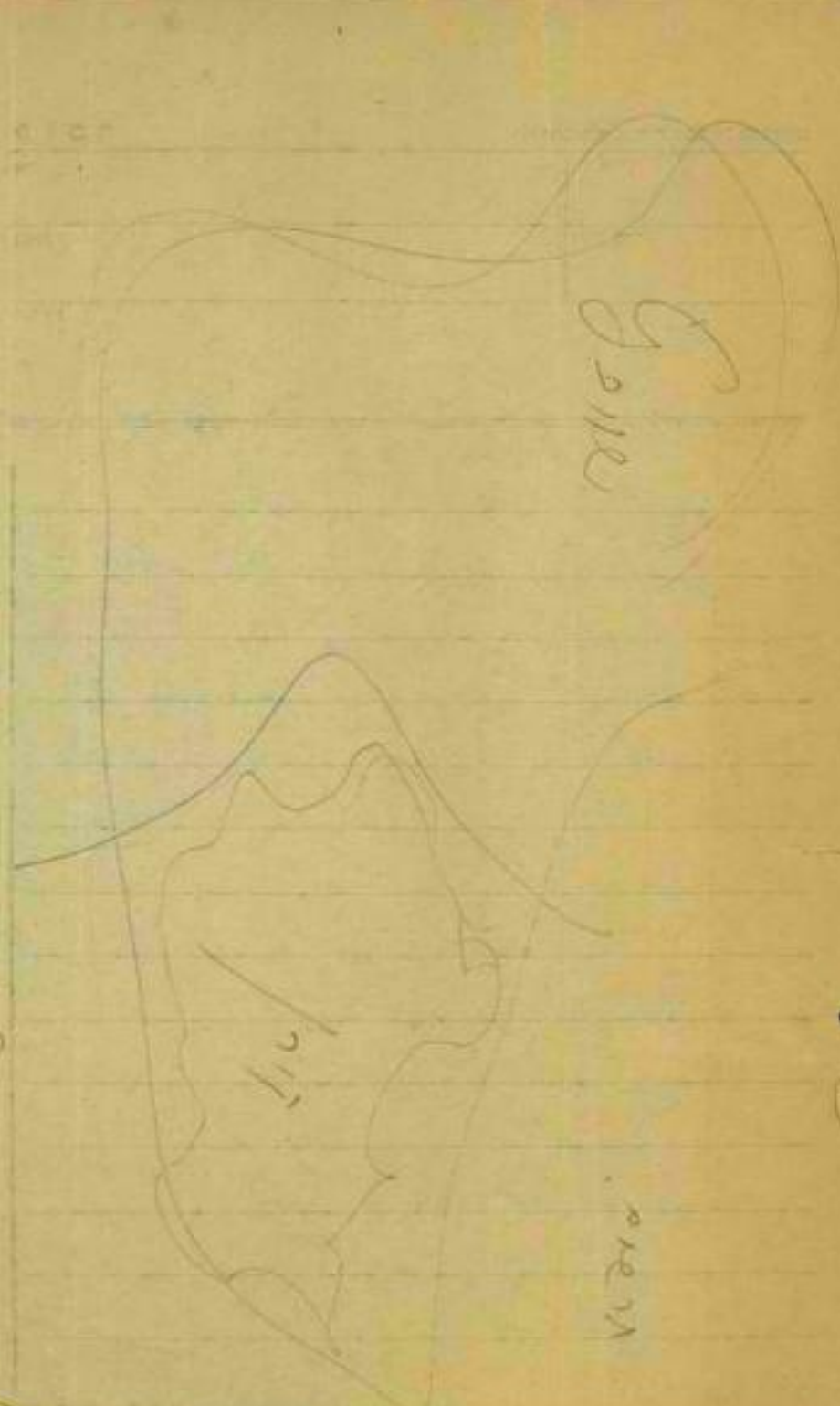
המיון:

אריאל

27/10/88

מניין מאת אריאל

Good proof  
of wind



Wind  
se. ve. n. ve. n.

Wind

# מדינת ישראל

משרד הבינוי וחינוך  
מחוז ירושלים

תאריך: י"ד תמוז תשמ"ח  
מספר: 28 יוני 1988



סיכום משיבה מתאריך 13.6.88 בנושא: חוכנית אב אריאל

משתתפים: ט. כהן, ר. זמיר, א. ברזקי, ל. קוקוש, צ. אפרתי, ה. כץ.  
ס. אלדור, ד. וולקוב.

א. סופיה אלדור הציגה את חוכנית האב של אריאל וציינה כמה מבעיותיה

1. תהליך ההכרז לא מושלם.
  2. פיתוח ליניארי של העיר לא יעיל.
  3. אין רצף בין הקרקעות המיועדים לפיתוח של החלק המערבי באזור (מערב לכביש סלפיט)
- ב. הועלו כמה שאלות בקשר לחוכנית.

1. האם יש צורך להגיש את חוכנית האב עם חוכנית המתאר ?

2. האם יש להתייחס רק לאזורים שטרם תוכננו ממערב לכביש סלפיט או לכלול את אריאל כולה בחוכנית ?

ג. סיכום

1. מומלץ להגיש את חוכנית האב יחד עם חוכנית המתאר.
2. חוכנית המתאר תתייחס לקרקעות מוכרזות בלבד ויכלול את כל הקרקעות הידועות ביישוב.
3. חוכנית המתאר תכלול שלבי ביצוע.
3. המחוז ידאג לתאם פגישה עם גב' פליאה אלבק לבדיקת אפשרות קידום חוכנית המתאר.

רשם: הרשל כץ

העתק: משתתפים

1870  
1871  
1872



# מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

היחידה לבנייני ערים

תאריך: 19.11.87

אל: גב' אלינוער ברזקי, אדריכלית מח' ירושלים

הנדון: אריאל - תחנת מיתוב

אבקש להצטרף לישיבת מח"ע ביום א' 22.11.87 בשעה 12.45 בדיון חוזר על תחנת מיתוב באריאל.

בגלל שהחכניות החדשות המוכנות על ידיך אינן בידיעתי, אני תקווה שמיקומה והשפעותיה של התחנה לא מתנגשים עם ההתפתחויות העתידיות של הישוב.

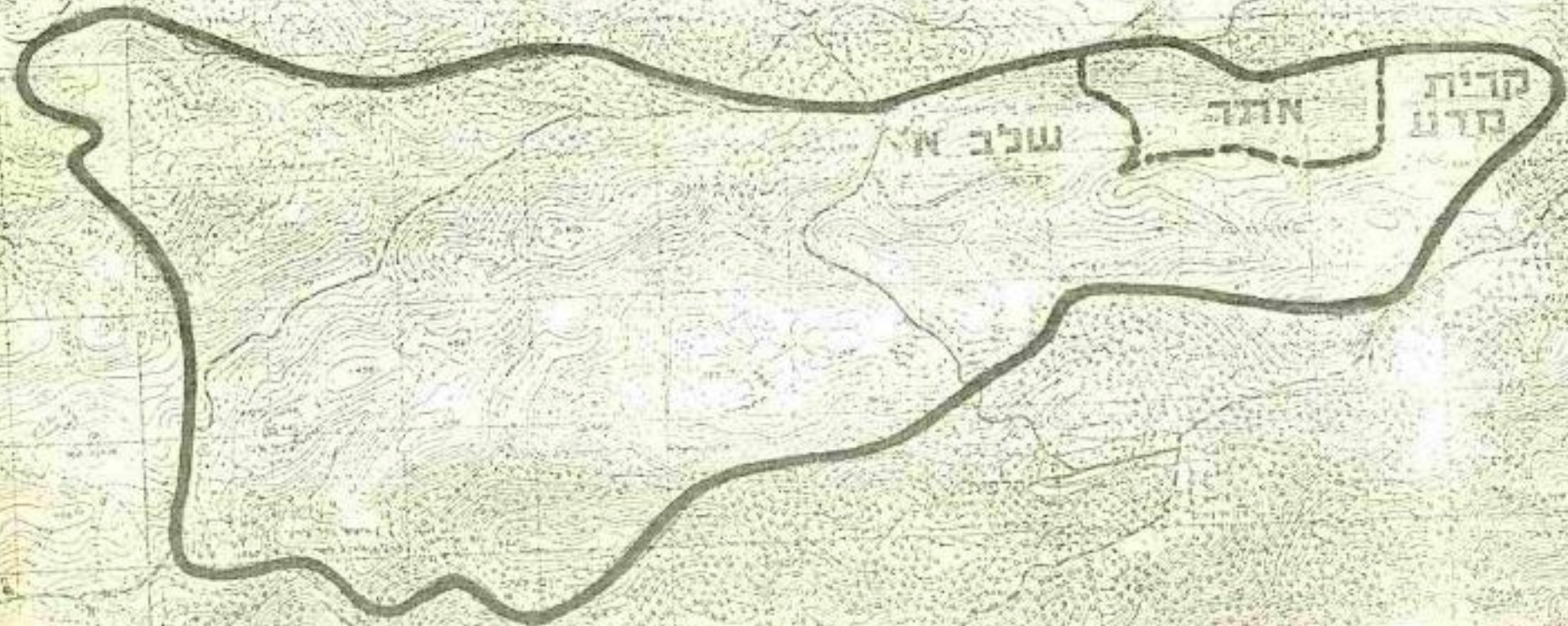
ב ב ר כ ה ,

אדר' דיאנה וולקוב  
רפרנט יו"ש

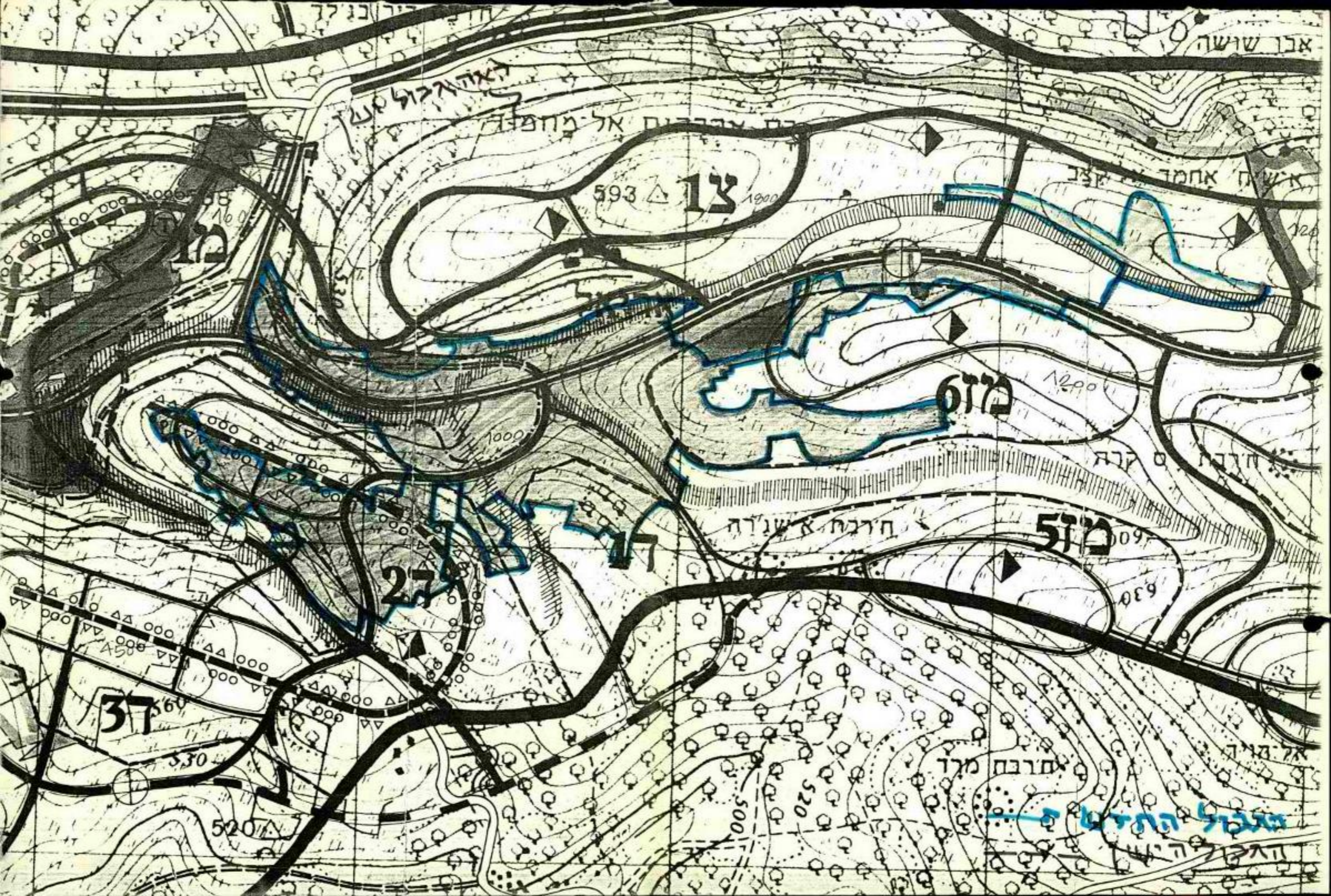
העחק: מר ש. כהן, מנהל המחוז  
ל. קוקוש, מנהל מחלקה טכנית  
ס. אלדור, המסרנה כאן

3  
27/2

000 000 1750



למען אזור  
אזור אזור



אלו שישו

האודו קולו טע

אל מחפז

צ' 593 1000

אשח אחמד

מזס 1000

חנה א שורה

מזס 1009

27

37 60

מרחם מלך

מגדל הודו

הודו

Handwritten signature/initials

המינהל האזרחי ביהודה ושומרון  
מרחב תכנון מקומי מדעת ~~אזורית~~ ארבל  
תכנית מתאר מקומית מס' 130.....

א ר י א ל

1. שם התכנית וסוגה: תכנית זו על מסמכיה האמורים להלן תקרא תכנית מתאר מקומית מס' 130... אריאל (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט בקנה מידה 1:10,000 (להלן: התשריט) ונספח ביוב. ? כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. מקום התכנית, : אורך : דונם בין קואורדינטות : רוחב : וקואורדינטות : גושים : חלקות : גבול התכנית הינו הקו הכחול שבתשריט.
4. <sup>יד</sup>מגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון <sup>הממשלה</sup> <sup>הממשלה</sup> <sup>הממשלה</sup>
5. בעל הקרקע: הממונה על הכביש והממשלתי ביו"ש.
6. המתכנן: א. ניב - א. שורץ אדריכלים בע"מ.
7. מסרות התכנית: 7.1 יעוד שטח להקמת ישוב עירוני.

7.2 חלוקת שטח התכנית למתחמי תכנון וקביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות.

7.3 קביעת ייעדי הקרקע העיקריים בתחום התכנית.

7.4 קביעת תנאים למתן התר בניה ולשמוש בבניינים.

8. ציון גבולות : גבולות האזורים והדרכים שבתשריט, למעט גבול התכנית המצוין בקו כחול הנם גבולות מנחים התשריט :

בלבד.  
התויה מדוייקת של מערכת הדרכים, תיחום מדויק של מתחמי התכנון וקביעת גבולות ייעודי הקרקע השונים יהיו על פי תכנית מפורטת/ת כמפורט בסעיף 10 שלהלן.

*בנין*

9. אזורים:

#### 9.1 אזור מגורים בצפיפות בינונית

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים בצפיפות בינונית של 3.5 יח"ד לדונם.

באזור זה תותר הקמת בנייני מגורים, בניינים ציבוריים לשרות אזור המגורים, חזית מסחרית ושטחי מסחר ומשרדים, שטחים ציבוריים פתוחים, מתקני ספורט וכן כל שמוש אחר לשרות אזור המגורים כפי שייקבע בתכנית מפורטת.

התכנית המפורטת - לפי סעיף 10 שלהלן - תקבע את הגבולות המדויקים של השטחים, את ההנחיות בדבר זכויות בניה, גובה בניינים, אופי הבינוי, חומרי הגמר, פתוח השטח והצפיפויות כאשר הצפיפות הגבוהה יותר תהיה במרכז השטח והצפיפות הנמוכה תהיה בשולי השטח.

#### 9.2 אזור מגורים בצפיפות נמוכה

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים בצפיפות נמוכה של 1.5 יח"ד לדונם.

באזור זה תותר הקמת בניני מגורים, בנינים ציבוריים לשרות אזור המגורים, חזית מסחרית ושטחי מסחר ומשרדים, שטחים ציבוריים פתוחים, מתקני ספורט וכן כל שמוש אחר לשרות אזור המגורים כפי שייקבע בתכנית מפורטת.

התכנית המפורטת - לפי סעיף 10 שלהלן - תקבע את הגבולות המדוייקים של השטחים, את ההנחיות בדבר זכויות בניה, גובה בנינים, אופי הבינוי, חומרי הגמר ופתוח השטח.

### 9.3 מרכז העיר

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור מיועד למרכז העיר וישמש כאזור מסחרי כלל עירוני ולשימושים הקשורים בו, למוסדות כלל עירוניים, למגורים ולהארכתה.

ייעודו המפורט של השטח ייקבע בתכנית מפורטת. התכנית תקבע את השימושים, את הגבולות המדוייקים של השטח, ההנחיות בדבר זכויות בניה, גובה בנינים, אופי הבינוי, חמרי גמר, פיתוח השטח, חניה, מתקני תשתית וכיו"ב.

### 9.4 מוסדות כלל עירוניים

השטח הצבוע בתכנית בצבע חום יהיה אזור למוסדות כלל עירוניים. אזור זה מיועד למוסדות ציבור כלל עירוניים, מוסדות אזוריים, מוסדות חינוך על תיכוניים, בתי חולים וכיו"ב.

ייעודו המפורט של השטח ייקבע בתכנית מפורטת שתקבע את הגבולות המדוייקים של השטח, את השימושים, ההנחיות בדבר זכויות בניה, גובה בנינים, אופי הבינוי, חמרי הגמר, פיתוח השטח וכיו"ב.

*אילן גזית*

### 9.5 אזור תעשייה ומלאכה ("ברקו")

השטח הצבוע בתכנית בצבע סגול מותחם בקו סגול כהה הינו אזור תעשייה ומלאכה.

השימושים, הגבולות והזכויות בניה ואופי הבינוי בהתאם ובכפוף לתכנית מתאר מס' 130/ג.ס.

9.6 אזור תעשייה עתירת ידע  
השטח הצבוע בצבע סגול הוא אזור לתעשייה עתירת ידע.  
השימושים, הגבלות וזכויות בניה ואופי הבינוי בהתאם ובכפוף  
לתכנית מתאר מס' 130/ת/3.

9.7 אזור שרותי דרך  
השטח הצבוע בתשריט בפסים אפורים וסגולים הינו אזור לשרותי  
דרך ומיועד לתחנת תדלוק, שרותי הארחה ומזון.

9.8 נוף פתוח  
השטח הצבוע בצבע ירוק בהיר הינו שטח לנוף פתוח לצרכי נופש  
בחיק הטבע. לא יהיה מיועד לבניה ושימושים אחרים למעט בניה או  
שימוש כמותרים לפי <sup>הצו</sup>קתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה  
תשכ"ה-1965. *גן העיר* ?

9.9 גן העיר  
השטח הצבוע בצבע ירוק כהה הינו שטח לגן העיר וישמש כשטח  
ציבורי פתוח.  
גבולות השטח יקבעו בתכנית מפורטת. בשטח זה תותר נסיעת 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.

9.10 אזור ספורט ונופש  
השטח הצבוע ירוק ומקווקו בקוים ירוקים הינו אזור ספורט ונופש  
וישמש כאזור ספורט עירוני ראשי ואזור נופש בו יאותרו אתרים  
לפיקניקים, גולף, מסלולי רכיבה על סוסים, חניונים ציבוריים,  
מקווי מים וכיו"ב.

9.11 אזור ספורט פרטי

השטח הצבוע בצבע ירוק משובץ בקוים ירוקים הינו אזור ספורט פרטי (קאונטרי קלאב). השימושים, מגבלות וזכויות בניה ואופי הבינוי ייקבעו בתכנית מפורטת.

9.12 בית עלמין

השטח הצבוע ירוק עם פסים ירוקים מצולבים הינו בית עלמין ומיועד לשמש לקבורה.

9.13 אזור עתודה

השטח הצבוע בפסים אלכסוניים כתומים הינו אזור עתודה שייועד בבוא העת לשימושים עירוניים וכלל אזורים.

9.14 אזור חקלאי

השטח הצבוע בפסים ירוקים לסרוגין הינו אזור חקלאי.

10. הנחיות להכנת תכניות מפורטות:

תנאי למתן היתרי בניה במתחם שבשטח התכנית הוא הכנת תכנית מפורטת למתחם התכנון.

התכנית המפורטת תערך על רקע של מפת מדידה מצבית מעודכנת בקנה מידה 1:2500 או 1:1250 לפחות, כפי שיקבע על ידי מועצת תכנון עליונה. תכנית מפורטת תכלול, בין היתר, את ההוראות הבאות:

10.1 קביעת יעודי השטחים בתחום התכנית, לרבות שטחים למוסדות ציבור שכונתיים ועירוניים, הכל על פי רשימה שתהווה חלק מהתכנית המפורטת. הרשימה תפרט את מספר יחידות המגורים במתחם ושטחן, את השטחים למוסדות ציבור ומוסדות אחרים, שטחים לספורט, שטח ציבורי פתוח וכיו"ב.



10.2 השמושים המותרים בכל שטח מיועד, לרבות הנחיות לשמושים מעורבים.

10.3 התווית רשת הדרכים, מערכת הכבישים, מערבנים<sup>אזורים</sup> ושטחים להולכי רגל, פתרונות חניה לכלי רכב, כן יכללו הנחיות לטיפול נופי בשולי הדרך.

10.4 הנחיות להכנת "תכניות בינוי ופיתוח למבנן" שתהיינה תנאי להגשת היתרי בניה ושתקבענה הוראות להעמדת בנינים, גבהם, שטחם, מס' יחידות דיור וכן הוראות בדבר חומרי הבניה והגמר, מבנה הגגות ה"כ"ב.  
תכניות בינוי ופיתוח תקבענה בין היתר אופן פיתוח השטח, מפלסי קרקע מתוכננים, מפלסי כניסות, קירות תומכים וגדרות, מתקני אשפה, הסדרי חניה, עיצוב נופי, הכל לפי העניין.

10.5 הבטחת דרך גישה צבורית לשטחים פנימיים שבמסגרת התכנית, שאינם כלולים בגבול ההכרזה ובגבול התכנית.

## 11. תנאים למתן היתרי בניה ולשמוש בבנין:

11.1 הועדה המקומית רשאית להתנות תנאים עפ"י סעיף 16 (מתן היתר ותנאיו) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרותיו) - התקפות בישראל.

11.2 השימוש בבנין יותנה במתן תעודת גמר עפ"י סעיף 21 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרותיו) - התקפות בישראל.

11.3 מניעת מטרדים: הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים שיהיו דרושים לדעתה למניעת מטרדי רעש, אבק, ריח וכיו"ב.  
הועדה המקומית תקבע אתרים לסלוק פסולת חציבה וחפירה, וכן את ההנחיות לטיפול בפסולת זו.

12. אופן חישוב שטחי : כשטחי בניה לרישוי יחושבו כל השטחים המקוריים  
 לבנות: מחסנים, מקלטים, מוסכים, מרתפים, עליות  
 גג, מרפסות ומדרגות.

13. תקן חניה: לענין החניה תחולנה תקנות התכנון והבניה החלות  
 בישראל (התקנת מקומות חניה), לגבי לאזור המערבי.  
 מקומות החניה המותרים על הכבישים יחושבו  
 במסגרת התקן.

14. תשתיות: התקנת מתקנים להספקת מים, ניקוז וביוב, פנוי  
 אשפה ופסולת למגרשים המיועדים לצורך זה; סוג  
 המתקנים ומיקומם; יהיו בהנחית ואישור של מהנדס  
 הועדה המקומית ובהנחית קמ"ט בריאות ונציג  
 השרות לאיכות הסביבה.

15. מקדמי י"ד

16. אזורי מרכזי האזור:

15. מיקלוט: בנית מקלטים תהיה באישור הג"א ובהתאם להנחיות שיפורסמו מעת לעת.

חתימות ואישורים:

יוזם התכנית:

בעל הקרקע:

עורך התכנית:

תאריך:

9.1 תשתית

התקנת מתקנים להספקת מים, ניקוז וביוב, פינוי אשפה ופסולת למגרשים המיועדים לצורך זה, סוג המתקנים ומיקומם, יהיו בהנחית ואישור של מהנדס הועדה המקומית ובהנחיות קמ"ט בריאות ונציג השרות לשמירת איכות הסביבה.

10.1 מיקלום

בנית מקלטים תהיה באישור הג"א ובהתאם להנחיות שיפורסמו מעת לעת.

11.1 מגבלות בניה ליד קווי חשמל

מגבלות בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים ומעל לכבלים תת קרקעיים בשטח בנוי:-

- קו חשמל במתח נמוך - 2.00 מ' מהתיל הקיצוני
- קו חשמל במתח גבוה - 5.00 מ' מהתיל הקיצוני

יתכן שינוי במגבלות על פי הצוים המתפרסמים באיזור.

