מדינת ישראל

משרדי הממשלה

34-9

משרד אין לשימוש

3/ב'מ

1.88-2.91

מס' תיק מקורי 34-9

מחלקה מינהל/אין צ.)

בעיות בנין ערוגות חבנין

כללי

הישוב בנים נמצא ב-3 קמ' מחצית קלקיליה ובקילומטר אחד מלבון לכיר קלקיליה - עזון. בגלל הישוב בנים יכלו מן הכיר הנכבר ולאורו תכנית אצלה מושרי הוא מטפס אל הרפס, שעליו נמצא הישוב הקיים. הישוב שוכן ע"ד בהרים ציניים. בעת נמצאות בהניה ב-130 יח"ד, הלקן בהניה עכשיו (בנה-ביתך) והלקן בהניה הקלונית של קוטנים טוריים. משבצת הקרקע של הישוב הקיים אינה ~~שטוחה~~ ~~ישרה~~.

מאפיין שטח

מלבון ומלבון מצית לישוב הקיים יש משבצת קרקעית שבר כ- 1,000 דונם אדמות-מדינה. משבצת זו אינה עשויה מעגל אחד. ~~הלקה~~ הלקה מאופיין על ידי ואדי (בבתון כללי מצית-מערב) עם פיתול, בשני המפרונות היורדים אלון, מפרום ומלבון הם תלולים. מתבלים בהן שיפועים בעיבים של 35% ואולי יותר. הואדי, על המפרונות בגדותיו אלון ועל קטע ~~[illegible]~~ נמוך של שטחה, מהווים את המרכיבים הבולטים של המשבצת. הטיבה בלבונית שלה היא אצה בעל שיפועים מתונים. הקרקעות בעלות המדינה ~~[illegible]~~ בעיקר בלבון, עם שטח "חלונות" ~~[illegible]~~ קטנים ומהמדינה טופוגרפיה ניתן לנצל את ~~[illegible]~~ לפעולות בניה ופיתוח. בגדל הטיבה בלבונית והנמה הוא כ- 650 דונם. היא משתרעת בין הגבהים 100 ל-140 מ' מעל פני הים. מהחיבה מרחבית רבה מאוקם בין הרוחות דרומיות בלוקשין: 180 לבון, 179 דרום, 151 מערב, 152 מצית. ~~[illegible]~~ הואדי הנכבר חולב את השטח, עוברות דרך עבר טובה, המשמשת את תושבי בנים (בפר מחצית לשטח נשוא-התכנון) בדרך נוסה למערב.

בין בנים הקיימת לבין השטח החדש של בנים לבון אין הבדלים קרקעיים. ברגע יש יתר נקודות מגע אחת, הבניה הבנון-מזרחית של הישוב הקיים.

ערוגות חבנון

1) יש לקשור את בנים-לבון עם בנים הקיימת, הגלה בין,

בתפר שבין שני הגלים.

בקשר תרבותי ובעל התשבון קשר משמעותי ותר בעתיד, מלבדן למקרקעות המעלה הנבחרת.

ב) אין לגלות את הישוב המרחבי רק על הגיאוגרפיה. פרק העבר מגיוס למעלה, לאורך הואדי, משמש בסיס לקשר בין כפרים לבין בבית שמש - אזור - קלקיליה, או לחילופין בסיס לקשר מתכופים לכיוון לבון - מעריב, לבובה יאיר, המרחק בין אחד כ- 2.5 קמ' מן הקבה הכפרי של כפרים.

3) תנאי השטח ומקורות מאפשרים הקמת ישוב בעל אופי עירוני עם "כל מעלות" מבוצר. 4) המבנה יכול התפנות באופן שניתן יהיה לשלב בעתיד אזורי קטעי הקבעות הפרטיות מלוך אחרי של המרקם.

5) יש לשקול הקמת מוקד ~~[illegible]~~ פעילות מלבון לאורך הנסיבות לעל והסמוך לה. המקום תואם את שווי-המשקל של השטח ומקורות. נכון להיום בתשבון, בהקשר זה, שבמוקד עשוי לשרת אוכלוסיה מעט גדולה יותר מאוכלוסיית כפרים של העיר הקרוב, בהיות מספר שטחי קרקע נוספים סמוכים מועדפים להיקבע כשטחים בבעלות המפרעה.

6) מוקד הפעילות כולל שיהיה ~~[illegible]~~ מוגש על ידי מתנ מעלות גבוהים. ~~[illegible]~~

7) אין לבלול את המדרונות הקלים הורדים אל הואדי החולה, במלואם, במישור ~~[illegible]~~ הפלגים הבולטים לישוב. הינו ~~[illegible]~~ מן הפלגים יקבלו כיסוי המדרונות הללו.

המעלות הקיבוצית ~~[illegible]~~ - המעלות

בנוסף מאילוצי הטופוגרפיה ואינטנסיביות תכסית השטח, נעשה הישוב לאחר ניכוי 50% מכלל הקרקע העומדת לרשותנו. כמו כן הוא ביסוד התפיסה, שלא יוקצה שטח לתעסוקה ותעשיה. נתונים, אינואו, כ- 500 דונם וכו' לכפר המעלות. הוא ובהלך הדרומי, הקיים, של ~~[illegible]~~ הישוב יש שטחים הנייה עלמית מוקצה, ~~[illegible]~~ שלא יוקצה ע"י של מעלות ~~[illegible]~~ בכפרים - לבון. להלן מוקצות שני טבלאות של המעלות קיבוצית. ~~[illegible]~~ יש להניח אלה ~~כאלו שני הטבלאות אלה~~ באל שני בלעדי דומות מעלין, שאמת מהן בפורה ~~[illegible]~~ מעט מחברתה.