12.1 א) יזם התוכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון הבאים:

- 1) מחסן תחמושת ונשק
- 2) דרך היקפית + גדר לפי הסיווג של הישוב
- 3) תאורת בטחון
- 4) סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרר בטחון

ב) ביצוע הנ"ל עד למועד האכלוס.

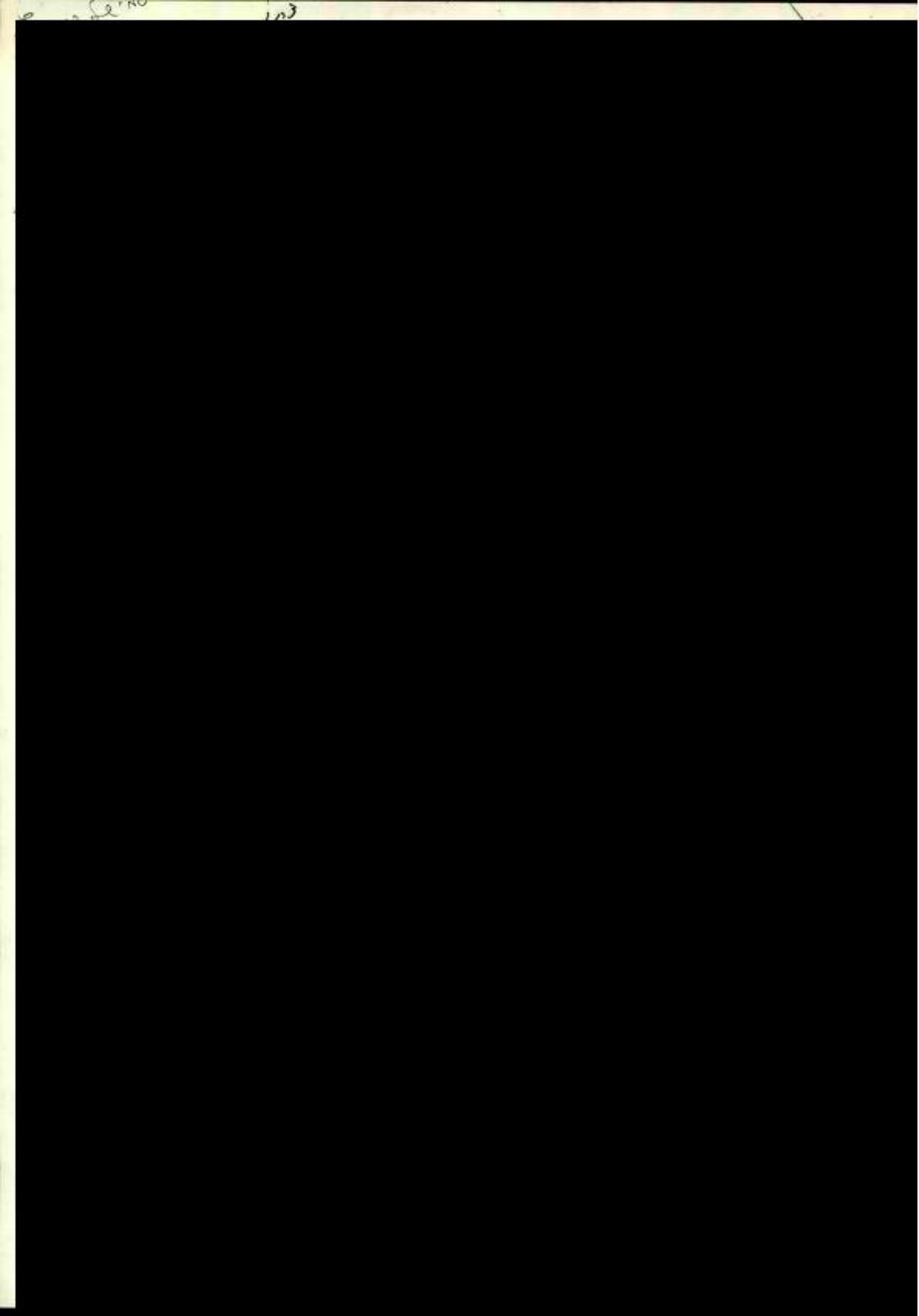
13.1 יש לסמן מרכיבים אלה בנספח הבינוי בתשרים התוכנית המפורטת.

14.1 ביצוע דרכים לפי חתכים בהתאם לדרישת המפקח על החעבורה ואישורו.

11/...

עדותי ביקורין של אריאל הסג"ל מרכיב הבטחון

ראת יום 16



# מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

היחידה לבניוי ערים

תאריך: 6.8.87

לכבוד

מר י. נהרי

ממונה על רכוש הממשלתי והנסוּש ביו"ש

מינהל מקרקעי ישראל

ירושלים

א.נ.א.

הנדון: אזור תעשייה נוסף בארזאל

לאחר בחינת הנושא (ראה הסיכום המצורף) מוסכם עלינו ליעד השטח המסומן  
במפה המצורפת ב- 2/טע"ה לתעשייה (וזאת כסומן כמפורט לכל  
יחד בדיוקתיכם).

בכבוד רב,

ש. י. ארזאל

אדר' סופיה אלדור  
מנהלת יח' לתכנון ערים

הערה: מר י. פתאל, מנהל אגף פרוגרמות

מר ש. כהן, מנהל מחוז ירושלים

גב' צ. אפרתי, מח' י-ם

אדר' דיאנה וולקוב, רפרנט יו"ש, מסכ"ש

162

מע 5

מע 4

487

490

420

400

394

167

מע 2

456

469

166

442

488

מע

מע 3

396

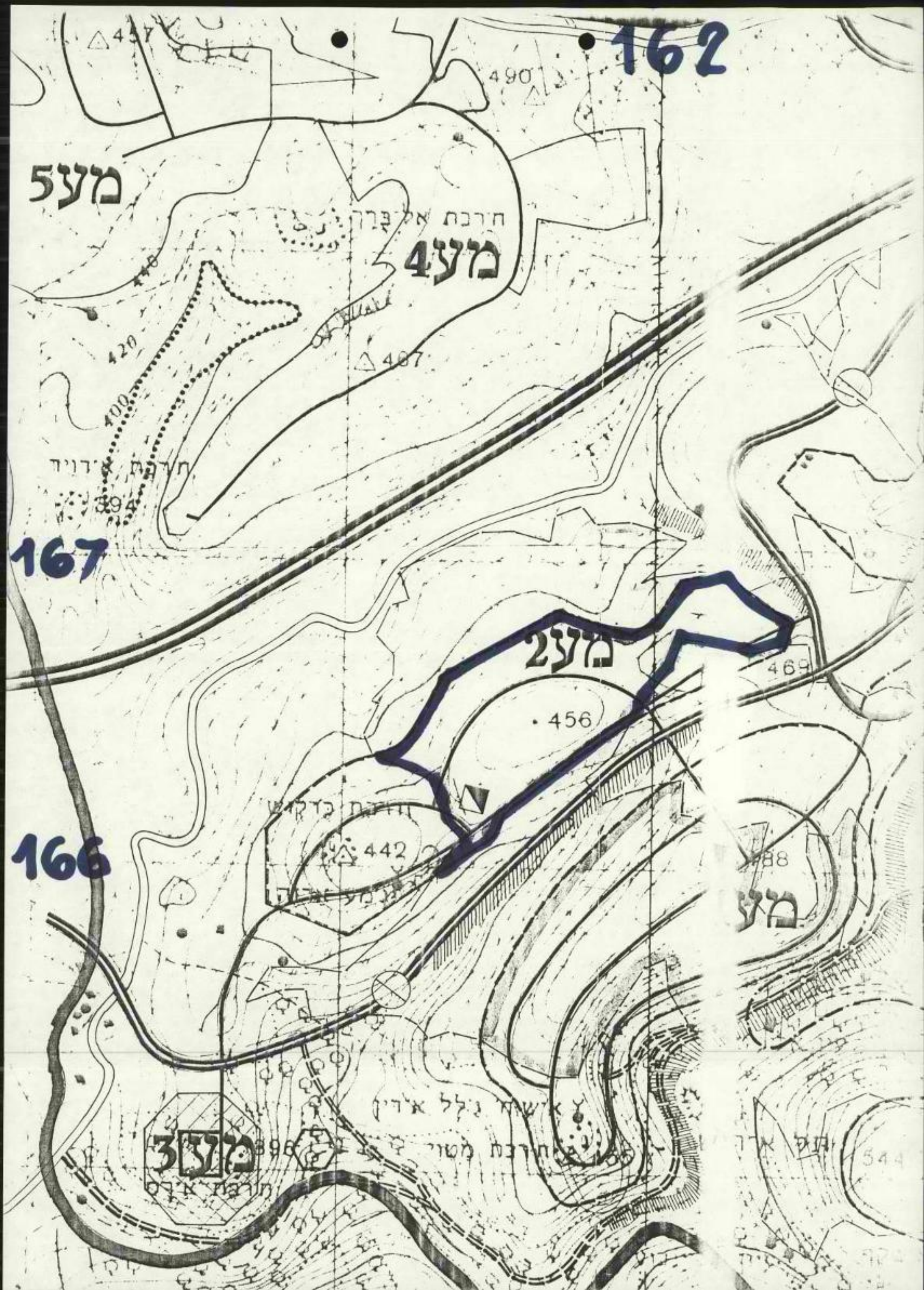
מע 3

אישון נילל אדין

מע 4

מע 4

544



# מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

מחוז ירושלים

תאריך: כ' בסיון התשמ"ז

16 ביוני 1987

מספר:

סיכום דברים מיום 14.6.87 בנושא; אריאל - איתור שטח נוסף לתעשיה

השתתפו: ה"ה - שמריהו כהן - מנהל המחוז, משהב"ש

דורה נוימן - חב' מבני תעשיה

א. שורץ - מתכנן

א. זילברמן - מנהל פרויקט אריאל, משהב"ש

ל. קוקוש - מנהל המחלקה הסכנית, משהב"ש

ד. וולקוב - יחידת בינוי ערים, משהב"ש

ר. זמיר - סומנהל המחוז, משהב"ש

ס. אלדור - יחידת בינוי ערים, משהב"ש

א. ברזקי - אדריכלית המחוז, משהב"ש

אברהם מינץ - עוזר שר המסחר והתעשיה לאזורי פיתוח

א. גיב - מתכנן

דני רז - אדריכל ראשי, משהב"ש

רון נחמן - ראש המועצה אריאל

ר ק ע:

א. נתונים על איזור ברקן - מתוך 409 ד', הוקצו 340 ד'. יש אופציה של 30 ד' לישוב בית אבא. נותרו 10 מגרשים וקיימות בקשות רבות למגרשים הקיימים.

ב. השטח בסמכות תכנונית של המועצה המקומית אריאל.

ג. יסודות עד כה של מפעלים ברקן הועמדו לרשות מנהל המחוז מתוך 100



סוכים:

1. מכיוון שהגורמים המוסמכים קרית משרד המסחר והתעשייה, חב' מבני תעשייה והמועצה המקומית משוכנעים שיש צורך באיתור שטח נקודת המוצא היא כי תוספת שטח לתעשייה תסייע לפיתוח העיר.
2. היות שיש 2 אזורים במערב ובמזרח, איתור שטח נוסף מחייב זיקה לאחד האזורים הקיימים.
3. האתרים שנבדקו:-
  - 3.1 מע/2 - כהמשך לאזור ברקן.
  - 3.2 מז/2 - כהמשך לאזור תעשיית עתירת מדע
  - 3.3 רוב"א' - כהמשך לאזור המלאכה.האתר המועדף - הוא מע/2, בשל קרבתו לברקן וצמצום בפגיעה בכמות ובאיכות המגורים בעתיד.
- חב' מבני תעשייה תכין את התכניות לאזור כולל הקשר לאזור התעשייה ברקן.
- תכנון האזור יתואם עם מחוז ירושלים, משרד הבינוי והשיכון.
4. יש להעביר הודעה למ.מ.י בדבר הסכמתנו מבחינה תכנונית לשנוי שטח מע/2 לתעשייה.

רשמה: צביה אפרתי



תפוצה: לנוכחים

מר א. סורוקה - מנהל אגף תכנון והנדסה

ליכוד

מ.י.י.י.

מחנה ליכוד קטן בי"ס

כנפול: אזולא - אזולא גרוש נוסף -

חצ'ב צילום פאנורא לבי גניא מחנה

צילום סינאמיה מיום 16.6.87

משי"ש מסביב לגוש פסיכאטי

למטה ויש לפרוק וז' מבנה פראגמטי

פסיכאטי לגוש ובי"ס בי"ס פסיכאטי

ההרכבה

סוף סופיב אזולא

מחנה ליכוד קטן

ההרכבה: מו"ר, רכ"ל, מנהל מחנה, מנהל

אזולא, אברהם

אזולא, צילום ווידיאו, רביקא

# מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

מחוז ירושלים

תאריך: כ' בסיון התשמ"ז

16 ביוני 1987 מספר:

סיכום דברים מיום 14.6.87 בנושא: אריאל - איתור שטח נוסף לתעשיה

השתתפו: ה"ה - שמריהו כהן - מנהל המחוז, משהב"ש

דורה נוימן - חב' מבני תעשיה

א. שורץ - מתכנן

א. זילברמן - מנהל פרויקט אריאל, משהב"ש

ל. קוקוש - מנהל המחלקה הטכנית, משהב"ש

ד. וולקוב - יחידת בינוי ערים, משהב"ש

ד. זמיר - סומנהל המחוז, משהב"ש

ס. אלדור - יחידת בינוי ערים, משהב"ש

א. ברזקי - אדריכלית המחוז, משהב"ש

אברהם מינץ - עוזר שר המסחר והתעשיה לאזורי פיתוח

א. ניב - מתכנן

דני רז - אדריכל ראשי, משהב"ש

רון נחמן - ראש המועצה אריאל

ד ק ע:

א. נתונים על איזור ברקן - מתוך 409 ד', הוקצו 340 ד'. יש אופציה של 30 ד' לישוב בית אבא. נותרו 10 מגרשים וקיימות בקשות רבות למגרשים הקיימים.

ב. השטח בסמכות תכנונית של המועצה המקומית אריאל.

ג. נפתחו עד כה 7 מפעלים בהם מועסקים 400 עובדים מתוכם 300 תושבי אריאל.

2/...

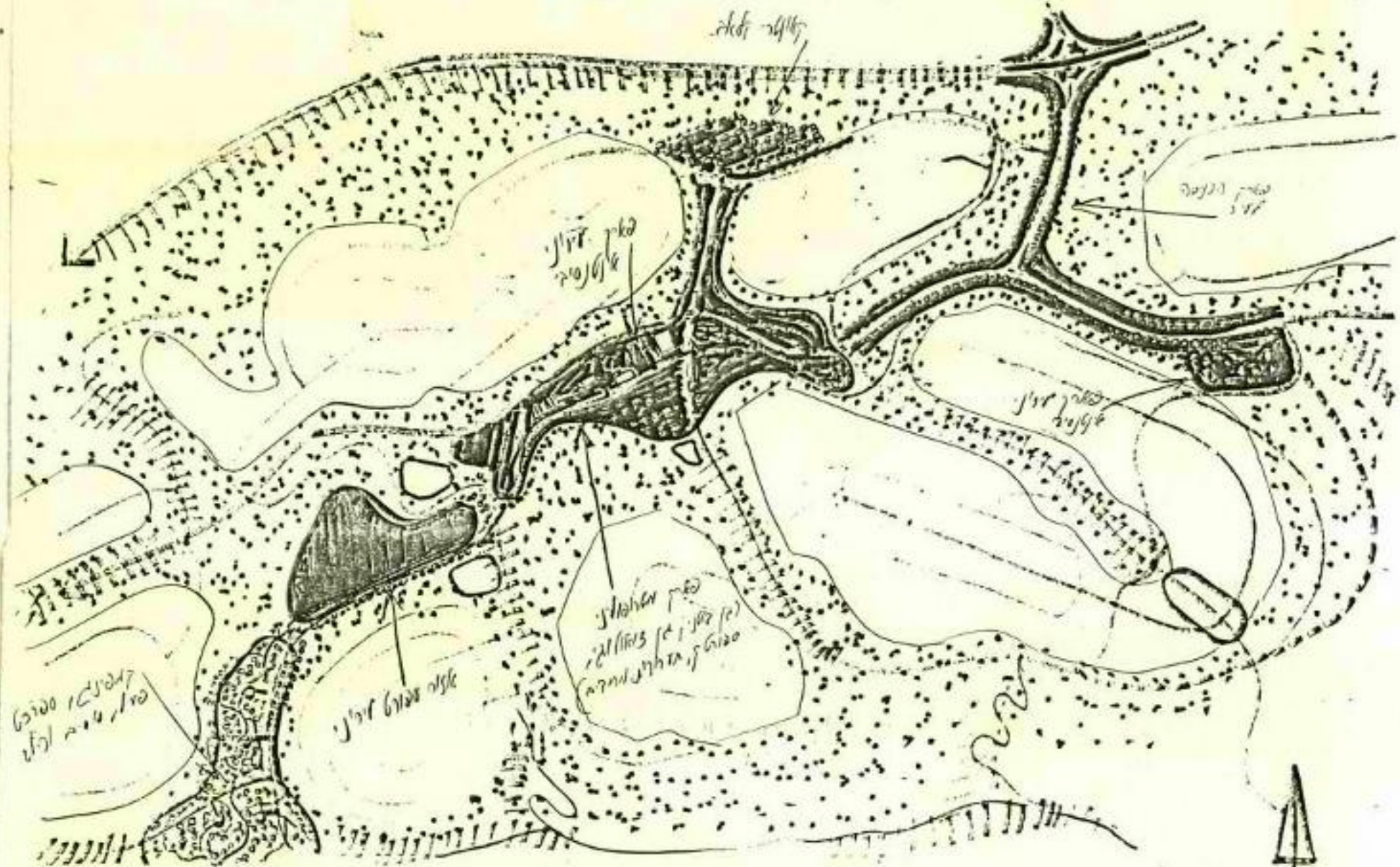
סוכם:

1. מכיוון שהגורמים המוסמכים קרית משרד המסחר והתעשיה, חב' מבני תעשיה והמועצה המקומית משוכנעים שיש צורך באיתור שטח נוסף לתעשיה, יש לבחון את האלטרנטיבות השונות.  
נקודת המוצא היא כי תוספת שטח לתעשיה תסייע לפיתוח העיר.
2. היות שיש 2 אזורים במערב ובמזרח, איתור שטח נוסף מחייב זיקה לאחד האזורים הקיימים.
3. האתרים שנבדקו:-
  - 3.1 מע/2 - כהמשך לאזור ברקן.
  - 3.2 מז/2 - כהמשך לאזור תעשית עתירת מדע
  - 3.3 רובץ א' - כהמשך לאזור המלאכה.האתר המועדף - הוא מע/2, בשל קרבתו לברקן וצמצום בפגיעה בכמות ובאיכות המגורים בעתיד.
- חב' מבני תעשיה תכין את התכניות לאזור כולל הקשר לאזור התעשיה ברקן.  
תכנון האזור יתואם עם מחוז ירושלים, משרד הבינוי והשיכון.
4. יש להעביר הודעה למ.מ.י בדבר הסכמתנו מבחינה תכנונית לשנוי שטח מע/2 לתעשיה.

רשמה: צביה אפרתי

תפוצה: לנוכחים

מר א. סורוקה - מנהל אגף תכנון והנדסה



אדריאל שטחים דמויות (לתיקון בית) 1:70.00

השרות להיכנון המוצע לרובע ב' (ראה חוכניה מצורפת לשלבים  
א. ב. ג.), לאור דרישות חודיק ההיכנון

מ  
2  
19

דרישת החודיק (א):

"בינוי האחד כהמשך רצוף לשכונה הקיימת ליצירת רקמה משולבת לכל השלוחה  
המזרחית של הישוב, במסגרת היפקודית אחת".

ה ע ר ו ת :

כתיכנון הנוכחי אין המשך רצוף של השכונה הקיימת. לא נוצר מרקם מגובש ואין  
מסגרת היפקודית אחת. הדבר מתבטא בנקודות הבאות:

1. גן ציבורי גדול נמצא דווקא בגיזרה הקריטית של הטבע בין שתי השכונות  
מערב לכיכר - במקום שחזית בנוייה הנוהה תיאום רצוף יותר בין השכונות  
מצדי הרחוב מס' 6.

צ' צ' צ' צ'  
א א א א  
א א א א

2. נוצר חיץ בין השכונות גם ע"י קשת של כבישים (9, 19) המפריד מצפון  
לצדוף ביניהן.

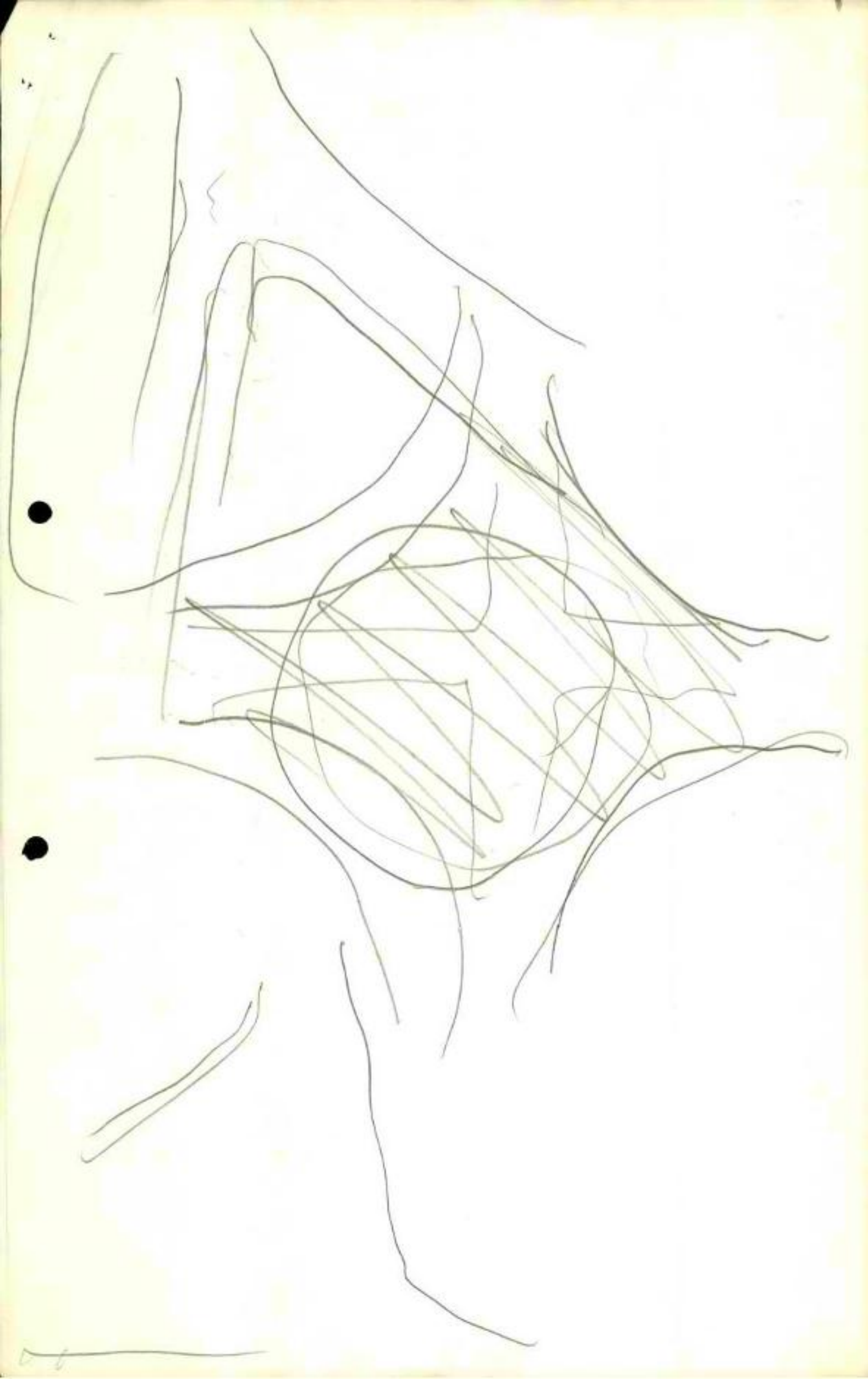
הצעות  
מיוס  
דרישת החודיק (ג, ב, א):  
צ' צ' צ' צ' צ'  
א א א א א  
א א א א א  
"הרחוב הראשי של האחד יעבור לאורך הרכס, כהמשך לרחוב הצפוני בשלב א',  
שלאורכו ממקמות הפונקציות המסחריות האזוריות".

ה ע ר ו ת :

במקום רצפים מתסכים, במידת האפשר, של פעילויות מצדי הרחוב הראשי - פיזור  
של "כיסי פעילויות" אשר מבודדים אחד מהשני, וגם מהרחוב. הם גם בפרופיל  
הה-שכונתי נמוך, ואינם יוצרים לכך ריקמה אורכנית.

מוסדות הציבור המעטים שבתוכניה המוצעה פונים לוואדי בשטחים ירוקים -  
בכיוון הפוך מהמבוקש בחודיק. לעומת זאת, כן צמודים לרחוב בתוכניה פונקציות  
מפרופיל נמוך ומלטיבי כגון - ילדים, מעון זום וכו'.

ארכיון המועצה  
מנהל



דרישה (ג, 5):

"לאורכו של הרחוב הראשי, בצמחים, ימוקמו הפונקציות המרכזיות-שרותיות של האתר"

הערות:

בצמחים שבשני קצוות החכניה של "הרקמה האורבנית" שהוגשה יש דומיננטיות ניכרת של שטחים פתוחים (גן ציבורי ושטח פתוח של בית ספר). הדבר מקשה על הצמחים להאפך לכיכר צבורית, ומוסיף להן בעיקר מימד החבורתי.

לעומת זאת, הוצעה כתוכנית כיכר ציבורית בגודל ניכר (קרוב ל-100 מ' באורך) שהיא מתחבאת מהרחוב הראשי (מס' 6) מאחרי הבתים. היא פתוחה דווקא לכביש מס' 10, שהוא משני.

סדר שני הובנו ריכוז יתר של פונקציות בסיוחם אחד כאשר תואי הרחוב מתפתל לפני המחם - שובר את הרצף האוריינטציה, ללא צורך טופוגרפי אלא לחיפוש מבטים לנוף הטבעי על חשבון הגיבוש של הנוף העירוני (כמבוקש בתדריך).

דרישה (ג, 6):

"הרחוב הראשי ילווה, בין הצמחים, בבניה בח 2-3 קומות"

הערות:

הרחוב הראשי סלווה בצידו הצפוני, כמעט בלעדית, בצמודי קרקע. בצידו הדרומי הבינוי אמנם 2-3 קומות, אבל ישנן הפסקות וניתוחים בולטים בבינוי.

דרישה (ג, 9):

"מהרחוב הראשי, במרחקים קצובים, יצאו שלוחות לשני צדי הרכס בהחוויה אלכסונית לטופוגרפיה בגבול שפועים מותר לאורכם יוקמו מבנים לעיצוב חזיה ורחוב";

הערות:

אין מבנים שיוקמו לעצוב חזיה הרחוב בשני צדי הרכס בהחוויה אלכסונית לטופוגרפיה.

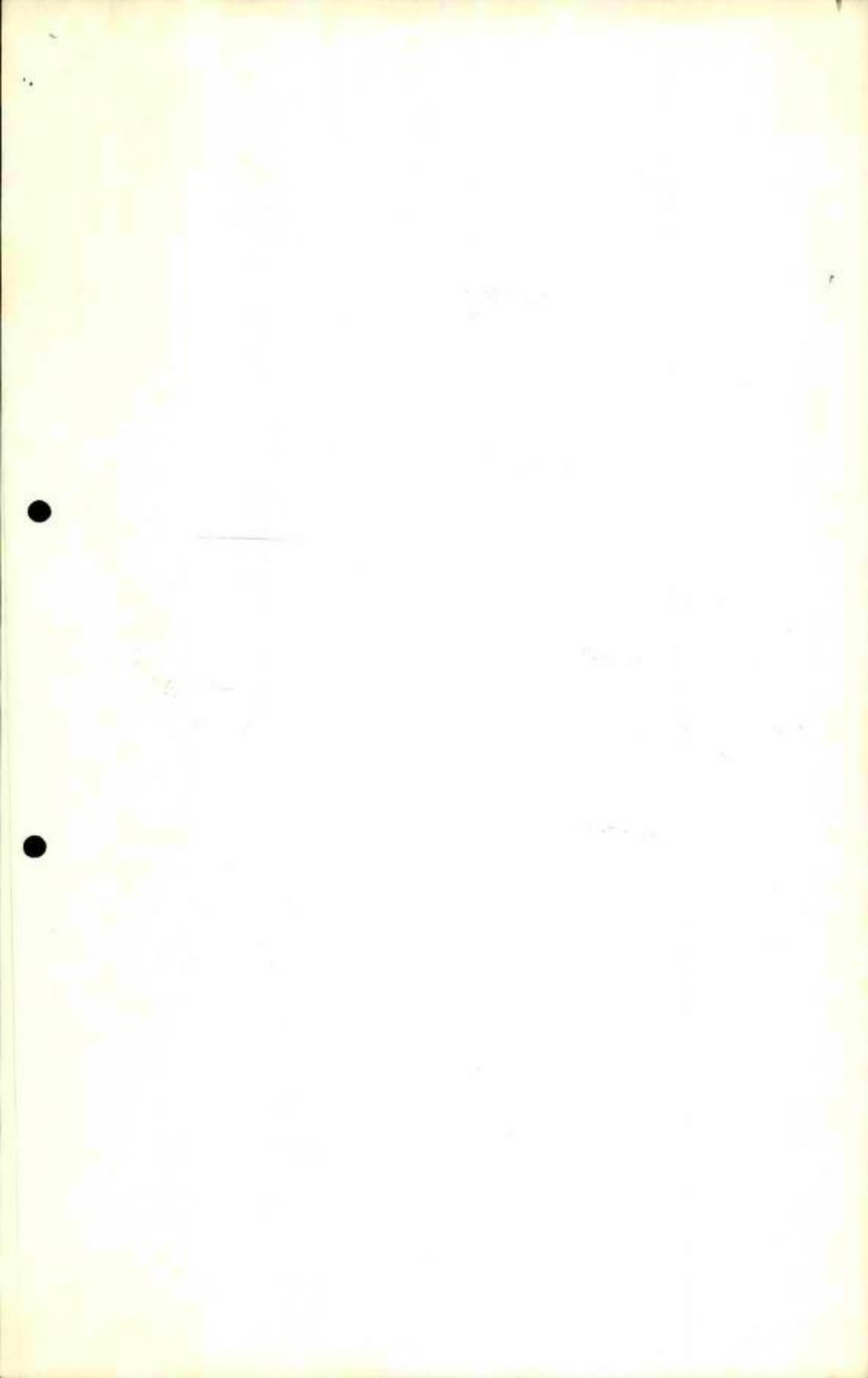
3/..

עיצוב כח' צפון

מס' 10  
מס' 6

הרחוב הראשי  
מס' 10  
מס' 6





דרישה (ג, 11):

"מהשלוחות הללו יחפצלו רחובות משניים, המתאימים במידה מירבית לסופוגרפיה, במרווחים של כ-50 מ', כך שישיתו שתי שורות של מגרשים במקביל לרחוב הראשי..."

ה ע ר ו ת :

אין רחובות משניים המתפצלים מהרחוב הראשי, אין קצבים של כ-50 מ' או סידה אחת. אין שתי שורות של מגרשים במקביל לרחוב הראשי. אין רחוב משני מקביל לרחוב הראשי.

Handwritten notes in Hebrew, including circled numbers 1 and 2, and the phrase "מגדלים" (towers).

דרישה (ג, 12):

"חלק מרחובות המשניים, כתוצאה מגבולות שטח הבעלות, יהיו בשלב ביניים בקיל-דה-סאק עד לשלב של הסדרת בעלויות כוללה"

ה ע ר ו ת :

האזורים A, B, C וכו' מתוכננים כאזורים עצמאיים בלי שום כוונה לחברם עם הסדר הבעלות. הרחובות הגמורים בקיל-דה-סאק הם ללא כוונה להמסך רצוף בעתיד.

דרישה (ג, 13):

"יש להכונן כך שאפשר יהיה להמשיכם בעתיד, ליצירת רחובות רצופים, מואתרים. בכל מקרה יציע המתכנן מספר סכימות החבורות ויביאן להכרעה הנהלת המשרד"

ה ע ר ו ת :

אין מספר סכימות החבורות שאפשר להביאן להכרעה הנהלת המשרד.

~~500~~

~~500~~

/

400000

~~500~~

350

~~6700~~

1000

27

6

דרישה (ד'):

"יש להימנע מפילויות בפיתוח מערכת הדרכים ע"י עיצוב חללים אורכניים מוגדרים ומגבנים כרהובות עירוניים לתנועת הולכי רגל ורכב"

הערות:

יש כפילויות בפיתוח מערכת הדרכים:

א. במקום רחוב ראשי עירוני, הוכנן כביש שכונתי ראשי כציר החבורה, כאשר רוחב המיסעה הוא 22 מ'. המרחק בין קווי הכנין מצידיו נע בין 40-55 מ'. ומכאן קושי בעיצוב הרחוב הראשי כחלל אורכני מוגדר.

ב. הואדי הירוק מתוכנן כציר הולכי רגל המוביל למוסדות ציבור.

ג. הכביש העורקי מתוכנן גם הוא עם מגורים בצדיו עם כניסות עוקפות. דווקא כאן הריכוז המאסיבי העקרי של הבינוי (איזור C).

כחוצאה, יש כפילויות הפוגעות ביצירת חללים אורכניים מוגדרים. הואדי טושן אליו חלק מהפוטנציאל המועט של פעילויות המבוקשות ברחוב הראשי. שטחי החנייה בעורף בנינו המגורים גורמים לכניסת אנשים מאחורי הרחוב הראשי.

דרישה (ז'):

"אופי הפיתוח של הישוב והאתר - הצפיפויות הנמוכות - מאפשר פתרון הפרשי הגובה ע"י מסלעות מאבן מקומית ולא קירות תומכים. שמוש במסלעות יעשה ככל האפשר, גם באזורים של בנה ביתך וגם באזורים של בנייה מסוג אחר".

הערות:

כפתרון החנייה המשותפת של בנינים הקרובים לרחוב הראשי יש קיר חומך, לחסום לכ הקורא.

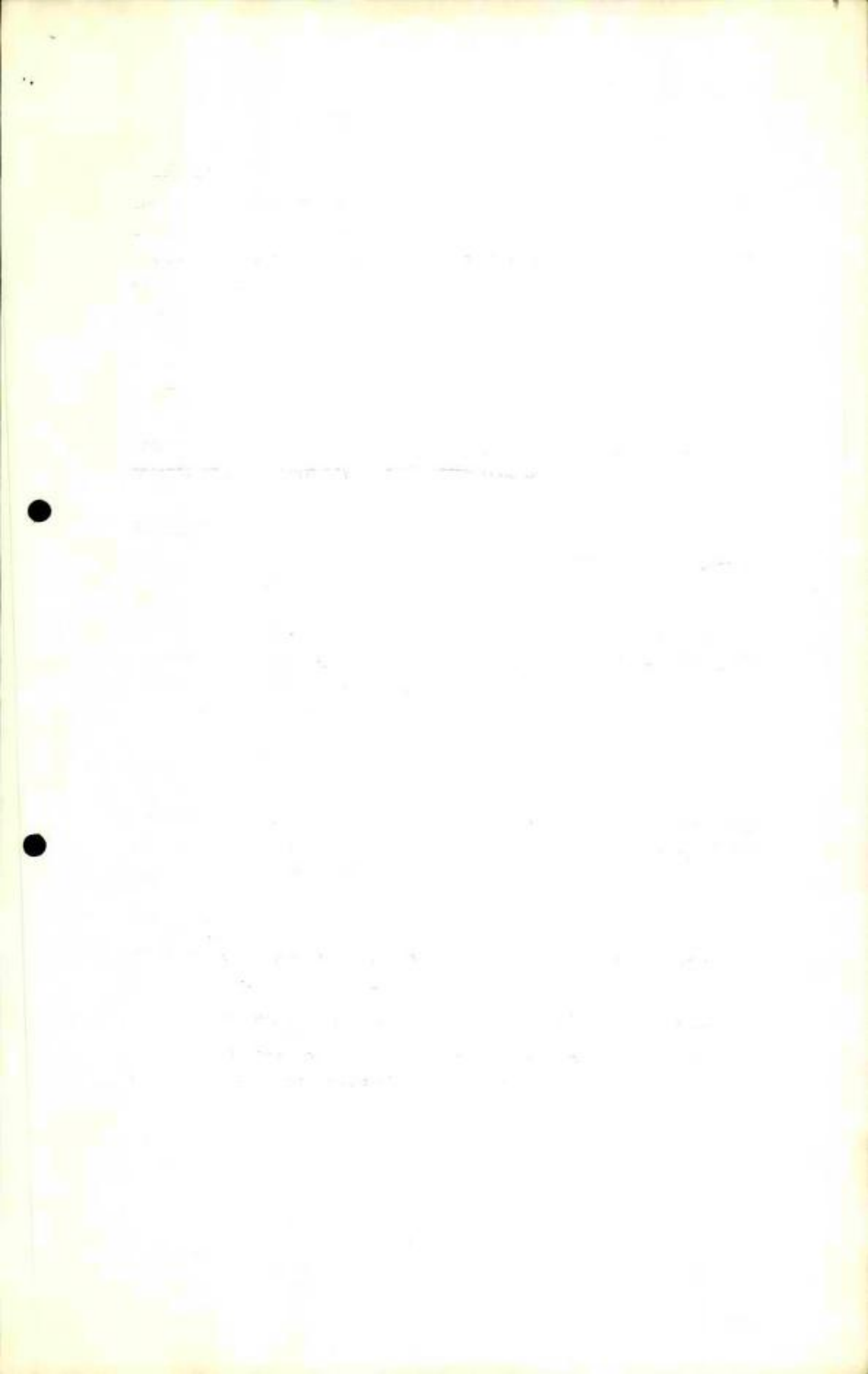
דרישה:

"להדגשת בהירות המבנה העירוני ולהתמצאות יש להשתמש בנקודות זיהוי בולטות בשטח להקמת אלמנטים ציבוריים-שכונתיים, כולל שימוש בפיסול סביבתי"

5/..

דווקא כביש  
אח"כ אס"ף את הרחוב  
הראשי והקצה האופי

✓  
✓  
✓



ה ע ר ו ת :

בתכנון חסרה בהירות המבנה העירוני בגלל: א) נקודות הזיהוי העקרונית מוצאות כנפרד מהמרקם העירוני וכוונתן להפנות מבט לנוף הטבעי ולאן דווקא לחיזור ולהזדהות עם המרקם הבנוי. ב) חוסר נקודות זיהוי ברחוב הראשי - בצורת בינוי בולט של אלמנטים ציבוריים שדותיים הצמוד לרחוב - לא מאפשר את הכהירות במבנה העירוני.

ד ר י ש ה :

"פתרון חניות באתר יעשה לאורך הכבישים; רצוי לכלל החניות בתחומי מגרשי המגורים אך תוך המנעות מיצירת הללי אספלט נרחבים"

ה ע ר ו ת :

1. היות והרחוב הראשי העירוני מתוכנן כציר החבורה ראשי, אין חניות צמודות במקביל לאורך הרחוב הראשי.
2. נוצרים חללי אספלט נרחבים בגלל מגרשי החנייה שבין המבנים מדרום לרחוב הראשי. גם החניות שמאחורי מבנים שמדרום לרחוב הראשי יוצרות חללי אספלט נרחבים, בניגוד למבוקש בהדריך.

ד ר י ש ה :

"הרחובות יעוצבו ע"י כינוי רצוף של מבני מגורים ומוסדות, תוך המנעות מהפסקות ונתקים. כללית יש לשאוף לקו-בנין חזיתי אחיד, הן של המבנה והן של הגרד, מקביל למדרכה, המסדיר את היחוס הלל הרחוב"

ה ע ר ו ת :

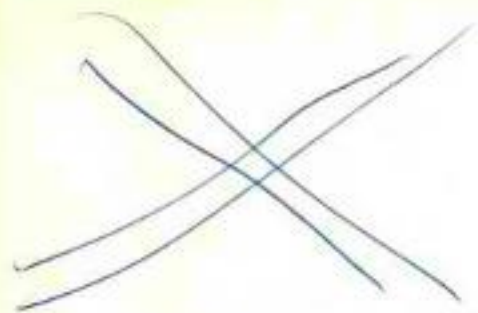
1. הרחובות לא מעוצבים בכינוי רצוף. בסיוחד, בצד הדרומי של הרחוב הראשי ישנן הפסקות וניתוקים בולטים בתחום:
1. אורכי החללים שבין המבנים שונים (ואף גדולים יותר) מאורכי החזיתות.
2. בניכוש המירקס פוגעות, מדרום לרחוב, גם הצרות רבות של מיבננים אשר מבודדות את המירקס מחלל הרחוב ומגוות לו כעין תחרות.

למגרשי המגורים

3. השטחים הירוקים הנרחבים של מוסדות ציבור הפונים לכיוון הוואי מהווים הפסקות כולטות ברצף הבנוי שסדרום לרחוב הראשי.

כתוצאה מאלה (ומהנקודות האחרות שהועלו בסעיפים קודמים), חסר גיבוש במירקם שבחוכנית המוצעת לאורך איזור הרחוב הראשי בין שני הצמתים (מקצה שכונה א' במערב).

~~הצורה~~  
100 מ' רחב פי 3



צאי יאר היבנות השל. שית. חסמ



החפורה

א קול ציה סה יט

הרה אבסעז

אנז חוכנה לקור

אקול ציה סק

ארא

קור חפורה

אוי סוי ארא case

2 חפורה



ת כ נ י ת א ר י א ל

הוראות התכנית

פרק : אתרי מגורים בצפיפות נמוכה

כללי.

בהיות אריאל עיר שחלק לא מבוטל מאוכלוסייתה יהיה בעל ביקוש גבוה למגורים בצפיפות נמוכה אותרו מספר פסגות ורכסים באתרים ראויים לבניה בסוג זה ובסה"כ קיבולת עירונית של יח"ד המהווה % מסה"כ אוכלוסיית העיר

איור המתאר האתרים וקיבולותיהם.

1. אתרי השכונות יהיו קטורים עם המערכת העירונית במערכת דרכים עורקית הנשענת על עורק התחבורה העירוני הראשי (כביש 100) על-מנת לשרת יוממות אזורית.

איור מערכת ראשית+כניסה טיפוסית

2. הכניסות לכל אחד מאתרים אלה בתכנון נופי מיוחד, ראה פרק (פארקים ושטחי נוף פתוח).

תאור שדרה וחתך טיפוסי + קוי בנין

3. הכניסות הנ"ל יתמזגו, בלב האתר, עם שדרה נטועה

4. עקרונות בינוי.

א. בתכניות מפורטות ייקבע גבול בינוי קשיח שעקרונות התוויתו ייקבעו בתכנית המתאר. בין השאר יכללו קביעות אלה מרחקים מינימליים בין גבולות בינוי מצרניים הכל בהתאם לטופוגרפיה ולמבטים הנוגעים.

איור מצב טיפוסי

- ב. כל אחד מאתרים אלה יכיל שתי פריסות טיפוסיות:  
(1). רובעים של "בנה ביתך" בריכוזים של כ-200 יח"ד עצמאיות המספקות שרותים עד רמת גן ילדים.  
(2). בניה צמודת קרקע מכל הסוגים לפי תכנית מפורטת נוגעת שתאפשר אלמנט מקשר בין "אשכולות" "בנה ביתך" ותשלב בחוכה את השרותים בציבוריים ברמה הגבוהה ביותר.
- ג. אתרים אלה ילוו בתכנית חלוקה למגרשי בניה תוך הדגשה מיוחדת בין קנין הפרט וקנין הציבור.

נספח בינוי עירוני 1:1250

- ד. כל אתר ילווה תכנית פיתוח בשלבים שתאפשר פיתוח תשתית מודרנת.
- ה. שאר עקרונות הבינוי יהלמו את הנחיות משרד הבינוי והשיכון של בינוי במסגרת "בנה ביתך" 2.17 כפי שיעודכנו מעת לעת.

5. הערות כלליות.

- א. בהיות בעלי החזקה בקרקעות בחלקם יזמים פרטיים, קשה יהיה לשלוט בקצב שלבי הפיתוח בהתאם להנחיות גיאוגרפיות מבוכרות ומבוקרות (מן הפנים החוצה) - תקויים התניה מפורשת למתן התרים באתרים אלה אשר תקבע תנאים מחייבים למימון וביצוע תשתית עירונית נוגעת לפני פיתוח האתר עצמו וע"ח היזם.
- ב. קצב הבניה באתרים אלה יוכתב ע"י קבוצות מינימאליות של יחידות דיור שלא יוקטנו מ-30 יח"ד. לא יינתן החר ולא יינתנו תעודות גמר למבנים פזורים בודדים.

א.ניב-א. שורק אדריכלים בע"מ דח' דיוגוף 229 תל-אביב 63116 .טל. 246986

ג. לא יוצאו התרים באתרים אלא לאחר שבוצעה בעין החשתיח הנוגעת ובוצעו  
וסומנו בשטח מפלטי קרקע סופיים וגבולות מגרשים לקבוצות של לא פחות  
מ-30 יחידות דיור.

4

# מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון  
מחוז ירושלים

תאריך: כח' בשבט התשמ"ז  
26 בפברואר 1987  
מספר:

## סיכום ישיבה בנושא תכנית מתאר אריאל - 24.2.87

השתתפו: ה"ה - א. ניב, עדי זלינגר,  
סופיה אלדור, דיאנה וולקוב,  
שמריהו כהן, א. ברזקי, רנה זמיר.

### ס ו כ מ :

א. ניב יתווה את גבולות השטח כאשר יש לכלול בנוסף לרובע א' ו-ב' (השטח הבנוי) את החלק הדרומי עפ"י אדמות מדינה כהליכי טיפול - הכלל מזרחית לכביש סלפית.

כן תהיה התייחסות לאזור המרכז עפ"י תכנית המתאר (שהוא מערבית לכביש סלפית), בקשר לפונקציות מתאימות וכלל-אזוריות.

רשמה: רנה זמיר



תפוצה:

לנוכחים

מר ל. קוקוש - מנהל המחלקה הטכנית

מרכזים שכונתיים יפוזרו ברובע לפי הצרכים המקובלים.

6. השטחים הפתוחים - שטח צבורי פתוח עירוני לאורך כביש הכניסה לאריאל בצמוד לתוואי הוואדי. לאורך הכביש שטחי ספורט ונופש.

בהמשך לנ"ל שטח ירוק ("הבוסתן") בוואדי החוצה את הרובע ובצמוד לכביש הנופי המוביל לקריח המדע.

שטחים צבוריים שכונתיים בחוף המבננים לפי המכסות כחלק מהמרקם המחוכנו.

7. שלבי הפיתוח - במגמה לעבות את אריאל לכוון דרום מוצע להעמיק את הבנוי של רובע ב' עד לגבול ההכרזה הקיים וליצור משבצת עירונית שלמה החתומה בכביש 20, A וכביש 7 החדש.

בשלב ראשון ניחן לבנות כ- 700 יח"ד הכוללות כ- 330 יח"ד בנות 4 קומות, כ- 270 יח"ד בבניה של 2-3 קומות ועוד כ- 100 יח"ד צמודות קרקע ובנה ביחד.

בשלב שני ניחן לבנות עוד כ- 500 יח"ד הכוללות כ- 150 יח"ד בנות 4 קומות, כ- 300 יח"ד בבניה של 2-3 קומות וכ- 50 יח"ד בשיטת בנה ביחד.

בשלושה הדרום מערבית ניחן לבנות כ- 225 יח"ד צמודות קרקע, כ- 75 יח"ד בשיטת בנה ביחד וכן שטח למוסד כלל עירוני (כ- 175 דונם).

כמות היחידות הנ"ל מותנית בבנוי מפורט, באפשרויות היישום של מערכת הכבישים על גבי הטופוגרפיה וקרוי ההכרזה הקיימים.

# מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

היחידה לבינוי ערים

תאריך: 18.12.86

לכבוד

עו"ד פליאה אלבק

מנהלת המחלקה האזרחית

טרקליטות המדינה

משרד המשפטים, רח' צאלח אדין

ירושלים

,.2.2

הנדון: אריאל - בדיקת בעלויות לאתר טיפול שפכים

מצר"ב טיוטה סיקום האחרים טיפול שפכים.

אבקשן לאשר לנו שהם נמצאים על אדמות מדינה ומה השלכות של החוויית  
צינור ביוב בקרקעות שלא הוכרזו כאדמות מדינה.

האם יש צורך בהפקעה לצרכי ציבור ואם לא, מה כן.

במכוון רב,

אדר' דיאנה וולקוב

רפרנט יו"ש

העתק: ס. אלדור, ממונה על חכ' ערים

# מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

היחידה לבניוי ערים

תאריך: 18.12.86

לכבוד

הגב' עליזה וסרטייל

מרכזת ועדה, מיעצת להכנון

לשכת התכנון

רמאללה

ג.נ.ג.

הנדון: אריאל - בדיקת בעלויות קרקע לאחר טיפול בשפכים

מצ"ב טיוטת מיקום האחרים לטיפול בשפכים.

אתר מס' 1 כמקום על קרקעות שהוכרזו כאדמות מדינה, מיועדות לשטחים פתוחים (פארק מטרופוליטני; גן העיר לפי תכנית מתאר).

אתר מס' 2 מומלץ לבדוק בצורה מדוייקת. באזור יש אדמות מדינה אבל הסיוטה לא מספיק מפורטת.