סוג המבנים	% מן השטח	השטח בד"מ	י"ח לדונם	סה"כ י"ח
קוטג'ים טוריים	20	100	4	400
13-קומתיים	25	125	6	750
מגדלי-קומתיים	50	250	8	2,000
גבוהים	5	25	10	250
סה"כ	100	500		3,400

סוג המבנים	% מן השטח	השטח בדונם	י"ח לדונם	סה"כ י"ח
קוטג'ים טוריים	15	75	4	300
13-קומתיים	15	75	6	450
מגדלי-קומתיים	65	325	8	2,600
גבוהים	5	25	10	250
סה"כ	100	500		3,600

בשטח המבנים הגבוהים, ~~[illegible]~~ בשני המקרים, מסולה דירה מוגן לקשישים.

8 ביולי 1991

מ. וקסלר

אוף תכנון ובניין ערים

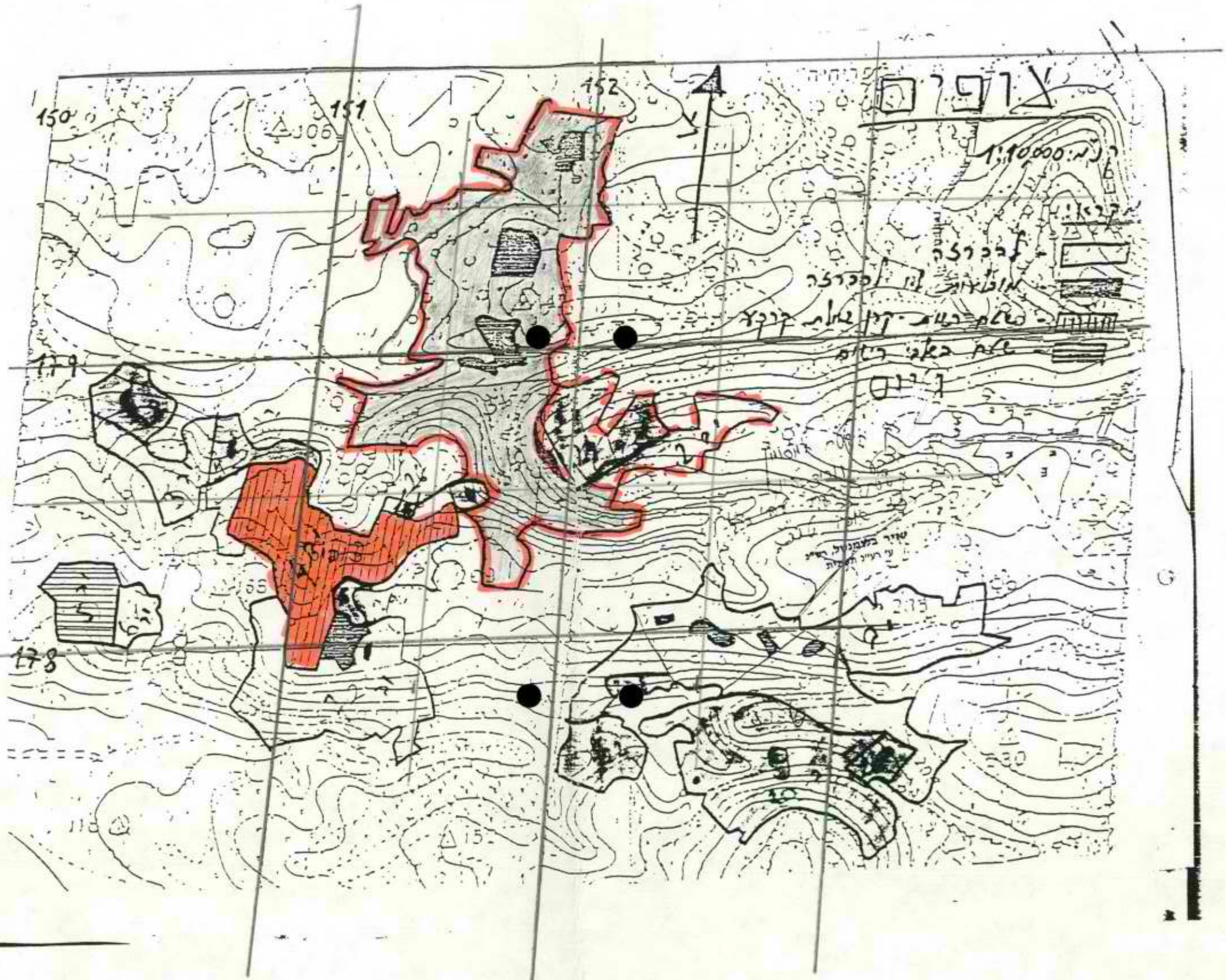
סוג המגרש	ערך בדונם	~~[illegible]~~ סטאטוטורי 1 % השבחה	השבחה ב"ד	מס' יח'	סטטוטורי [illegible] % השבחה	השבחה ב"ד	מס' יח'
קוטג' [illegible]	5	20	100	500	15	75	375
דו-קומתי	6	25	125	750	15	75	450
רב-קומתי	8	50	250	2.000	65	325	2.600
[illegible]	10	5	25	250	5	25	250
סה"כ				3500			3,675

במקביל היזמים שתי הסטטוטוריות משלב גור מזון לקיסריה.

הסטטוס במוצעת ג' במהות כמו המספר 1.

8 בינואר 1991