מומלץ גם לבדוק השלכות של החוריית צינור ביוב בקרקעות שאינן מוכרזות כאדמות מדינה.

בכבוד רב,

דיאנה זולקוב

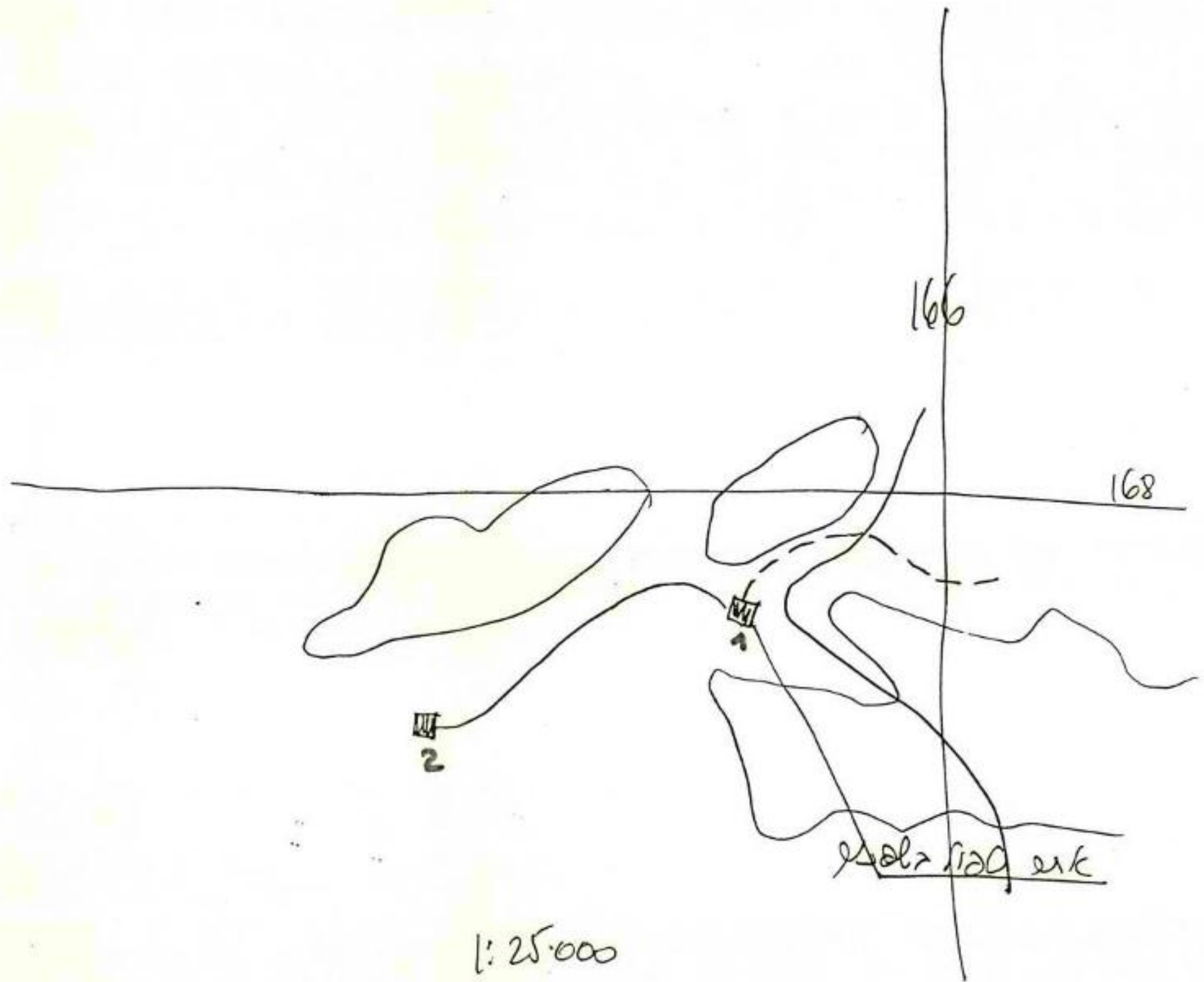
אדריכלית

העתק: מר א. סורוקה

גב' נ. הלפרין

גב' צ. אפרתי

גב' ס. אלדור





Jerusalem 2.11.86 ב"ה ירושלים

לכבוד

הגב' ד. וולקוב

משרד הבינוי והשיכון

שיך ג' ראח קרית הממשלה

ד ר ו ש ל י ם

Ref. \_\_\_\_\_ טעו

הנדון: חשבון סופי - הזמנת עבודה 67859/83 58/

בהמשך לפגישתנו בנדון מוגש בזה חשבון סופי בגין העבודה הנ"ל וזאת עם סיום עבודתי והעברת חומר הממצאים למשרד המשפטים.

יתרת החשבון בהזמנה, ולאחר הפחתת התשלומים החלקיים 50%, דהיינו 100 שקל על בסיס המדד 825.4 נק, הידוע ליום ההזמנה בתוספת ההצמדה להיום בשעור 34.335 נק, סה"כ



מצ"ב 1. אישור ניכוי במקור בשעור 20%

2. חשבונית מס

3. טופס עדכון פרטי בנק (במידה ודרוש לכם)

טופס ההזמנה (מקור) הומצא למר וקסלר

טופס אשור התשלומים החלקיים (מקור) הומצא למר וקסלר

אודה על העברת החשבון לתשלום בהקדם

בכבוד רב,

דניאל קרמר, ע"ד

העתק: מר א. וקסלר - חשב

# מדינת ישראל

## משרד הבינוי והשיכון

היחידה לבינוי ערים

סיכום ישיבה בנושא:

"תכנית מתאר לעיר אריאל"

שהתקיימה במשרד הבינוי והשיכון ביום 21.4.86

בהשתתפות: ה"ה ש. מושקוביץ, ע. וסרטייל, ד. דרור, ד. יוגסן,  
מ. מנוחין, ע. קופרמן, א. ווייסמן, ע. זלינגר, א. שורץ,  
ד. רז, ס. אלדור וד. וולקוב

התכנית הוצגה על ידי המתכננים (אדו"א. שורץ, ע. זלינגר)  
משתתפי הדיון התייחסו בחיוב להצגת החומר וכן ציינו את האמצעים  
והעומק שהושקעו במהלך העבודה עד לשלב הנוכחי.

הצעת החקנון (הוראות התכנית) חולקה למשתתפים והם נחבקשו להעיר  
על החומר. חהיה התייחסות להערות. המשתתפים בשלב הבא של התכנית,  
היינו בשלב הכנת החומר לוועדות הסטאטוטוריות.

משתתפי הדיון מתבקשים להעביר הערותיהם ליח' לבינוי ערים עד ליום  
שישי 23.5.86.

רשמה: ד. וולקוב

העמק: למשתתפים

الإدارة المدنية لمنطقة يهودا والسامرة  
مخاطر الإدارة للشؤون الداخلية  
دائرة التنظيم المركزية

המינהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון  
קצין מטה פנים  
לשכת התכנון המרכזית  
בית אל ת.ד. 16 ט"ו 93236/7

סימוכין : 1570  
الإشارة

תאריך : י"ד אייר תשמ"ה  
التاريخ

5.5.85

ל כ ב ר ד  
סופיה אלדור  
משרד השכון  
שיח ג' ארץ-קרית הממשלה  
ת.ד. 18111  
ירושלים

הגדרון: תכנית לפתרון בירב אריאל  
סימוכין: מכתבך לט. בלום מיום 25.3.85

במכתב שבסימוכין באמר שהזמנת התכנון כוללת את כל "אזור התכנון"  
כאשר איבג' בינה הלפרין, הממונה על תכנון הבירב במשהב"ש, הסבירה  
לי שהתכנית כוללת רק את החלק המזרחי של אריאל ועל השכונות  
המערביות שבתכנון עכשיו לא ידוע לה דבר.  
נא תאום הנושא.

ב כ ה

אדר' עליזה וסרטייל  
ראש צוות תכנון  
לשכת התכנון המרכזית

העתק: בינה הלפרין/משהב"ש  
(מצורף צילום המכתב)  
מיכה בלום/בריאות  
קמ"ט פנים  
מנהל לשכת התכנון  
תיק

10. הפתרון המוצע להלן לוקח בחשבון את האופי המיוחד של הישובים באזור. ישובים אחדים המהווים מרכזים עירוניים ומיועדים לצמוח לסדר גודל של עיר יהיו רשות מקומית. (אריאל, מעלה אדומים)
- שאר הישובים גדולים וקטנים יהיו מאוגדים במועצות חבליות. המועצה החבלית תכלול מועצות אזוריות ומועצות מקומיות חפעל כאגד ערים רב נושאי עם סמכויות מעוגנות בתקנות.
- השירותים הכלל אזוריים ינתנו ע"י המועצה החבלית שחלק מתפקידי הרשויות המקומיות והאזוריות יעברו אליה. בענינים לוקאליים יותר יעסקו המועצות האזוריות והמקומיות.
11. ברור שכאן ניתן רעיון בצורה כללית ויש לעבדו ולתכננו בצורה יסודית. התארגנות כזו דורשת כנראה הגדרות חדשות ואולי גם תקנות מיוחדות. מוצע לערוך בדיקה יסודית של כל הנושא על כל השלכותיו. להתייעץ ולהעזר באנשי מקצוע: משרד הפנים, ממוסדות אחרים אנשי אקדמיה, אנשי השלטון המקומי וראשי ישובים.
- תוך חודשים אחדים ניתן להגיע למסקנות ולהערך לביצוע.
12. היריעה קצרה מלפרט ולהסביר את כל הנקודות הסיבות וההצעות. אפשר שדברים אחדים נשארו סתומים ובלתי ברורים ואחרים כלל לא נזכרו. בדיון בע"פ אפשר יהיה להשלים החסר. מוכן לסיוע בנושא כולו כאשר ידרש.

כבוד רב,  
אברהם שבות  
מרכז מחלקת תכנון

תפוצה: בני קצובר, כאן  
פנחס ולרשטיין, מטה בנימין  
אלי"ם דן סתו, משרד הבטחון  
אדר' שלמה מושקוביץ, לשכת התכנון  
אדר' סופיה אל-דור, משרד השיכון  
אדר' שמואל הורוביץ, משרד השיכון  
סגן דלית דרור, יועמ"ש  
יוסי נעים, ההסתדרות הציונית  
נחמן רון, אריאל  
ניסן סלומינסקי, אלקנה



דודיק חכנון לחכנית מתאר אריאל - סיוטא לדיון

ס ב ו א : I

סיוטת דודיק החכנון המובאת בזה לעיון ולדיון נוסף, מהווה הצהרת כוונות מפורטת לגבי דמותה של אריאל בעתיד, תוך הצבעה על הכלים החכנוניים לסיפוש כוונות אלו.

ההנחיות שנתנו בשלב זה מתייחסות למספר נושאים עקרוניים ומטבע הדברים ברור כי בשלבי העבודה הבאים יעלו לדיון נושאים נוספים שיחייבו התייחסות ברמה דודיק חכנון. כן, בנושאים שדועלו כבר, התשובות וההנחיות שניתנו בשלב זה, הם חלקיים במהותם ובהמשך החכנון יהיה צורך לחזור ולדון בהם לעומקם ואולי אף לשנותם.

ביסודה של תכנית המתאר לעיר כמו אריאל מונחים הרבה סיכויי שאלה והרכה אי-ודאיות, שמקורן בין היתר בעצם ראשוניות הפיתוח הישראלי בחבל ארץ זה. הבעיה המרכזית שתכנית מתאר אריאל חייבת, איפוא, להתמודד איתה הוא שלבי הפיתוח של היישוב, תוך בדיקת האילוצים, הסיכויים, ועקרונות החכנון הנכונים והנתונים לגבי כל שלב ושלב בנפרד.

עקרון החכנון שצריך ללוות את החכנון לכל ארכה הוא כי כל שלב נשלב בפיתוח העיר יתפקד באופן מושלם ועצמאי ללא חלוח כשלב הבא אחריו. ז"א העיר בשלב של 10,000 נפש התפקד באופן נכון מבחינה אורבנית בתחומי מגורים שרותים וחעסוקה בעיר בה 10,000 נפש ולא כשכונה של 10,000 נפש בעיר עתידית של 150,000 נפש. שיטה הדוגש בראיית כל שלב בפיתוח כיישוב עצמאי מושלם, נובע מתוך הנסיון המצטבר לגבי חכנון ופיתוח היישובים העירוניים כחדשים בארץ.

ראיית השלב הסופי של היישוב ופיתוח שכונות וחלקי עיר כחוליה זמנית של מערכת עירונית עתידית, לא הוכיחה עצמה במצב שבו השכונות החלקיות היו צריכות להתמודד עם חפקיד של מערכת עירונית שלמה בגלל אי הגשמת קצבי התפתחות חזוניים.

לא די בהגדרת שלבי התפתחות של העיר, תוך ציון עדיפות האחרים לבנייה ופיתוח. יש להתאים את עקרונות החכנון לכל שלב ושלב בנפרד. בישה למרכזיות שרותים, למיקומה ומסקודה של מערכת הנועה בעיר שונה בשלב שבו היישוב הוא בין 10,000 נפש, לשלב בו היישוב הוא בין 100,000 נפש, לכך יש להצביע על גישות חכנוניות דיפרנציאליות בשלבי הפיתוח השונים תוך שמירה אופציות להתאמת מערכות אלו לשלבי התפתחות עתידיים.

כשלב זה אין בידינו תשובות ברורות לשאלות אלו אולם ברור כי יש לראותן כשאלות מפתח לתכנון היישוב. הכנת תכנית מתאר ליעד סופי ללא סתן כלים תכנוניים נכונים לכל שלב ושלב תחסיא את המטרה.

כפי שכבר ציינן קיימים נושאים נוספים שיקבעו טיפול במסגרת הנחיות התכנון ובשלב זה ההתייחסות אליהם היא ראשונית מאוד, כגון בעלויות הקרקע פריסתם בישוב והשפעתם על שלבי פיתוח. מסמך זה המתייחס כיום למספר נושאים תכנוניים מסקף את הלבטים והשאלות הרבות שעדיין נשארו ללא מענה.

הוא כולל נושאים ברמות תכנון שונות החל משאלות עקרוניות לגבי תפקוד העיר, אופי פריסתה וכד' וכלה בעקרונות עיצוב. המסמך אינו מהווה עדיין מערכת הנחיות מגובשת מכהינת תכנייה ומרכיביה אלא רק שלב ראשון וחשוב בחהליך החשיבה התכנונית.

המסמך כולל את הפרקים הבאים:

החזון  
המטרות  
האילוצים

הנחיות תכנוניות בנושא:

1. אוכלוסייה
2. גבולות השטח והתייחסות לאופי השטח
3. המרקם העירוני
4. עקרונות התפקוד
5. פרוגרסה
6. קונספציות תכנוניות
7. מסמכי התכנית

11 ה ח ז ר ן

אריאל העיר החדשה, בירת השומרון, היא אתגר לכל מחכמניה. עליה להשתלב היטב בנופי השומרון, כאשר רחובותיה, כיכרותיה, בתיה, גניה ומוסדותיה מהווים מירקם עירוני שלם, המיוחד אותה ורק אותה. עיר שחתיה לתושביה בית, כחובת, מקור לגאווה והזדהות ומסגרת מלאה וטובה לחיים.

111 מ ט ר ו ת

1. הגדרת המעמד המיוחד של אריאל במערכת הארצית כמקד כובד גיאוגרפי באזור הצומח שבין צירי אורך ורוחב.
2. עיר מחוז לאוכלוסייה הסביבה היהודית והערבית ומקד מגוון של מינהל, תעסוקה, שדוטים ונופש ומפורט לתושבי האיזור.
3. משיכת אוכלוסיה ממישור החוף לשם מימוש יעד פיזור האוכלוסייה ע"י מיגרון נרחב של מגורים באיכות גבוהה, כולל שמירה על ערכי טבע, נוף וכד'.
4. קביעת מסגרת תיכנונית לשמירה צביונה של העיר ואופייה המיוחד.
5. יצירת מסגרת להכוונה מבוקרת של היוזמות השונות צבוריות ופרטיות.
6. יצירת מסגרת גמישה לפיתוח ותפקוד נכונים בעוצמות ובקצבים שונים החל מראשית בינוי העיר.
7. מניעת הפיכת אריאל לעיר שינת ע"י איתור מגוון נרחב של תעסוקה בעיר ובאזורה.



א י ל ו צ י ם

IV

1. מכנה סופוגרפי מורכב
2. שש תכנון ארוך וצר
3. קיימים, כשש התכנון, אזורים בנויים, אזורי חקעייה, דרכים, כן קיימים תכנונים לסיקומים ספציפיים של קריח מדע, ואזור מלונאות.
4. פיצול יוזמות ובעלויות (ציבוריות, פרטיות, ערכיות)
5. אי וודאות לגבי קצבי גידול וחקציבי פיתוח.
6. אי וודאות לגבי מידת ההתאמה בין קצבי הפיתוח של החיפקודים השונים.
7. אי וודאות לגבי ההתאמה בין קצבי פיתוח העיר לבית החשחיות האזוריות.

ה נ ח י ד ו ת ח כ נ ו ן

V

1. אוכלוסיה

- כנושאי האיכלוס מועלות 2 שאלות עיקריות: א. קצב הגידול  
ב. הרכב האוכלוסיה.  
אי הוודאות לגבי 2 השאלות כאחד הוא גדולה למדי בעיקר כאשר מדובר  
בטוחי הזמן הרחוקים.

הנחנו איפוא, מספר הנחות יסודי:

א. עיר בסדר גודל של 100-150,000 תושבים מהווה מדגם מייצג של האוכלוסייה היהודית בארץ על כל חלקיה הווה אומר מגוון אוכלוסייה הסתייב מגוון מגורים ושרותים.

ב. היות והעיר אמורה לתפקד כעיר מחוז וכבעלת מאפיינים דמוגרפיים כלל ארציים, האכלוס בשלבים השונים יהיה גם הוא מגוון וישאיר אופציות פתוחות לאכלוס למגורי אוכלוסייה שונים.

ג. בשלבי הפיתוח הראשונים יתור יושם הדגש על יצירת מוקד אוכלוסייה חזק מבחינה סוציוכלכלית ובהתאם גם יתוכנן היצע הדיור ברמה גבוהה מן הממוצע. גרעין חזק כזה יהווה מוקד לגידול מסיבי יותר לכלל האוכלוסייה.

ד. אין באפשרותנו לחזות את קצבי הגידול של הישוב. אולם השוואה עם ערים שהתפתחו מהר יחסית ובתקופות של עליה גדולה לארץ מצביעה על כך כי יעד של 150,000 תושב הוא יעד רחוק טווח מאוד.

לפיכך חשוב להצביע על שלבי התפתחות בקבוצות גודל של עד

10,000	תושב
10-20,000	תושב
20-50,000	תושב
50,000	ויותר

2. גבולות השטח והתייחסות לאופי השטח

א. התייחסות, מעבר לראיית הקו הכחול המוכרז

עפ"י רוב "הקו הכחול" הוא גבולות טבעיים כשטה, החופפים גם בחלקם, פיתוח מעשה ידי אדם, כמו כבישים, אך ישנם חלקים, בהיקף גבול החכנית, בהם הקו הכחול חותך בצורה הנראית שרירותית, האי שטח טבעיים ומן הראוי להתייחס למכנה הצורני השלם.

הדוגמאות לכך כוללות במיוחד בגבול הדרומי של השטח. ההתייחסות הניראית כנכונה היא לכביש איסככא-סלפית והמשכו בוודאי צר וחלול המלווה בדרך סצידו הדרומי עד עין אל סטוי, בצומת מפגש מערבי עם ואדי אחר, החוצה את כל אורך שטח אריאל.

אמנם, בגבול שבני צפון-מערבי משמש הכביש לברוקין, המלווה ואדי, אך צרופ שטח אזור העשיה ברקן מחייב התייחסות לגבול הכביש לבדיא, הוך מחשבה על קישור בין שתי הטיבות הנוף.

הגבול הצפוני הטבעי הואם תואי הדרך הקיימת של כביש הוצח שומרון. במזדה, בנוסף לכפר מרדה ואסככא ערוצי ואדי ישוף מהווים גבול טבעי. יש לציין כי שטחי השוליים תפוסים, בחלקים, ע"י מטעי זיתים, המצמצמים את אפשרויות הפיתוח האינטנסיבי באזורים אלה.

מעבר לשטחים הממוכים לקו הכחול יש צורך בהתייחסות למערך הישובים הערביים הממוכים, הקשורים ביניהם, כאשר אריאל יושבת בתווך ויכולה לשמש או כחולית קשר או כחוצץ.

הוך ראית אריאל כישוב בעל תפקוד אזורי מרכזי חשובה התייחסות לנקודות מפגש של כבישים באזור.

יעודים אינטנסיביים - כרמה עירונית ואף אזורית - יש לאחר בתחומי הקו הכחול במקום ות נגישות הן לתושבי המקום והן לתושבי הוץ - מבלי לגרום הפרעות ומטרדים לשכונות מגורים. פונקציות מסוימות, מטרידות, אינן חייבות ואף רצוי, שימוקמו מחוץ לתחומי הקו הכחול, כנגישות טובה לעיר מהאזור כגון בית קברות, שוק סיטונאי, בית סוהר, מתקן פסולת מוצקה וכו'.

## ב. קביעת גבולות פיתוח אקסטנסיבי

השטח לפיתוח אריאל אינו מורכב מיהדות נוף אחת רצופה, אלא מספר יחידות משנה המפוצלות ומנוחקות זו מזו ע"י ואדיות - בין אם בעלי חתך רחב ומחונן ובין אם בעלי חתך צר וחריף.

שטחים אלה אינם ראויים לפיתוח אינטנסיבי - לא למטרות מגורים ולא לשמושים ציבוריים של מוסדות. שטחים אלה, שקל לזהותם בשטח, בינם או שטחי פריפריה של מדרונות הלולים הגולשים לואדיות החוחמים אח גבול השטח או שטחים החוצים ומבהרים את שטח העיר לפיתוח.

יש לבדוק בכל מקרה ומקרה על פי אופי השטח ומידת תלילותו את החאמתו לשטח צבורי שהוא סבעי (פראי) או לפיתוח ירוק ציבורי משולב למטרות ספורט ונופש, במקומות המתאימים, כחוליות קישור בין יחידות נוף. יש לאתר בשטח שטחים ירוקים נטועים או מיוערים - ולהתייחס לאפשרויות פיתוח בהם בהתאם למגבלות.

השטחים בתחום הקו הכחול, שאינם כלולים במסגרת שטחים שכבועלות מהורים אילוף. יש להתייחס לכל שטח כזה לבגופו של עניין - באיזו מידה הוא מהווה מכשול מהותי להכנסו או שניהו לעקפו. כאזורים מסוימים ניתן להתייחס לשטחים שכאלה, מפאת אי-ודאות למועד שחרורם, כאל שטחים ירוקים - לא רק בתקופת טעבר אלא גם לעתיד.

### 3. המירקם העירוני

#### א. כללי

המירקם העירוני יהווה רצף ושלמות של חללים אורבניים הקשורים זה בזה ומתנקזים למרכז העירוני. בקשרי חנועה מוטורית ורגלית כאחד. המירקם העירוני יתארגן כרשת היררכית מודולרית במחננות " מוחאמת לטופוגרפיה, הן לגבי דרכים והן לגבי פרישת הפונקציות השונות. הרשת המודולרית השען על שני צירים ראשיים לאורך היישוב:

עורך החבורתי ראשי,

"עמוד שדרה" - רחוב ראשי - שנשרת חנועה מוטורית וחנועה רגלית

גם יחד וירכז מירב הפונקציות ברמה העירונית

והאזורית.

#### ב. המרכז

(א) איזור המרכז יהווה רצף לינארי בנוי עם מספר מוקדים לאורך הרחוב הראשי במקומות חיבור נוחים לשכונות החדשות. מוקדים אלו יהוו גם מרכזים שכונתיים.

התווית הרצף לאורך השלוחות הצפוניות נובעת מהיתרונות הבאים:

- (1) טופוגרפיה נוחה יותר
- (2) צמידות לעובדות קיימות בשטח כגון: רובע א', שטח המרכז שהוקצה בו;
- (3) תכניות ספציפיות שאוחרו ברצועה הצפונית ממזרח למערב החל מקריח המדע במזרח, דרך רובע ב', אזור התיירות, ועד לאזור התעשייה ברקן במערב.
- (4) בינוי צפוף של השלוחות הצפוניות יראה בבירור מ"חוצה שומרון" כ"סימן נוכחות".
- (5) קצותיו של הרצף סמוכים לאיזורי הכניסה לאריאל סצירי האורך הארציים ממערב וממזרח. כמו כן הרצף נשען מקרוב על העורך התחבורתי שמוצע במקביל מדרום לו.

כל העובדות שצויינו לעיל עשויות להגבר את התפתחותו הלינארית של המרכז.

(ב) יצירת מוקד עירוני ראשי כבר בשלבים הראשונים של הפיתוח. מוקד זה מוצע בהמשכו של שטח המרכז שברובע א', בכיוון לאזור התיירות ומדרומו. הוא ימצא גם קרוב לצומת בו מתחבר הכביש לסלפיה וכדאי שיהיה משולב גם עם מסוף תרכזי של התנועה המגיעה מהוף לעיר (כולל אפשרות של מסוף למסילת ברזל). תנאים אלה יקלו על חיפקודו של המוקד כמע"ר.

(ג)

- (1) במרכז העיר יתוכננו יעודים פעורבים. תכנייה תהיה קומפקטית בצפיפות גבוהה יחסית.
- (2) כמוקדים המרכזיים העוצבנה ככרות בעלות יחוד העקודו כאחד.
- (3) חזיתות המכנים באזורים המרכזיים תהיינה מחוברות בכיווני רצוף התוחם בבירור את חלל הרחוב.
- (4) בחלקי הרחוב הראשי שבין המוקדים יוכסחו אופציות לפיתוח הדרגתי. בעתיד של בינוי רצוף לפחות במיפלס קומת הקרקע.
- (5) ביצוע הבניה ע"י גורמים שונים וכסדה גיוון בנוף הכינוי אולם ישמר יחודו ע"י הגדרת תכנוני בניה ברורים.

(ד) איזור מרכז יתפתח הדרגתיה כקטעים רצופים לשלבי הפיתוח וזאת ע"ס למנוע היווצרות חללים ריקים.

ג. שכונות מגורים

- א. כינויין של השכונות דליל יחסית. צפיפות המגורים חלף ותגדל לעבר מרכז העיר. חקנות מפורטות חקבענה את הבטחה הנאים אלה.
- ב. מרכז השכונה יקבע בין היתר בהתחשב בקרבתה למרכז העיר במידה והשכונה קרובה למרכז העירוני. המוקד השכונתי יהיה לאורך הרחוב הראשי כחלק מהמוקד העירוני.
- ג. בתכנון השכונות יושם דגש מיוחד על יצירת "נוף עירוני". עם כל החשיבות של הבטחת הצפיח לנוף והסובב הטבעי, חשוב שבמיקום הבנוי השכונתי תימנע הכוונת המכניס והחללים הצבוריים אך ורק לנוף הסובב והודגש הרציפות ו"התפר האורבני" בין סממני הבניה השונים.
- ד. בתוך שטחי השכונות תימנע יצירת כבישים רחבים לתנועה עוברת, לשם הבטחה שילוב בין הולכי רגל לתנועה מוטורית.
- ה. יושם דגש על יצירת מגוון של סוגי מבנים וצפיפויות בתוך השכונות.
- ו. יהיה חיוב בפרצלציה.

ד. תפישת תיפקודים ויעודים שונים במיקום העירוני

יושם דגש על שילוב פונקציות שונות כגון הינוך, תרבות, תעסוקה, שרתים ומגורים בכלל המיקום כעירוני ובסיוחה באיזור המרכזי, כדי למנוע מתחמים מוניפוקצינליים מופרדים.

- הכוונה:
- א. שילוב מגורים בתוך המרכז
  - ב. מסחר, שרתים, תעשייה 'נקייה' (תעשיית ידע ומלאכה זעירה) בתוך אזורי מגורים.
  - ג. שילוב מבני ציבור בתוך האיזור הראשי
  - ד. שילוב, במידת האפשר, של פונקציות היירות ונופש במערך הפעילות הכלל עירונית והאזורית.

ה. אופי ופריסת שטחים פתוחים

- א. מדיניות פיתוח השטחים הפתוחים השען על הצורך כשמירת המערכת העירונית כמירקס מגובש. מכאן שיש להמנע ככל האפשר מריבוי שטחים פתוחים בגודל מופרז, המפצל יתר על המידה את המרקם הבנוי.
- ב. שטחים פתוחים ליעודים אינטנסיביים מבחינה ציפיות הפעילות ימוקמו בשילוב, במידת האפשר, בחוף האזור המרכזי. גם פריסתם של שטחי פארקים, גינות וכו', תשולב כחלק אינטגרלי של מוקדי פעילות אינטנסיביים, ביחד עם הבטחתם כשטחי מנוחה ונופש.
- ג. שטחי נוף פתוח ימצאו בעיקר בשולי המירקס, פרט למקרים מיוחדים כגון מצפורים, שישולבו באתרים מוסדרים במרכז המירקס העירוני.
- ד. יש להסנע כשטחים פתוחים לחנייה, רחבים מדי המוגעים בגיבוש המירקס.
- ה. במוסדות ציבור הצורכים שטח גדול (כבתי ספר וכו'), המבנים ימוקמו כך שלא יוצרו חללים גדולים המוגמים כרצף הכינוי.
- ו. תקבע הגדרה חד-משמעית של פריסתם וגודלם של שטחים פתוחים ציבוריים ופרטיים, לטען חלוקה ברורה של האחריות לתחזוקה. הדבר אמור גם לגבי שטחי מעבר בין המבנים להלל הרחוב, כקטעים בהם יהיה גיבון, חצר וכו'.

ז. עקרונות עיצוב

- א. תיכנון מערכת הרחובות יעשה דרך שילוב עם תיכנון פריטי המירקס הבנוי שלצידן - גובה, אורך, רוחב, תיכנון ספורט יותר של החללים לאורך המערכת למשל החכים של הרחובות השונים לפי מעמדם ההיררכי; סוצע ככלל לשמור על פרופורציה נכונה בין רוחב הדרך וגובה המיבנים שלצידו.

- ב. כעקרון, יוספו אל הרחוב החזיתות הראשיות של המיבנים, והימנעו חשיפתם של אביזרים טכניים - שרותיים לכיוון הרחוב (כגון מיתלי כביסה, דודי שמש, מחסנים, פתחי חללי שרותים בדירה וכו').
- ישמר עקרון של תיחום רצוף של החזיתות הבנויות מצידו הרחובות, הוך הקפדה על פרופורציה נכונה בין אורכי קווי הבנין לבין שטחים פתוחים, ויצירת קצב עיצובי ע"י אלמנטים מאחדים. זאת הוך המנעות ממנוטרניות ומאפקטים של "גרנדיוזיות".
- ג. במירקם העירוני יודגשו סטפר נקודות 3 (Landmarks) הן מהבחינה החזותית והן מהבחינה התיפקודית.
- ד. באזורים שבהם תתוכנן גינה בחזיתות המיבנים, יוקפד על אחידות בגידור (מבחינת גובה, חומרי בנייה, קו הכינוי). הגינון בחזית יהווה חלל-ביניים בין החלל הציבורי של הרחוב לחלל הפרטי (הבית).
- ה. ייפתרו פינוי ואיסוף האשפה בצורה פונקציונלית, אסתטית, ובמיקומים קבועים, מוסתרים וכו'.
- ו. ברחוב הראשי - במיוחד בקטעים נבחרים שלו - יעוצבו מקומות מיפגש התואמים את הפונקציות השונות הסמוכות. מקומות אלה יהיה מגוונים ביניהם ע"י מערכת הליכה רגלית, מעוצבת ומרוהטת בהתאם.
- ז. בחללים הציבוריים מומלץ להשתמש בריהוט המעוצב בסיגנונות אחידים מבחינה אסתטית - לגבי הצורות, החומרים והצבעים - מעבר לתיפקודם הבסיסי של הפריטים השונים (כגון ישיבה, תאורה, שילוט וכו').
- ח. בהתאם לתנאים המופוגרפיים, חלק ממקומות המיפגש ישמשו כמיצפורים לעבר הנוף הסובב הטבעי (ו/או הנוף העירוני) ויעוצבו ויצוידו לצורך תיפקוד זה.
- ט. בקטעים נבחרים ברחוב הראשי בינוי קומות הקרקע ישאיר אופציות פתוחות להכללתן של פונקציות מסחריות שרותיות וכו', בהתאם לביקוש בעתיד.



3. החיכוך ידאג לצמצם למינימום את הצורך בקירות תומכים. במצבים שדורשים הסדרת שיפועים, מומלץ להשתמש במיסלעות, או בקירות תומכים שמיקומם וגובהם אינם מהווים מיסוד חזותי, ואינם יוצרים חיץ בין חלקי המרקם. שיפועי המיבנים, העמדות, דוחבי הדרכים והצפיפויות צריכים להיות מותאמים להשגת הסדרה הזו.

י"א. תקבענה הוראות מפורטות כוחס לחוסרי ציפוי לפי האזורים השונים.

#### 4. עקרונות חפוקד

##### 1. מערכות כבישים ודרכים

יש להפריד ולהבדיל במערך העירוני-אזורי בין סוגי הכבישים, בהתאם לתפקידם, כדי להשיג היררכיה של דרכים.

העורך העירוני הראשי תפקידו שיצול נסיעות בין שכונות העיר, חוץ העברת התנועה בנחתות ומחירות יחסית. אך אין כוונה ומטרה להפכו ככביש מתחרה או אלטרנטיבי לכביש חוצה שומרון המקביל לו. כביש עורקי זה, מן הראוי שיצור קשר בין העיר לבין אזור התעשייה של ברקן.

כביש אזורי לעמנואל רצוי שיגיע לנקודה מפגש חוצה שומרון בנקודה המובילה לכניסה לאריאל.

הכביש לסלפיה יעוצב כך שלא יצור חיץ בין מזרח ומערב העיר. כבישים אחרים בישוב יש להחיהם אליהם כאל רחובות עירוניים. רחובות אלו ישולבו בתנועה חולכי רגל וחניה ולא ישמשו רק או בעיקר להעברת התנועה מוטורית.

גם ביחידות המסנה של חטיבות הקרקע בישוב יש להבדיל בין הרחוב הראשי - עפ"י רוב הוא ציר קו רכס, לבין רחובות משניים המתפצלים ממנו לזרועות העוטפות ומכסות את מלוא השתרעות הרכסים. במקומות הראויים לכך, שאינם מתאימים לתנועה מוטורית אך הינם בעלי חשיבות של יצירת קשר בין יחידות קרקע מנותקות, ניתן לשלב דרכים לחולכי רגל, ניצבות לטופוגרפיה. רצוי ש דרכים כאלו יובילו לאגן מרכזי אליו מתנקזים באופן טבעי דרכים אחרות, או

פונקציה ציבורית כלשהי הן של מוסדות והן של שטח ירוק.  
יש לחשוב על אתגר תואי ומסוף למסילת ברזל, שחקשר את אריאל והאזור עם  
משור החוף. חואי כזה רצוי שלא יחדור לתוך העיר גופא אלא יעבור בשוליה  
(לבדוק אפשרות חואי מקביל לחוצה שומרון) כאשר רק המסוף יכול להיות  
בכניסה לישוב.

2. חשיות (חשכל, מים, ביוב, ניקוד, טלפון)

העיר, בסדר הגודל החזוי, מחייבת הכניחה א לחשיות השונות, תוך חיבורן  
למערכות אזוריות - קיימות או מתוכננות.  
יש להמנע מניגוד והפרעה במעבר מערכות קיימות של חשיות לבין פרישת  
שמושי הקרקע השונים. במידת האפשר - במקביל למערכות דרכים, הכוון הטבעי  
של ניקוד השטח הוא כלפי מערב. חואס את סבנה הטופוגרפיה, ההולך ומתנמך  
לאותו כוון. פתרון ניקוד וביוב יהיה בהתאם. יש לודא במסגרת זו המנעות  
מפגיעות בערכי טבע קיימים ומניעת ריחות רעים ממסד אל הישוב (כוון  
רוחות שכיחות).

5. פרוגרמה

יש לקבוע בתחום הקו החול את השטחים הראויים לפיתוח אינטנסיבי ובחלוקה  
ל-2 רמות של צפיפות מגורים עירוניות 1.5 יח"ד/דונם לבנה ביתך ו-3.5 יח"ד  
לבניה אחרת, לאסוד את הקיבולת הפוטנציאלית של השטח ליח"ד ולאוכלוסיה נגזרת.  
(לבדוק האם המספר הנקוב של 150,000 חושבים הוא מציאותי).

בהתאם לכך יש לגזור פרוגרמה לסו"צ ושטחים ציבוריים פתוחים. יש להוסיף  
לפונקציות אלו, מעבר לצרכי המקום, גם פונקציות אזוריות שסיקומן הראוי  
הוא בתחומי הישוב.

אמון הפיסת שטח של פונקציה כלל עירונית ואזורית צריך להגדר גם על פי אומדן  
האוכלוסיה באזור שתשען על שרות אריאל. כן לדאוג להחאסה בין סיקום פונקציות  
עירוניות לשלבי ההתפתחות של הישוב.

ה ק ו נ ס פ צ י ו ח ה ת כ נ ו נ י י ו ת

.6

פירוט ע"י המחנך

מ ס ס כ י ה ת כ נ י ת

.7

א. תשריט בקנ"מ 1:5000 של שמושי קרקע עיקריים על רקע טופוגרפיה (תכנית אב ותכנית סטטוטורית).

ב. התקנון

ג. תשריטים לפי נושאים:

1. חנועה וחניה

2. תשתיות

3. מערכות שטחים ציבוריים וירוקים

ד. פרק התכנון ההופעתי והוראות אצטוביות לכלל העיר ופירוט של מוקדים בעלי חשיבות מיוחדת בלוח גרפי מאים, בפרק זה תגובש תפיסה להקניית האספקט האסטטי הדומיננטי בראיה חלת-מסדית.

ה. הוראות אדמיניסטרטיביות

1. מסך פעולות לשלכי ביצוע

2. הוראות בדבר הידון חוזר ובחינה תקופתית.

3. תכנית פריסת האוכלוסיה

4. הוראות לשמוש בתכנית ע"י הממשלה, הרשות המקומית והיזמים הפרטיים.

2/12/84

אל: סופה אלזוד

מאת: דיאנה גולקוב

הנדון: ארזאל - תכנית סמאר  
סימוכין: הערות למערכת הכבישים.

לאור המצב הבריטי של המדינה והקפאת התקציבים לביצוע בנייה, הוחלט לנסות לטשטש שוב בתכנית ארזאל. זאת אומרת להביא לדיון בפומבי את הטיעון לדיון - תדריך תכנון לתכנית סמאר ארזאל אוגוסט 83.

הכוונה היא לנצל את המידע והנסיון שנכשנו עד כה לגבי קווים מנחים חדש בהתאם למצב הנוכחי. למשל:

1. התכנון הנוכחי של מערכת הכבישים אינו מאפשר בצפון-מזרח כביש שניידרש בתדריך התכנון.

2. הרחוב הראשי לא משלב תנועה מטורית ותנועה רגלית. בניגוד לדרישות בתדריך.

3. לרחוב הראשי לא צורפו פונקציות כגון בית הספר, מעון יום, גן ילדים ו/או מסווי. בהתאם לדרישות הפרוגרמה, בתכנית כן מוקמות על ציד הוליכי דגל נוצר לרחוב. לפי יקרונות התכנון ביקשנו ביטול הכפילות של מערכת הכבישים ומערכת הוליכי דגל, אחרת אנחנו חוזרים בתכנון ארזאל על לקווים תכנוניים שהוכחו כקרים ולא פונקציונליים.

4. החוות הפונקציונליות בצידים מפזרי תנועה מטורית מהירה בלבד, ואין תכנון של רחוב במובן האורבני המקובל היום, אין שילוב פונקציונלי כפי שצוין לעיל.

5. הכניסות לבניינים הן כפולות

א. מהכביש המהיר

ב. מהכביש שדות אמורית - חנייה מורחבת.

לכן אין זהים לכניסות הבניינים.

6. מערכת הפיתוח היא יקרה מאוד.

7. במקום רחוב ממוכנת 'שורה' עם פט רחב לרוק המפריד באמצע. הפתרון של 'השורה' הוא פתרון נכון באזור שטוח ולאן זווית הרדף. הפתרון הנכון בבנייה הרחבת הוא רחובות צרים עד כמה שאפשר. קו בנייה אפס וחנייה על הכביש.

8. כבישים מהירים צריכים להשאיר ביניהם מרחק של 500-1000 מ' כשטח שביניהם ניתן לשטוח רחובות מקומיים שמגושמים את המירקס העירוני. בתכנון של אמנון ניר + אמנון שוורץ המירקס הוא בינוי רק מבניינים מהירים בלבד ובניינים חניונים הנקראים רחובות שדות. גם זה לא בהתאם לעקרונות התכנון של היחידה.

9. הצעה תכנונית היא שבמקרה של כבישים ו/או שדרות המתכננים יש להכין גם סמליות סמליות. זאת אומרת וחתכים צריכים להופיע גם הפירה ומילוי ולא רק את ה-CENTER LINE של הכביש. זאת אומרת כל הרחוב, כולל וגם הכן לעמדו הבניינים ואזורי הבניינות לותים. (אפשר לעשות זאת על ידי אקסטרנזיה שעשויה לחסוך הוצאות פיתוח מיותרות בשלבי ביצוע מאוחרים).

אשמח לקבל תשובה ונדון.

י"ל בן ימין חסין - גרעין יונתן  
 } - מחירי מוצרים, מחירי שירותים, מחירי  
 סוכים . מחיר . ש.א.נ.

מחיר 300 - 400 י"ל

מחיר 100 - 150 י"ל

מחיר יונתן 750 - 700 י"ל  
 1300 י"ל

מחירי מוצרים

מחירי שירותים 20.000 י"ל

מחירי מוצרים

erit

o' a' o

5168

# חברה למדידות והנדסה אזרחית (1971) בע"מ

55654/1603

11.7.85

מניין  
ברישים  
שדות הערבה  
עבודה מיוחדת



לכבוד  
אדריכל זיגו שורץ  
רח' אבן גבירול 30  
תל-אביב

א, ב, ג.

## הנדון: אריאל - רובע ב' מערכת כבישים

1. עפ"י בקשתך מצ"ב 6 מערכות תכניות תכנון מוקדם של מערכת הכבישים ברובע ב' באריאל, עפ"י תכניות כינוי אדריכליות של אדריכל בסט.

### מערכת התכניות כוללת:

- תכניות תנוחה בקנה מידה 1:2,500 עם מערכת הכבישים הראשית.
- תכנית תנוחה בקנה מידה 1:1,000 של מבנה 1,000 יח"ד עם מערכת הכבישים הראשית והמשנית.
- תחכים לאורך מוקדמים בקנה מידה  $1: \frac{250}{2,500}$  של מערכת הכבישים הראשית מבניש A ומזרחה עד קרית המדע.
- תחכים לאורך מוקדמים בקנה מידה  $1: \frac{100}{1,000}$  של מערכת הכבישים הראשית והמשנית בתחום מבנה 1,000 יח"ד.

2. כמו כן מצ"ב טבלאות לנתונים בסיסיים של מערכת הכבישים ועלויות ביצוע מוקדמות למערכת הכבישים בתחום מבנה 1,000 יח"ד בלבד.  
סה"כ אורך הכבישים בתחום מבנה A הוא 5,500 מ' ואומדן הקציב ראשוני לנ"ל עפ"י תכנון מוקדם הוא 130,000,000 שקל.

ב ב ר כ ה,

א. גוליק

העתק: אדריכל בסט.

תל-אביב, רח' יצחק שדה 34, ת.ד. 33390, טל' 6-339415, מיקוד 67212



חברת  
כבישים  
שדות הערבה  
עבודות פיתוח

# חברה למדידות והנדסה אזרחית (1971) בע"מ

55654/1603

11.7.83

לכבוד  
אדריכל זיגו שורץ  
רח' אבן גבירול 30  
תל-אביב

א, ב, ג.

## הנדון: אריאל - רובע ב' מערכת כבישים

1. עפ"י בקשתך מצ"ב 6 מערכות תכניות תכנון מוקדם של מערכת הכבישים ברובע ב' באריאל, עפ"י תכניות בינוי אדריכליות של אדריכל בסט.

מערכת התכניות כוללת:

- תכניות תנוחה בקנה מידה 1:2,500 עם מערכת הכבישים הראשית.
- תכנית תנוחה בקנה מידה 1:1,000 של מבנן 1,000 יח"ד עם מערכת הכבישים הראשית והמשנית.
- חתכים לאורך מוקדמים בקנה מידה  $1: \frac{250}{2,500}$  של מערכת הכבישים הראשית מבניש A ומזרחה עד קרית המדע.
- חתכים לאורך מוקדמים בקנה מידה  $1: \frac{100}{1,000}$  של מערכת הכבישים הראשית והמשנית בתחום מבנן 1,000 יח"ד.

2. כמו כן מצ"ב טבלאות לנתונים בסיסיים של מערכת הכבישים ועלויות ביצוע מוקדמות למערכת הכבישים בתחום מבנן 1,000 יח"ד בלבד.  
סה"כ אורך הכבישים בתחום מבנן A הוא 5,500 מ' ואומדן תקציב ראשוני לני"ל עפ"י תכנון מוקדם הוא 130,000,000 שקל.

ב ב ר כ ה,

א. גוליק

העתק: אדריכל בסט.

תל-אביב, רח' יצחק שדה 34, ת.ד. 33390, טל' 6-339415, מיקוד 67212



אריאל

מבנה 1000 יח"ד - מערכת כבישים פנימיים

בתונים בסיסיים

טבלה מס' 1

מס' סידורי	מס' כביש	אורך (מ')	רוחב תחום דרך (מ')	חפירה ו/או חציבה (מ"ק)	הידוק מילוי כולל קובס. 20% (מ"ק)	קירות תומכים		שטח כביש (מ <sup>2</sup> )	יחס חפירה מילוי למ"ר	
						אורך (מ')	גובה נטו (מ')		חפירה (מ <sup>2</sup> /מ <sup>2</sup> )	מילוי (מ <sup>2</sup> /מ <sup>2</sup> )
.1	6	900	22	45,000	2,700	-	-	19,800	2,27	0,14
.2	9	460	13-17	4,600	8,600	1	80	6,900	0,66	1,24
						4	40			
						6,5	80			
						3	40			
						880 מ"ר				
.3	10	700	13	6,200	600	1,5	40	9,100	0,68	0,06
						60 מ"ר				
.4	11	640	13	2,200	13,500	1	240	8,320	0,26	1,62
						2	120			
						3	40			
						4,5	40			
						3,5	40			
						920 מ"ר				
.5	12	280	13	1,700	3,900	1	80	3,640	0,47	1,07
						2,5	80			
						280 מ"ר				
.6	14	180	10	500	1,200	1	80	1,800	0,28	0,67
						1,5	40			
						140 מ"ר				
.7	15	580	15	6,400	500	1	200	8,700	0,73	0,06
						200 מ"ר				
.8	16	70	13	100	2,400	1	40	910	0,11	2,63
						1,5	40			
						100 מ"ר				

מס' פרוייקט 55564

תאריך 11.7.83

אריאל

מבנן 1000 יח"ד - מערכת כבישים פנימיים

נתונים בסיסיים

המשך טבלה מס' 1

מס' סידורי	מס' כביש	אורך (מ')	רוחב תחום דרך (מ')	חפירה ו/או חציבה (מ"ק)	הידוק מילוי כולל קונס. 20% מ"ק	קירות תומכים אורך גובה (מ') נטו (מ')	שטח כביש	יחסי חפירה מילוי למ"ר חפירה מילוי מק/מק	מק/מק
.9	16 א'	80	10	2,700	-	-	800	3,37	-
.10	17	320	10	2,400	9,000	7 40 6 40 4 40 3,5 40 2,5 40 2 40 1 40	3,200	0,75	2,81
						1040 מ"ר			
.11	19	60	10	600	-	-	600	1,0	-
.12	A	480	22	11,000	11,000	1 200 2 160 2,5 40 4 40	10560	1,04	1,04
						780 מ"ר			
.13	101	400	13	6,600	5,000	5 40 3,5 40 2,5 40 1 40	5,200	1,27	0,96
						480 מ"ר			
.14	102	400	10	3,400	7,000	7,5 40 5 40 4,5 40 2 40 1 200	4,000	0,85	1,75
						960 מ"ר			

פרוייקט מס' 55564

תאריך 11.7.83

המשך טבלה מס' 1

מס' דורי	מס' כביש	אורך	רוחב תחום דרך (מ')	חפירה ו/או חציבה (מ"ק)	מידוק מילוי כולל קונס. 20% (מ"ק)	קירות תומכים אורך גובה (מ') (נטו) (מ')	שטח כביש (מ"ר)	חסי תפירה מילוי למ"ר	מילוי חפירה מילוי מק/מר
		5,500		93,400	65,400	5,840 מ"ר	83,530	1,2	0,78
		=====		=====	=====	=====	=====	=====	=====

סה"כ אורך קירות כללי 2,640 מ"א

סה"כ אורך קירות מעל 3 מ' גובה - 640 מ"א

טבלה מס' 2 - עלות ביצוע ל - 1 מ"א כביש

כביש ברוחב 17 מ'		כביש ברוחב 15 מ'		כביש ברוחב 10 מ'		כביש ברוחב 13 מ'		כביש ברוחב 22 מ'		שחיר יח"י	יח"י	תאור	מ"ס
סה"כ (ש')	כמות למ"א	סה"כ (ש')	כמות למ"א	סה"כ (ש')	כמות למ"א	סה"כ (ש')	כמות למ"א	סה"כ (ש')	כמות למ"א				
6,300	21	5,400	18	3,600	12	4,800	16	7,800	26	300.-	מ"ק	ירדה ו/או חציבת	1
810	135	720	12	480	8	630	10.5	1,020	17	60.-	מ"ק	הידוק מילוי	2
680	17	600	15	400	10	520	13	760	19	40.-	מ"ר	צורת דרך	3
3,000	12	1,500	6	1,500	6	2,000	8	3,250	13	250.-	מ"ר	מצע 30 ס"מ לכבישים	4
650	5	1,170	9	520	4	650	5	780	6	130.-	מ"ר	מצע 15 ס"מ למדרכות	5
360	12	180	6	180	6	240	8	390	13	30.-	מ"ר	ריסוס ביטומן 1 ק"ג/מ"ר	6
100	5	180	9	80	4	100	5	120	6	20.-	מ"ר	ריסוס ביטומן 0,5 ק"ג/מ"ר	7
3,600	12	1,800	6	1,800	6	2,400	8	3,900	13	300.-	מ"ר	בטון אספלט 5 ס"מ כביש	8
1,250	5	2,250	9	1,000	4	1,250	5	1,500	6	250.-	מ"ר	בטון אספלט 4 ס"מ למדרכות	9
1,100	2	1,100	2	1,100	2	1,100	2	1,100	2	550.-	מ"א	אבן שפה רגילה	10
400	1	400	1	400	1	400	1	400	1	400.-	מ"א	אבן צד גבנית	11
-	-	-	-	-	-	-	-	1,200	2	600.-	מ"א	אבן שפה משופעת	12
-	-	-	-	-	-	-	-	450	3	150.-	מ"ר	אדמה חקלאית בעובי 30 ס"מ	13
18,250		15,300		11,060		14,090		22,760					
שקל		שקל		שקל		שקל		שקל					

עלות ביצוע כללית למערכת הכבישים (אורך כללי 5,500 מ')

שקל	31,284,600	=	22,670 ש' / מ"א × 1,380 מ"א	:	כבישים ברוחב 22 מ'
שקל	29,448,100	=	14,090 ש' / מ"א × 2,090 מ"א	:	כבישים ברוחב 13 מ'
שקל	11,502,400	=	11,060 ש' / מ"א × 1,040 מ"א	:	כבישים ברוחב 10 מ'
שקל	<u>15,912,000</u>	=	15,300 ש' / מ"א × 1,040 מ"א	:	כבישים ברוחב 15 מ'
שקל	88,147,100				סה"כ
					5. קירות תומכים (לפי 0,6 מ"ק/מ"ר ; מקום 1.3 עבור יסוד)
שקל	<u>18,220,800</u>		0,6 מ"ק/מ"ר × 4000 מ"ר × 1,3	:	5,840 מ"ר × 1,3
שקל	106,367,900				סה"כ ביניים
שקל	<u>10,632,100</u>	=			6. ניקוז כ- 10%
שקל	117,000,000				סה"כ ביניים
שקל	<u>13,000,000</u>				כ.נ.מ. כ - 15% - 10%
שקל	<u>130,000,000</u>				סה"כ כ ל י

1. 11. 2014. 11. 2014. 11. 2014. 11. 2014.

$$\underline{13} + \underline{23} = 36$$

2. 4.5.1 - 5.5.1 - 6.5.1

3. 11. 2014

1. 11. 2014  
2. 11. 2014

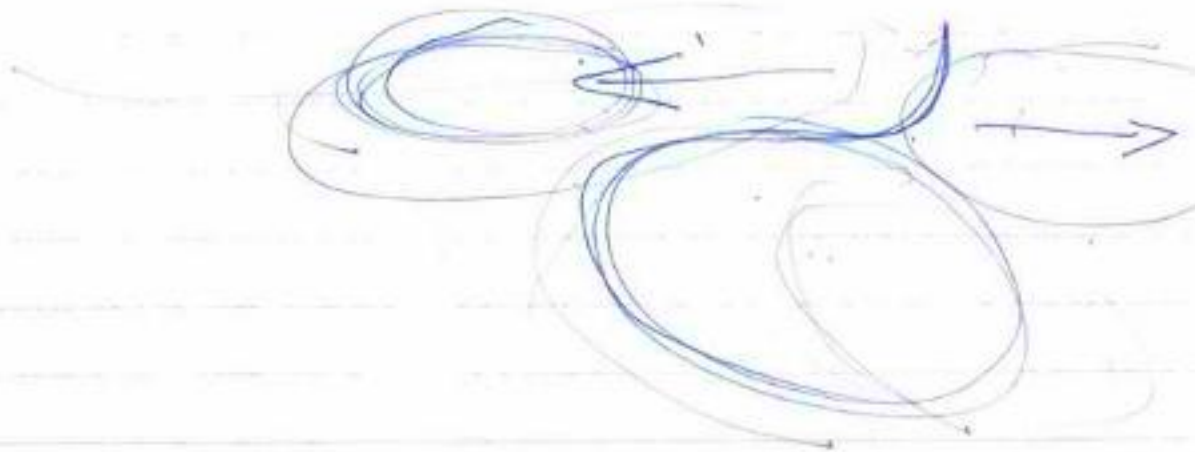
1. 11. 2014  
2. 11. 2014

23

— 11. 2014  
— 11. 2014



11. 2014



# מדינת ישראל

## משרד הבינוי והשיכון

אגף פרוגרמות

תאריך: 28.9.83

מספר:

אל: אדר' ס, אלדור

הנדון: רחוב "כביש מס' 6" באריאל

בחגובה להחלטה על חתך של כביש מס' 6 ברובע ב' באריאל, מן הראוי להעיר את הערות הבאות:

1. רוחב הכביש נקבע לפי שיקולים החכורתיים גרידא, כאילו הפונקציה היחידה שלו היא רק הובלת כלי רכב ליעדים שונים ובמהירות גבוהה.
2. לעומת זאת, יש להביא בחשבון שהכביש הנ"ל אמור להיות, בנוסף אמצעי החכורתי, גם חלל אורבני חשוב בלב לבו של המירקם העירוני הסמוך.
3. בתור חלל אורבני, אין לשכוח שקנה המידה של חלל זה (מבחינת רוחב, מרכיבי החתך וכו') אמורים להיות מתואמים לפונקציה החשובה שלו - "רחוב עירוני". אים כן, הגדרה מקובלת של רחוב אינה מצטמצמת למרכיב התחבורתי שלו, אלה יש לו גם פונקציה ראשית של מקום ציבורי אנושי; כלומר מקום שבו צריך להיות נעים להגיע ונהל בחוכו עיסוקים ופעילויות חברתיות שונות (קניות, בידור, טיול, מפגש וכו'). כמו כן, ידוע שהשוב מאוד של רחוב כחלל אורבני יהו שני צדדים קשורים זה בזה על ידי קירבה פיזית וחיפוקוד משלים; זאת, על מנת לאפשר גם הציה חופשית בהתאם לצרכים השונים של הולכי הרגל.
4. כביש מס' 6 אמור לעבור דרך ליבו של המירקם העירוני ולכן יש לתח בחכוננו עדיפות ברורה לשיקולים של גיבוש המירקם, במתכונת של חלל פנים-עירוני, ותוך המנעות משטחים ריקים רחבים היוצרים חיץ, שיסוע "קוי גבול" בין חלקי המירקם השונים וכו'.

משרד הבינוי והשיכון

אגף פרוגרמות

תאריך:

- 2 -

מספר:

5. מבחינת הערכת קיבולת התנועה, היות ושכונה ב' מתוכננת לכ- 3,000 יח"ד, אין לצפות בשלב ראשון ואפילו בשלב הביניים היקף של תנועה מוטורית הדורש מימדים ומרכיבי חתך מסדר גודל שנקבע לכביש הנ"ל (אי התנועה של 3 ס"מ, רוחב של כ-6 מ' לכל כיוון).
- במידה שמתכוונים לשמור אופציה להרחבת הכביש בעתיד ולשם כך משאירים חלק מהרוחב המתוכנן כעמודות, מן הרצוי שכבר כזה יעשה לא בכביש מס' 6 אלא בכביש מקביל מדרום, אשר ממילא בתפקודו לרכז בתור עורק ראשי את עיקר התנועה המוטורית העוברת במקום.
6. מקרים רבים של רחובות שבערים הספורות מסורתיות מצביעים על כך שרחוב יכול להפקר בהצלחה מירבית כחלל אורבני מרכזי, אפילו כשהוא ברוחב שבסביבות 10 ס"מ (ראה למשל נחוני "המחקר על רחוב עמק רפאים בירושלים").
7. נסיון אחר בכינוי העירוני מראה שאפילו בערים הגדולות עם תחזוקה טובה, ברוב משאירים לרוחב הכביש עמודות קרקע לעתיד, השטח הופך מהר לשטח הפקר, מוזנח, שדוחה כל תפקיד חיובי (למשל בקטעים רח' דוד המלך - ה"א, שדרות אחדות, וכמו כן, סצנ ה-city באשדוד וכו').
8. רק קיומו של רחוב עירוני (במימדים שמונעים הפיכתו לכביש בלבד) יכול לספק את הדרכים האנושיים בבטחון, הזדהות והשתייכות, החושה המקום וכו'. כסוכן שדבר זה לא יכול על חשבון יצירת חנאים טובים לרווחת היורד (וילות משפחתיות, גינה וכו'); אבל נכון גם כן שהבינוי העירוני לא יכול להצטמצם ליצירת אוסף בלתי מוגדר של בתים וגינות. על מנת לבנות ישוב עירוני מכונס, יש לשלב כל המרכיבים העירוניים בתוך מרקם מגובש, כלומר לא רק שטחים פתוחים, פארקים, מגרשי חנייה, גינות, דרכי גישה וכו' אלא גם רחובות שהם חללים מוגדרים על ידי דצף ב-נוי, תיחום, קו בנייה; זאת, כשהכל נעשה חוד שמירה על פרופורציה נכונה בין המרכיבים השונים שנכנסים במפעל הבינוי.

3/..



משרד הבינוי והשיכון

אגף פרוגרמות

תאריך:

מספר:

- 3 -

9. לסיכום: סוחר להעריך שיצירה כביש במימדים שהוצעו עלול לפגוע קשות ואפילו לחסל כל סיכוי לבנויה של אריאל כישוב עירוני מוגדר ומגובש, שהוא מסוגל למשוך את האוכלוסייה לא רק על ידי רמת הדיוור, אלא גם על ידי האיכויות האורבניות הטובות שנובעות מהגדרות של אריאל כישוב עירוני.

לאור הנאמר לעיל והיות והנושא חשוב עבור כלל התכנון באריאל, רצויה מאוד הערכה מחדש של ההחלטות אשר נתקבלו לגבי רוחב הרחוב "כביש מס' 6. זאת, על מנת לצמצמו בהתאם לדרישות הריאליות של הבינוי העירוני במקום.

הדבר דורש בחיפוש הידור שני מטעם כל האחרים על קבלת ההחלטות בנדון.

כ ב ר ק א י



אדר' דיאנה וולקוב

העתק: זאב ברקאי

איתן סורוקה

אדר' ד. רו

נספח - הנחיות פרוגרמטיות למערכת הדרכים ובינוי המירקם

מירקם עירוני המבוסס על דגם "סריג" (Zoning) של רשת היארדכית של דרכים, במידה שהסופוגרפיה מאפשרת זאת. כולל רחוב עירוני ראשי ודרכים סטניות ובקורות ציון לשם זיוהי והיכר. הפתרון התחבורתי לחבועה עוברת ינתן ע"י ציר עורקי מקביל לרחוב הראשי מדרומי, עם כניסות-יציאות לעיר.

על מנת למנוע יצירת שטחי הפקר גדולים בין הרחוב הראשי העירוני המוצע לבין השכונות הדלילות, רצוי לפתח החל מהצטלבויות של הרחוב הראשי רצועות כבדות לכיוון השכונות.

- תיכנון מערכת הדרכים יעשה דרך שילוב עם תיכנון פריטי המירקם הכבוי שלצידו - גובה, אורך, רוחב, תיכנון מפורט יותר של החללים לאורך המערכת למשל חתכים של הרחובות השונים לפי מעטם והיארוכי; מוצע ככלל לשמור על פרופורציה נכונה בין רוחב הדרך וגובה המיבנים שלצידו.

(א) בשכונות הכבדות בצפיפות נמוכה (חד-קומתיים) רוחב הדרך לא יהיה יותר מ-5 - 4 מ', חד-סטרי וללא מדרכות.

(ב) ברחובות שבהם המיבנים דו-קומתיים רוחב הדרך המקסימלי יהיה 8 מ', כולל חנייה ומדרכות צרות (1½ מ').

(ג) ברחוב הראשי השכונתי הרוחב המקסימלי יהיה 13 - 11 מ', כשגובה המיבנים עד 4 קומות (3 קומות + קומת קרקע). החבועה דו-סטריית כולל תחבורה ציבורית פלוס חנייה בצידו הדרך. רוחב המדרכות עד 2 מ'.

(ד) ברחוב הראשי העירוני, בינוי בצפיפות מקסימלית עד 12 - 8 קומות ב"מוקדים", באזורי ההצטלבויות עם הרחובות השכונתיים הראשיים. הגובה המקסימלי, כמגדלים במקורות נבחרות ליד ההצטלבויות. החנייה במקרים כאלה, נכללת בבניין.

רוחב הדרך 17 מ', כולל רוחב מדרכה 2.5 מ'. בקטעים של האצטלבריות עם הרחובות האכזרתיים הראשיים תהיינה רחבות בין קרוי הבנינים, שיוסגרו לאחור, כך שהמדחק ביניהם יגיע עד 30 מ'. המיבנן שסביב האצטלבריות יוקף על-ידי רחוב שדות שיכלול גם תבייה, ברוחב עד 10 מ'.

ביתר חלקי העיר לא יתוכננו שטחים לחניות ציבוריות משותפות לכתי מגורים. אם אין מספיק מקומות לחנייה פרטית, יופחת מספר יחידות הדיור.

- ישמר עקרון של תיחום רצוף של החזיתות הבנויות מצירי הרחובות, תוך הקפדה על פרופורציה בכונה בין אורכי קרוי הבנין לבין שטחים פתוחים.

- כעקרון, יופנו אל הרחוב החזיתות הראשיות של המיבנים, ותימנע חשיפתם של אביזרים מכביים - שרותיים לכיוון הרחוב (כגון טיחלי כביסה, דורי שמש, מחסנים, פתחי חללי שרותים בדירה וכו').

- ייפתרו פיננסי ואיסוף האשפה בצורה פונקציונלית ואסתטית.

- במידת האפשר, יוצמדו חצרות פנימיות לעורפם של הבנינים, כולל אפשרויות לצרכי שרותים, לגיבון ולחללים פרטיים מגוונים.

- באזורים שבהם תתוכנן גינה בחזיתות המיבנים, יוקפו על אחידות בגודר (מבחינת גובה, חומרי בנייה, קו הביבוי). הגיבון בחזית יהווה חלל-ביניים בין החלל הציבורי של הרחוב לחלל הפרטי (הבית).

- משרד הביבוי והשיכון יתרכז, בשלב הראשוני, בבניוי הרחוב העירוני הראשי, בעוד שהאתרים שבשלוחות הרחוקות יותר יוקצו ליוזמים פרטיים.

ג. שכונות מגורים

- א. בינויין של השכונות דליל יחסית. צפיפות המגורים תלך ותגדל לעבר מרכז העיר. הקנה מפורטות תקבענה את הבטחת תנאים אלה.
- ב. מרכז השכונה יקבע בין היתר בהתחשב בקרבתה למרכז העיר במידה והשכונה קרובה למרכז העירוני. המוקד השכונתי יהיה לאורך הרחוב הראשי כחלק מהמוקד העירוני.
- ג. בחנוון השכונות יושם דגש מיוחד על יצירת "נוף עירוני". עם כל החשיבות של הבטחת תצפית לנוף והסובב הטבעי, חשוב שבמקם הבנוי השכונתי הימנע הכוונה הסבנים והחללים הצבוריים אך ורק לנוף הסובב ותודגש הרציפות ו"ההפר האורבני" בין מתחמי הבניה השונים.
- ד. בתוך שטחי השכונות הימנע יצירת כבישים רחבים לתנועה עוברת, לשם הבטחת שילוב בין תולכי רגל לתנועה מוטורית.
- ה. יושם דגש על יצירת מגוון של סוגי מבנים וצפיפויות בתוך השכונות.
- ו. יהיה חיוב כפרצלציה.

ד. הפרשת היפקודים ויעודים שונים במרקם העירוני

יושם דגש על שילוב פונקציות שונות כגון חינוך, הרבנות, העסקה, שווחים ומגורים בכלל המירקם בעירוני ובמיוחד באיזור המרכזי, כדי למנוע מתחמים מוניפוקצינליים מופרדים.

- הכוונה:
- א. שילוב מגורים בתוך המרכז
  - ב. מסחר, שווחים, תעשייה 'נקייה' (תעשיה ידע ומלאכה זעירה) בתוך אזודי מגורים.
  - ג. שילוב מבני ציבור בתוך האיזור הראשי
  - ד. שילוב, במידת האפשר, של פונקציות היירות ונופש במערך הפעילות הכלל עירונית והאזורית.

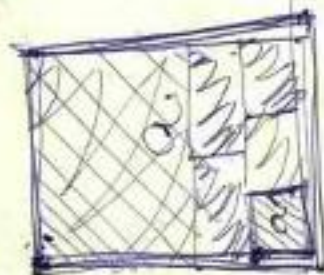
1 Feuille de Ammon Shuails

2 Glace de Sirel + tabouret 2000

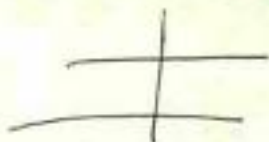
3 Daire de Cleuson presentaire

• si hay 1-10-60

presentaire de Sirel?



presentaire de Sirel 2000



משרד הבינוי והשיכון

היחידה לבינוי ערים

תאריך:

א. שורק }  
 בן גורן }  
 (שקובץ א.ש.) }  
 יחסי לתיאור  
 + דקונית נוסף בתיאור: א.ש.ש.ש.  
 אב בגודל תקונית סטטוסטור  
 כצורת אב. תיאור  
 אב. תיאור (שם) א.ש.ש.ש.

# אזור יהודה ושומרון מרחב תכנון מקומי אריאל

תשרית מצורף לת.ב.ע. מס' הנקראת: תכנית מתאר רובע א' באריאל

מחוז: השומרון  
נפה: טול-כרם  
גושים: אריאל  
המקום: אריאל  
בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש  
היוזם: משרד הבנוי והשכון-מנהל לבניה כפרית  
עורך התכנית: משרד הבנוי והשכון-מנהל לבניה כפרית

שטח: 1000 דונם  
ק.מ. 1:2500  
תאריך:

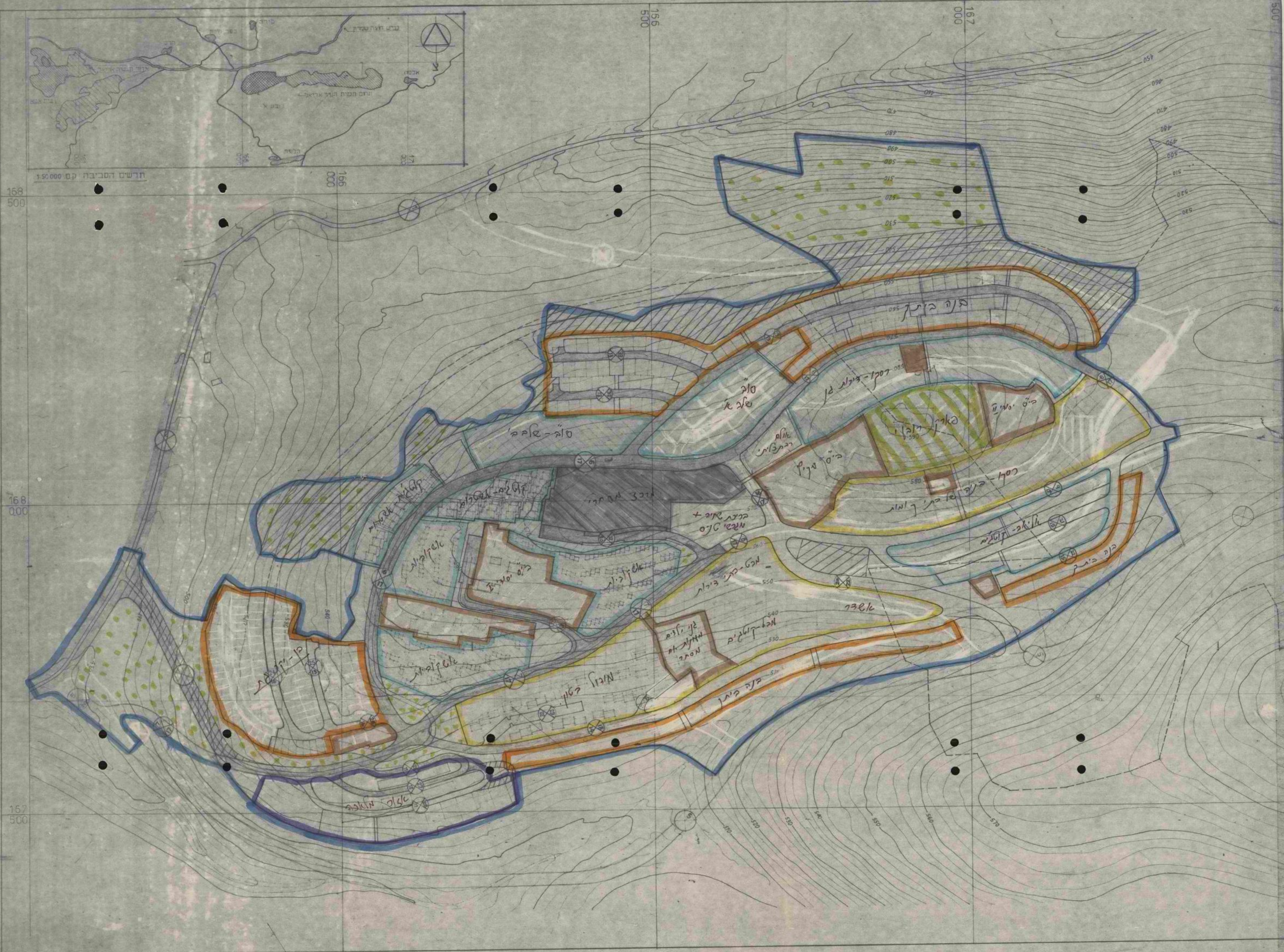
## מ ק ר א:

- גבול התכנית
- אזור לתכנון בעתיד
- אזור מגורים א' (צפיפות 3-2 יחיד לל')
- אזור מגורים ב' (צפיפות 4-6 יחיד לל')
- אזור מגורים ג' (צפיפות 7 יחיד לל' ומעלה)
- בנוי קיים
- אזור למרכז, מוסדות צבור, בנינים למסחר וערוצים
- שטח לבניני ציבור
- שטח צבורי פתוח
- שטח למתקני ספורט ונופש
- אזור מלאכה
- דרך קיימת או מאושרת
- דרך מוצעת
- דרך לבטול
- שביל להולכי רגל
- מספר הדרך
- קו בנין
- רוחב הדרך
- גשר להולכי רגל

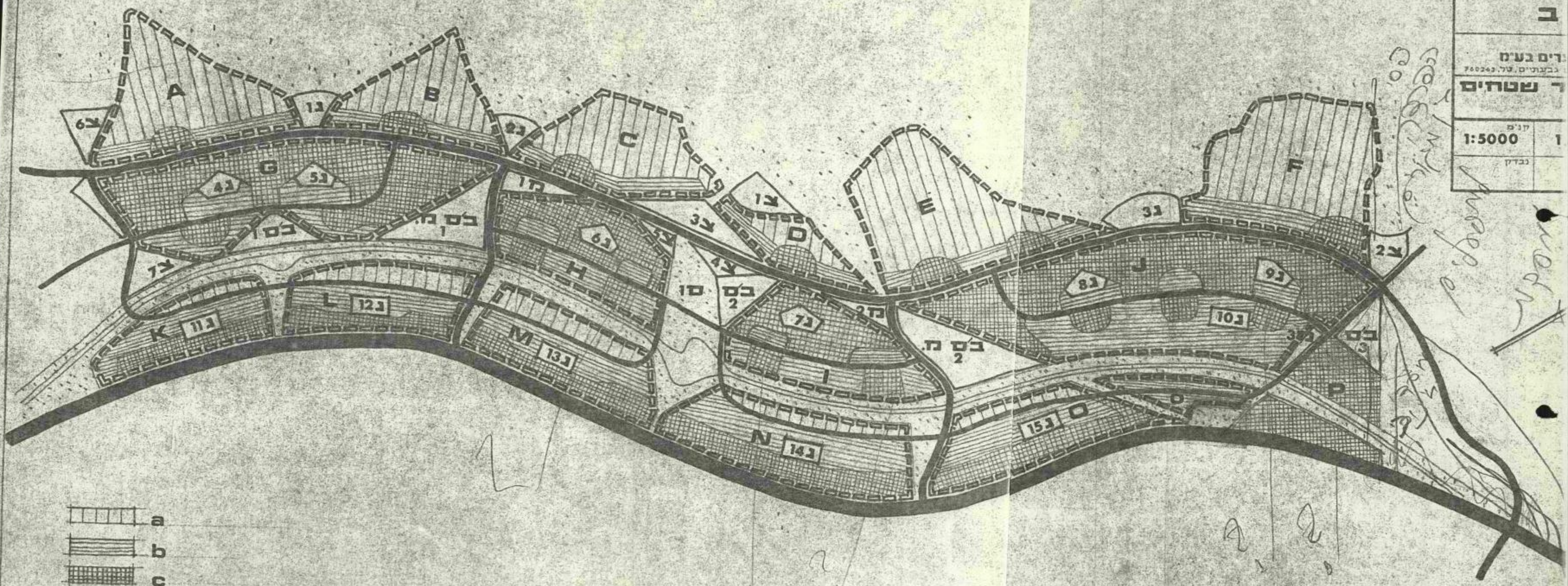
## טבלת השטחים

אזור או שטח לפי יעוד	שטח בד'	%
אזור מגורים א'	120	12
אזור מגורים ב'	160	16
אזור מגורים ג'	135	13.5
אזור למרכז מוסדות בנינים מסודר וערוצים	25	2.5
שטח לבניני צבור	80	8
שטח צבורי פתוח	230	23
שטח למתקני ספורט	10	1
אזור מלאכה	30	3
דרכים קיימות ומוצעות	130	13
אזור לתכנון בעתיד	80	8
סה"כ	1000	100

חתימת בעל הקרקע  
חתימת היוזם  
חתימת שר התכנית



1.5. 83 תכנון אזורי מגורים 302 34



- a
- b
- c

מבנה  
מסלול

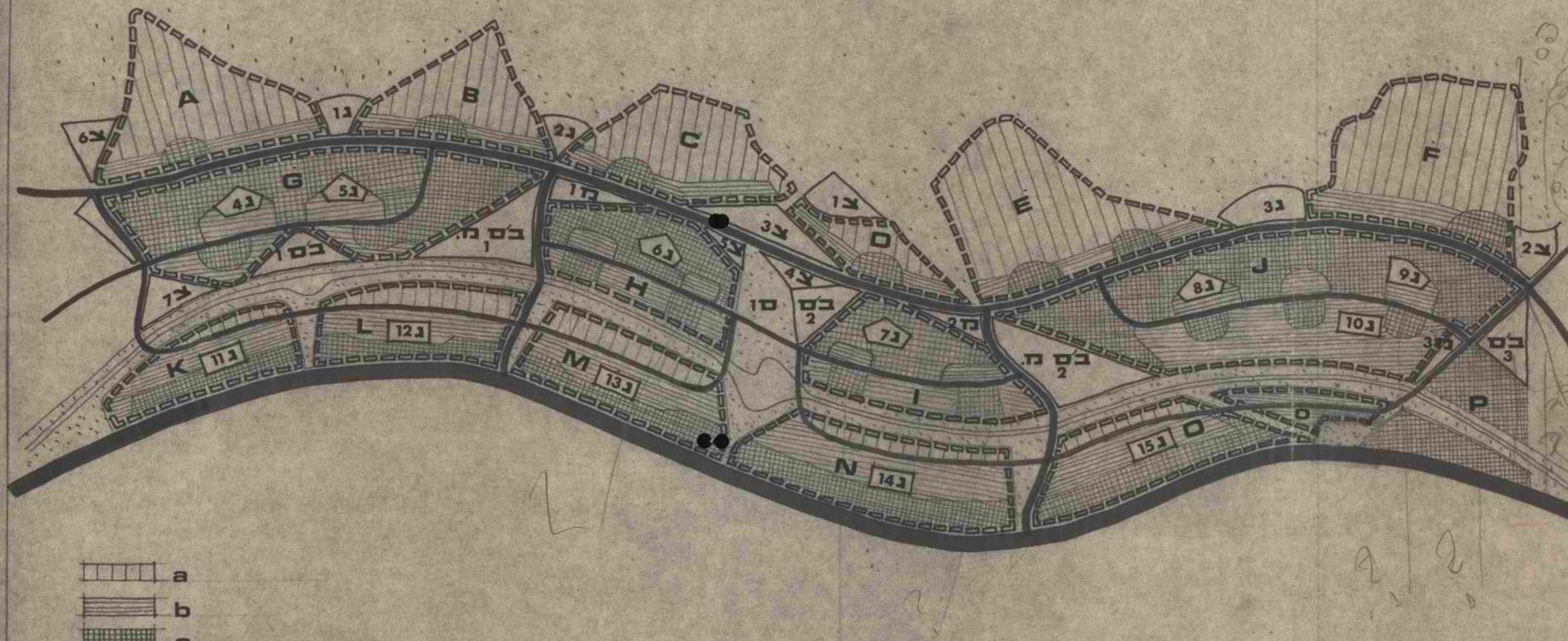


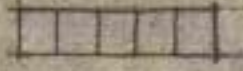
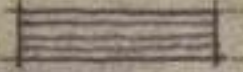

# אדריאל ב

דוד בסט  
אדריכל ומתכנן ערים בע"מ  
רח' סמילנסקי 49, תל-בינים גב/בתים, טל. 760243

**תכנית יעוד שטחים  
מוקדמת**

מס' העבודה	תאריך	ק"מ
743	1.5.83	1:5000
מס' גליון	שורטוט	צבדין



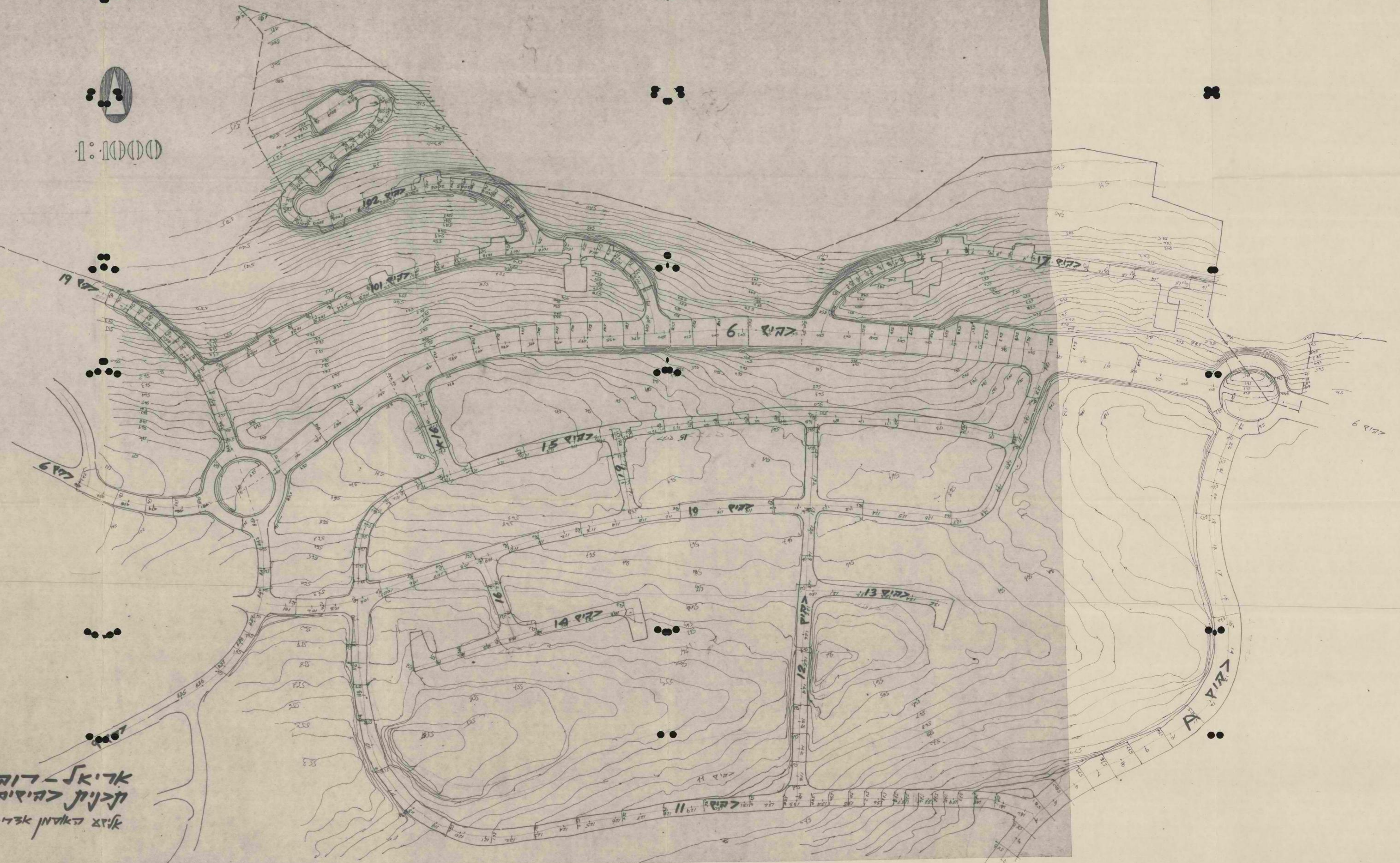
-  a
-  b
-  c

*Handwritten notes:*  
 1. 100 מ' רוחב  
 2. 100 מ' רוחב  
 3. 100 מ' רוחב  
 4. 100 מ' רוחב  
 5. 100 מ' רוחב  
 6. 100 מ' רוחב  
 7. 100 מ' רוחב  
 8. 100 מ' רוחב  
 9. 100 מ' רוחב  
 10. 100 מ' רוחב  
 11. 100 מ' רוחב  
 12. 100 מ' רוחב  
 13. 100 מ' רוחב  
 14. 100 מ' רוחב  
 15. 100 מ' רוחב  
 16. 100 מ' רוחב  
 17. 100 מ' רוחב  
 18. 100 מ' רוחב  
 19. 100 מ' רוחב  
 20. 100 מ' רוחב  
 21. 100 מ' רוחב  
 22. 100 מ' רוחב  
 23. 100 מ' רוחב  
 24. 100 מ' רוחב  
 25. 100 מ' רוחב  
 26. 100 מ' רוחב  
 27. 100 מ' רוחב  
 28. 100 מ' רוחב  
 29. 100 מ' רוחב  
 30. 100 מ' רוחב  
 31. 100 מ' רוחב  
 32. 100 מ' רוחב  
 33. 100 מ' רוחב  
 34. 100 מ' רוחב  
 35. 100 מ' רוחב  
 36. 100 מ' רוחב  
 37. 100 מ' רוחב  
 38. 100 מ' רוחב  
 39. 100 מ' רוחב  
 40. 100 מ' רוחב  
 41. 100 מ' רוחב  
 42. 100 מ' רוחב  
 43. 100 מ' רוחב  
 44. 100 מ' רוחב  
 45. 100 מ' רוחב  
 46. 100 מ' רוחב  
 47. 100 מ' רוחב  
 48. 100 מ' רוחב  
 49. 100 מ' רוחב  
 50. 100 מ' רוחב  
 51. 100 מ' רוחב  
 52. 100 מ' רוחב  
 53. 100 מ' רוחב  
 54. 100 מ' רוחב  
 55. 100 מ' רוחב  
 56. 100 מ' רוחב  
 57. 100 מ' רוחב  
 58. 100 מ' רוחב  
 59. 100 מ' רוחב  
 60. 100 מ' רוחב  
 61. 100 מ' רוחב  
 62. 100 מ' רוחב  
 63. 100 מ' רוחב  
 64. 100 מ' רוחב  
 65. 100 מ' רוחב  
 66. 100 מ' רוחב  
 67. 100 מ' רוחב  
 68. 100 מ' רוחב  
 69. 100 מ' רוחב  
 70. 100 מ' רוחב  
 71. 100 מ' רוחב  
 72. 100 מ' רוחב  
 73. 100 מ' רוחב  
 74. 100 מ' רוחב  
 75. 100 מ' רוחב  
 76. 100 מ' רוחב  
 77. 100 מ' רוחב  
 78. 100 מ' רוחב  
 79. 100 מ' רוחב  
 80. 100 מ' רוחב  
 81. 100 מ' רוחב  
 82. 100 מ' רוחב  
 83. 100 מ' רוחב  
 84. 100 מ' רוחב  
 85. 100 מ' רוחב  
 86. 100 מ' רוחב  
 87. 100 מ' רוחב  
 88. 100 מ' רוחב  
 89. 100 מ' רוחב  
 90. 100 מ' רוחב  
 91. 100 מ' רוחב  
 92. 100 מ' רוחב  
 93. 100 מ' רוחב  
 94. 100 מ' רוחב  
 95. 100 מ' רוחב  
 96. 100 מ' רוחב  
 97. 100 מ' רוחב  
 98. 100 מ' רוחב  
 99. 100 מ' רוחב  
 100. 100 מ' רוחב

מספר 7783  
תאריך 11.7.83  
757 " 12

1:10000

אריאל - דוגמה  
תכנית בהירות אורח ר"ה  
אוצר הארמון אדמ"ל המ" 7783



סיקרא

למסדרות איכות ומסכים ציבוריים פתוחים :

1. מעונות להינזקות
2. בני ילדים (גילאי 3-4)
3. בני ילדים (גילאי 5)  
כחצרות של כתי הספר היסודיים
4. בייס יסודיים (גילאי 6 - 11)
5. בייס על-יסודיים (כיתות ז' - יב')
6. מוסדות בריאות
7. מוסדות דת
8. הרבות, נושד וספורט
9. גינות ומגשי משחקים
10. ממזר
11. מגשים רזרביים



# אזור יהודה ושומרון מרחב תכנון מקומי אריאל

תשרית מצורף לת.ב.ע מס' הנקראת: תכנית מתאר רובע א' באריאל

מחוז	השומרון
נפה	טול-כרם
גושים	
המקום	אריאל
בעל הקרקע	הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש
היוזם	משרד הבנוי והשכון-מנהל לבניה כפרית
עורך התכנית	משרד הבנוי והשכון-מנהל לבניה כפרית
שטח	כ-1000 דונם
ק.מ.	1:2500
	תאריך

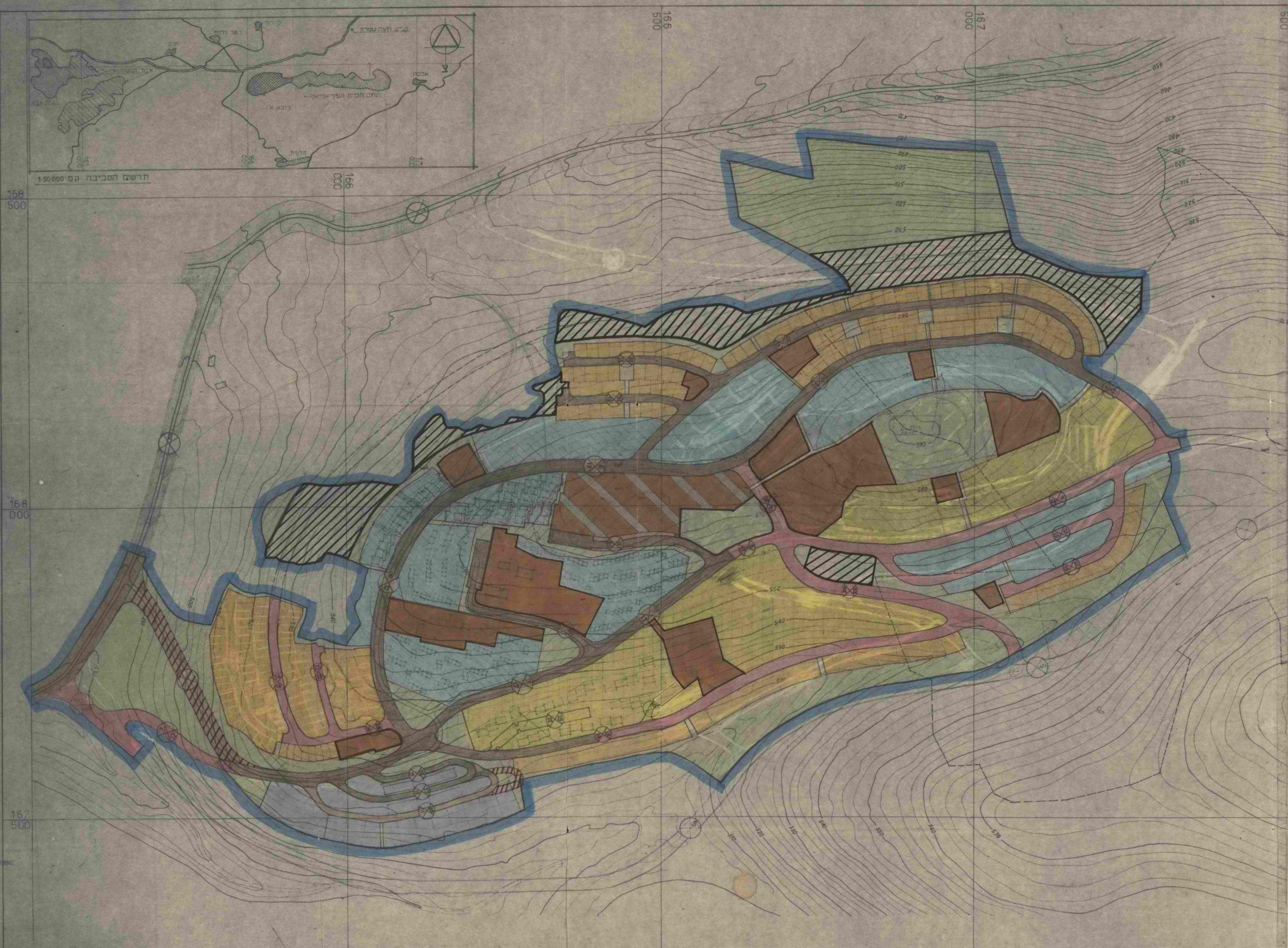
## מ ק ר א:

-  גבול התכנית
-  אזור לתכנון בעתיד
-  אזור מגורים א' (צפיפות: 3-7 יחיד לד')
-  אזור מגורים ב' (צפיפות: 4-6 יחיד לד')
-  אזור מגורים ג' (צפיפות: 7 יחיד לד' ומעלה)
-  בנוי קיים
-  אזור למרכז, מוסדות צבור, בנינים למסחר ושרותים
-  שטח לבניני ציבור
-  שטח צבורי פתוח
-  שטח למתקני ספורט ונופש
-  אזור מלאכה
-  דרך קיימת או מאושרת
-  דרך מוצעת
-  דרך לבטול
-  שביל להולכי רגל
-  מספר הדרך
-  קו בנין
-  רוחב הדרך
-  גשר להולכי רגל

## טבלת השטחים

אזור או שטח לפי יעוד	שטח בד'	%
אזור מגורים א'	120	12
אזור מגורים ב'	160	16
אזור מגורים ג'	135	13.5
אזור למרכז מוסדות בניני מסוד ושרותים	25	2.5
שטח לבניני צבור	80	8
שטח צבורי פתוח	230	23
שטח למתקני ספורט	10	1
אזור מלאכה	30	3
דרכים קיימות ומוצעות	130	13
אזור לתכנון בעתיד	80	8
סה"כ	1000	100

חתימת בעל הקרקע  
חתימת היוזם  
חתימת שרך התכנית



# עיר שומרון

קנה מידה 1:2500

315/83/8834 מס' הרישום 3 גליון סס



רובע ב' - שמושי קרקע

שטח בדונם	שטח ב %	יעוד
50	7.6	גבול התכנית
120	18.3	מגורים א'
85	13	מגורים ב'
40	6	מגורים ג'
15	2.4	מבני ציבור
18	2.7	מתקני ספורט
227	33	מרכז שכונתי
105	16	ש צ פ
		דרכים
653	100	סה"כ

15.11.82	תאריך	שנוי	תאריך	הפועל
<b>מדינת ישראל</b> <b>משרד הבנוי והשבון</b> <b>וישובים חדשים</b>				
מס' כרטיס	מס' מפה	שם	תחבית	תאריך
מס' גליון	נושא הפרויקט	שרטט	מדינת הרישון	
	ארץ			
	נושא הגליון	כשר	שטח הגליון	
	רובע ב'	אשר		



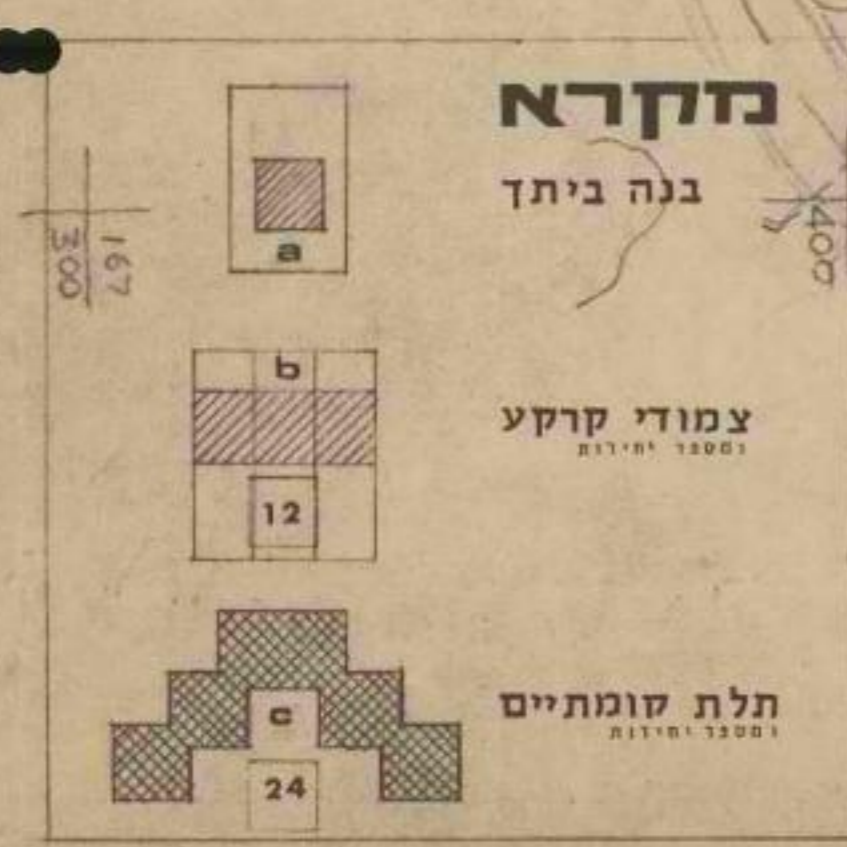
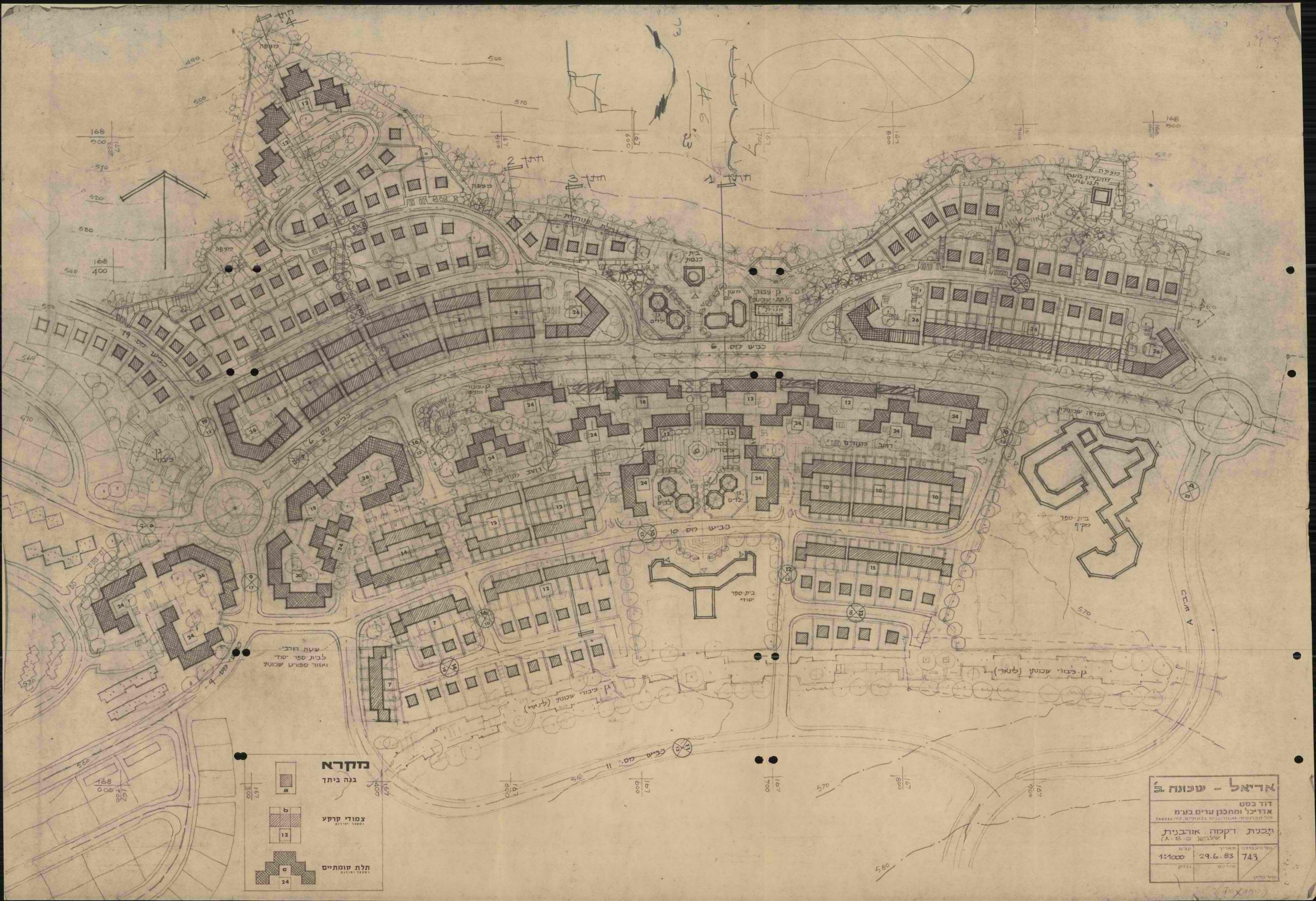
168  
000

167  
500

**קרית המדע  
אדיאל  
1:2500**

מספר	תיאור
1108.0	שטח האתר: שלב א-450 שלב ב-658 סה"כ
295.2	תעשיית שתדורתי מדע <b>A</b>
24.3	מכוני מחקר <b>B</b>
49.4	מרכז שירותים: ממלה+מסחר+מאגרה <b>C</b>
56.8	שירותי רוחה: מרכז הקשרה+מעון יום+ספורט <b>D</b>
79.1	כבישים <b>E</b>
57.8	שבילים; כנורות; דרכי שרות; מתקנים הנדסיים <b>F</b>
23.6	פארק <b>G</b>
247.8	שטח ירוק <b>H</b>
5.0	אגם <b>I</b>
269.0	רזרבה תכנון בעתיד <b>J</b>

משרד התכנון והבנייה  
מחלקת תכנון אזורי



**אדיאל - שכונה ב'**

דוד בטס  
אדריכל ומתכנן ערים בע"מ

תוכנית דסקנה אורבנית  
(א.ש.מ. - א.ש.מ.)

מס' תעודת	תאריך	מס' תעודת
1:1000	29.6.83	743
נבדק	עודד	נבדק

מס' תעודת



א ר י א ל - חכנון שכונות במזרח

שלב ראשון - 1,000 דונם

תפיסת הנחונים של הפרוגרמה וניתוחה

ס ס ס כ "ב"

תוליר :

*Handwritten notes:*  
 א  
 ב  
 ג  
 ד  
 ה  
 ו  
 ז  
 ח  
 ט  
 י  
 יא  
 יב  
 יג  
 יד  
 טו  
 טז  
 טז

1. הצב את שלושת סוגי הטיפולוגיות - A, B, C: (חלקות בלבד - ראה מסמך א')  
 לתוך מסגרת של משבצת 96 מ' x 100 מ':

חשב כמויות : בנה-ביתך (A) צמודי קרקע (B) וחלת-קומתיים (C)

A = 24 יחידות (4 שורות x 6 יחידות בינוי) ראה סכימה

B = 48 יחידות (4 שורות x 12 יחידות בינוי) ראה סכימה

C = 72 יחידות (4 שורות x 3 יחידות בינוי x 6 דירות) ראה סכימה

2. הוסף שטח הניה ל- A, B, C :

A 24 יח' x 32.5 מ"ר (לפי סעיפים f + 1 ממסך A) = 780 מ"ר למשבצת

B 48 יח' x 32.5 מ"ר (לפי סעיפים f + 1 ממסך A) = 1,560 מ"ר למשבצת

C 72 יח' x 25.0 מ"ר (לפי סעיפים f + 1 ממסך A) = 1,800 מ"ר למשבצת

3. חשב מספר המשבצות A, B, C :

הצב 16 משבצות A = 24 x 16  
 " 16 B = 48 x 16  
 " 24 C = 72 x 24  
 ס"ה 56 משבצות

40% { יחידות 384 =  
 " 768 =  
 60% " 1,728 =  
 100% " 2,880 =

4. השב שטח הממוצע למטבצות (ולל חניה) :

מטבצות A =	9,600 מ"ר בסיסי + 780 מ"ר חניה
מטבצות B =	9,600 מ"ר בסיסי + 1,560 מ"ר חניה
הממוצע $\left(\frac{A+B}{2}\right)$ =	19,200 מ"ר בסיסי + 2,340 מ"ר חניה
מטבצות C =	9,600 מ"ר בסיסי + 1,800 מ"ר חניה

= 10,380 מ"ר
= 11,160 מ"ר
= 10,770 מ"ר
= 11,400 מ"ר

5. מצא השטח הממוצע של המטבצות A, B, C :

32	מטבצות (AB) × 10,770 מ"ר
24	מטבצות (C) × 11,400 מ"ר
<u>56</u>	מטבצות בס"ה

לכן שטח של מטבצת אחת  
לכן אורך צלע של המטבצות

= 344,640 מ"ר
= <u>273,600</u> מ"ר
= <u>618,240</u> מ"ר
= 56 ÷ 618,240
= 11,040 מ"ר (או 11 דונם)
= $\sqrt{11,040}$
= 105.1 מ'

6. חשב השטחים של יעודי קרקע :

מגורים A + B + C = 56 מטבצות × 11 דונם  
מוסדות שט"ז, פ.מ. וכבישים נותר מהש"ה 1000 דונם

= 616 דונם (61.6%)
= 384 דונם (38.4%)

7. חלק מוסדות + ש.צ.פ. וכבישים לפי מטבצות ששחזן 11 דונם (11 ÷ 384)

= 35 מטבצות
-------------

8. חשב מוסדות וש.צ.פ. לחוד (בלי כבישים) :

(מנספח ההנחיות : הצריכה היא 263 דונם)

חלק שטח הקרקע למטבצות ששחזן 11 דונם (11 ÷ 263)

לכן נותרים 121 דונם לכבישים המהווים 11 מטבצות (11 ÷ 121)

= 24 מטבצות
= 11 מטבצות

9. סכום : מגורים (A B C)

מוסדות וכבישים (D)

= 56 מטבצות - 70%
= 24 מטבצות - 30%
= <u>11</u> מטבצות
= <u>91</u> מטבצות

סה"כ

10. חלק משבצות הכבישים והשבילים באופן יחסי בין מגורים ומוסדות וכו' :  
 חשב שטח הקרקע

$84.7 =$  דונם

$36.3 =$  דונם

$121.0 =$  דונם

סה"כ

לכן  $7.7$  משבצות  $\times 11$  דונם למגורים

לכן  $3.3$  משבצות  $\times 11$  דונם למוסדות וכו'

11. ערבן המשבצות ABC ע"י הכללת שטחי הכבישים כדלקמן :

$56$	משבצות	מגורים	$(11 \times 56)$	} $63.7$
$7.7$	"	כבישים	$(11 \times 7.7)$	

$616 =$  דונם

$84.7 =$  דונם

$700.7 =$  דונם -  $70\%$

סה"כ

$264 =$  דונם

$36.3 =$  דונם

$300.3 =$  דונם -  $30\%$

סה"כ

$24$	משבצות	מוסדות וכו'	$(11 \times 24)$	} $27.3$
$3.3$	"	כבישים	$(11 \times 3.3)$	

12. חשב שטח המטבצת המורחבת :

מגורים  $= 700.7$  דונם  $+ 56$  משבצות

מוסדות  $= 300.3$  דונם  $+ 24$  משבצות

חשב אורך צלע למטבצת = מ"ר  $\sqrt{12,500}$

$12.5 =$  דונם/למשבצת

$12.5 =$  דונם/למשבצת

$112 =$  מ'  $(111.8)$

$4.1 =$  יח"ל/דונם

$2.88 =$  יח"ל/דונם

13. צפיפות המגורים נטר = מס' יח"ל  $2,880 + 700$  דונם

14. צפיפות המגורים ברוטו-מס' יח"ל  $2,880 + 1000$  " סה"כ

15. יחס הגומלין בין A B C (מספר A . ב) :

$1_B$	$1_A$	:	היחס הוא
$72 + 36$	$48 + 24$	:	כדיקה
$108$	$72$		
$60\%$	$40\%$		

לכן משבצת החכנון היא:

מגורים  $56 + 3.5$  משבצות

מוסדות וכו'  $24 + 3.5$  "

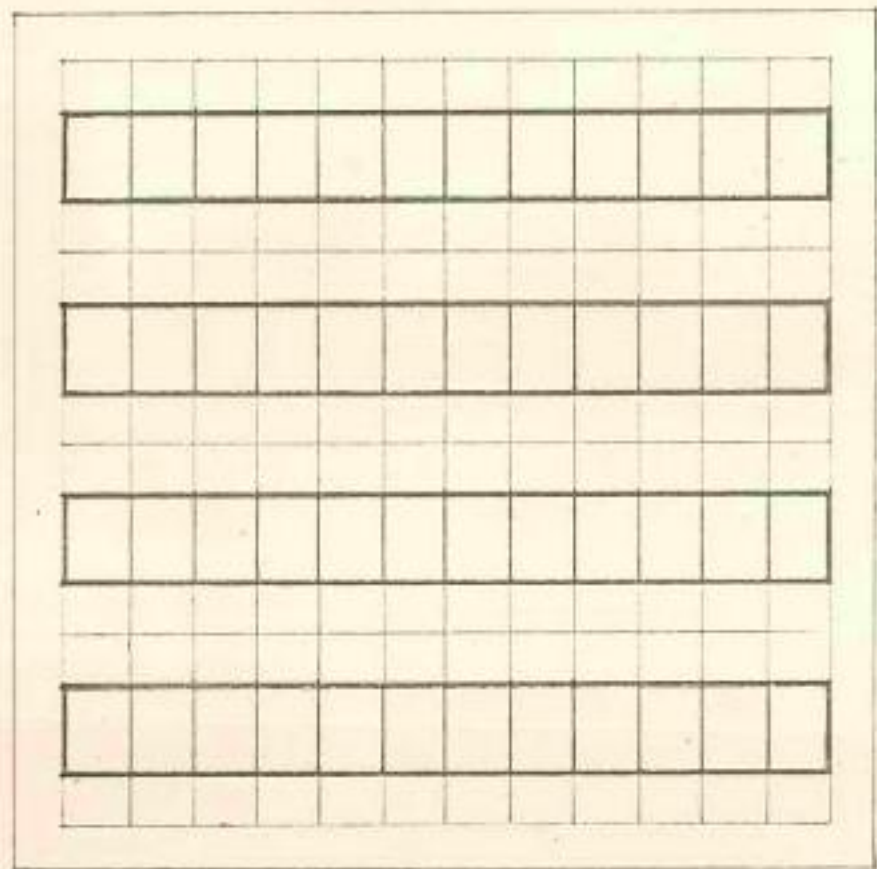
לפי המידות הבאות :

$(112 \text{ מ' } \times 3.5) \times 112 \text{ מ'}$   
 $392 \times 112 \text{ מ'}$

$16 =$  "לכניס" (משבצת לחכנון)

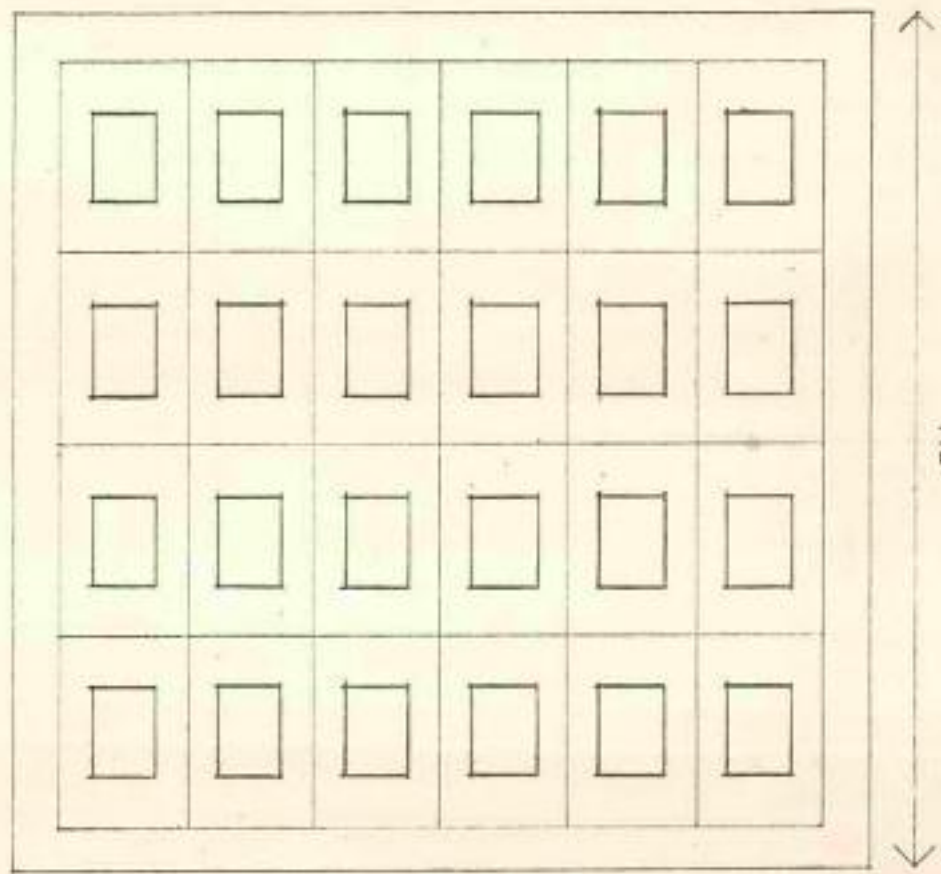
$(6.85)7 =$  " " " "

$43,904 =$  מ"ר (44 דונם)



**B**

צטודי קרקע

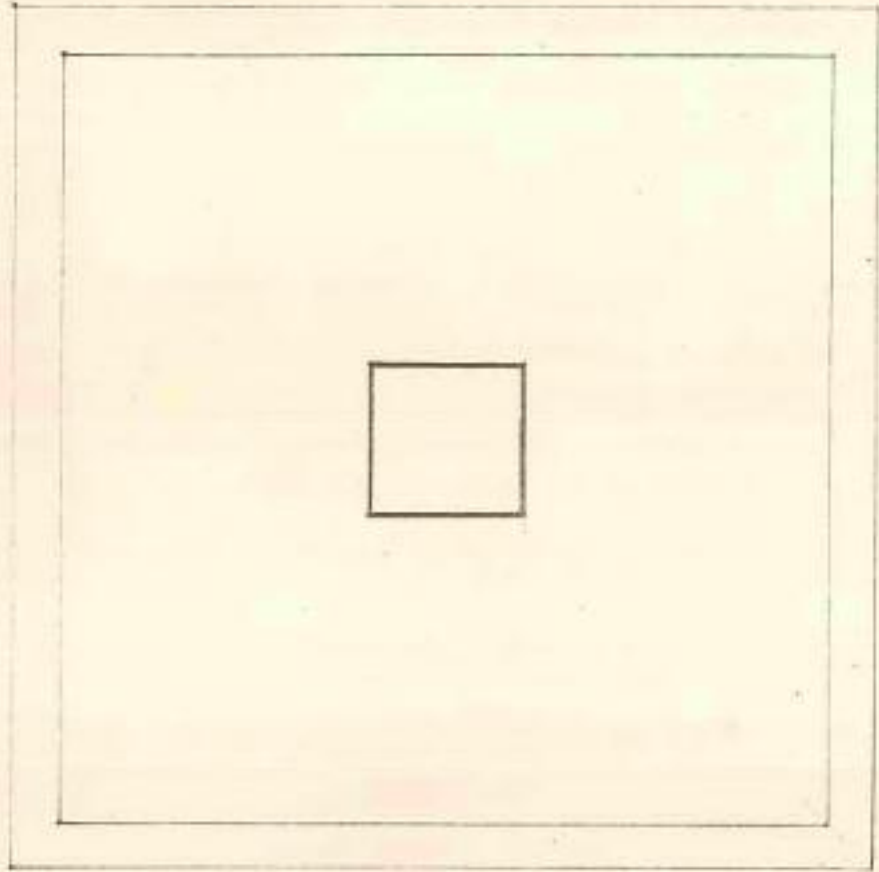


**A**

כנה כ"הך

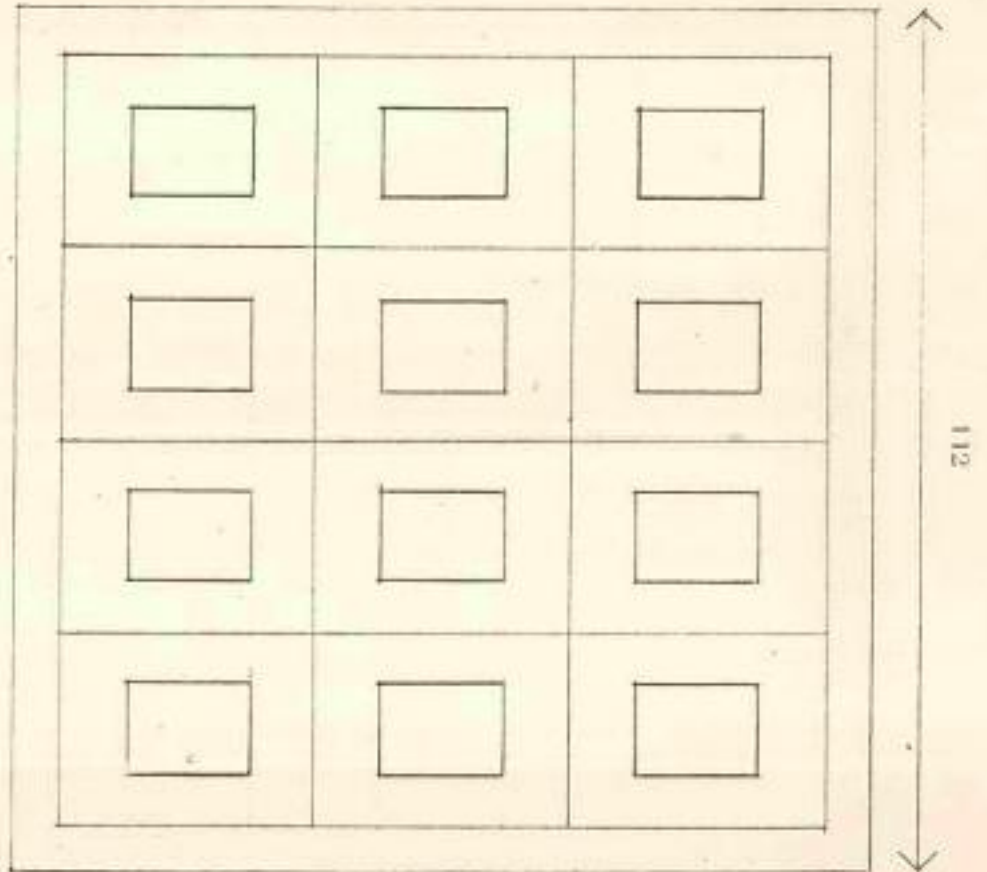
112

112



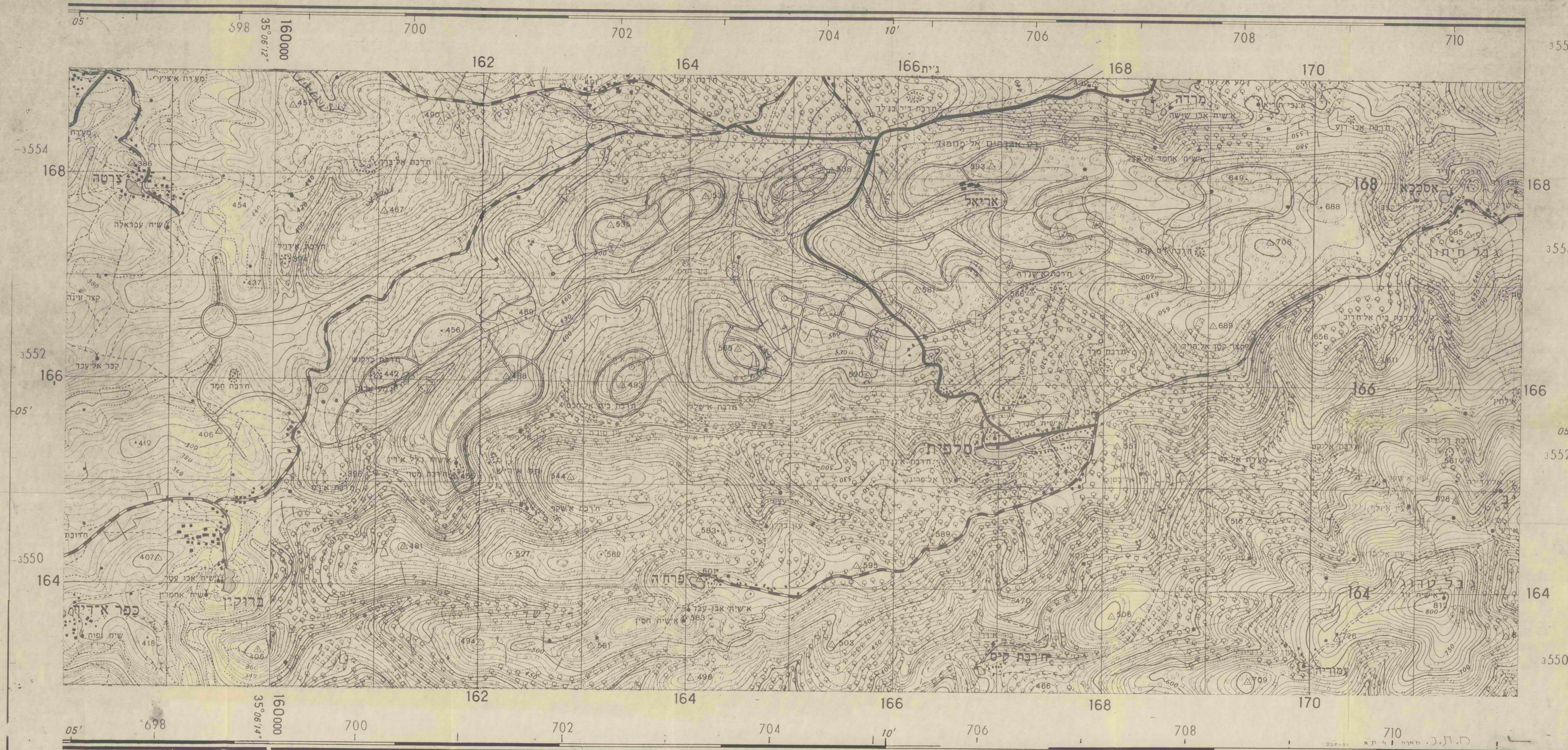
**D**

טוטרות ציבור 1-ש.צ.פ.



**C**

112  
דו/תלת קופתלים



3554  
168  
3552  
166  
05'  
3550  
164

3556  
168  
3554  
168  
166  
05'  
3552  
166  
05'  
3550  
164

05' 698 160000 700 702 704 10' 706 708 710 3550  
35°06'14"

# תוכנית האזורי יקודה ושומרון ועדה מקומית לתכנון ובניה-אריאל

תכנית אב לקריית-המדת

קנה מידה: 1:2500

שטח התכנית: כ- 1085 דונם



- מקרא:**
- גבול התכנית
  - גבול אדמת מדינה
  - אזור תעשיות עתידות מדרג ומבני סמוך
  - אזור שירותי מנהלה ראשיים
  - אזור מסחר
  - אזור מבני ציבור
  - אזור ספורט
  - מתקנים תימטיים
  - שטחי ציבורי פתוח
  - שטחי רחבתון בעתיד
  - שטחי עתידיות
  - שטחי פרטי פתוח
  - דרך קיימת
  - דרך מאגנט
  - מספר חדר
  - קו בנין
  - רחוב חדר

**טבלת שטחים**

אזור	כיתרון	בדונם	במ"ר	תחום עתיד
A	1	2230	1500	בתים 1450 ע"ש
B	2	180	1250	בתי 1450 ע"ש
C	3	140	950	אדמות חקלאיות
D	4	60	400	אזור תעשיות עתידות מדרג ומבני סמוך
E	5	180	1250	אזור שירותי מנהלה ראשיים
F	6	30	200	אזור מסחר
G	7	1100	7500	אזור מבני ציבור
H	8	4270	29000	מתקנים תימטיים
I	9	270	1800	שטחי ציבורי פתוח
J	10	1150	7900	שטחי רחבתון בעתיד
K	11	10850	73000	שטחי עתידיות
L	12	1720	11700	שטחי פרטי פתוח

בעל הפרט:

יום התכנית:

שור התכנית:

קמ"ט ארילאוקוהי:

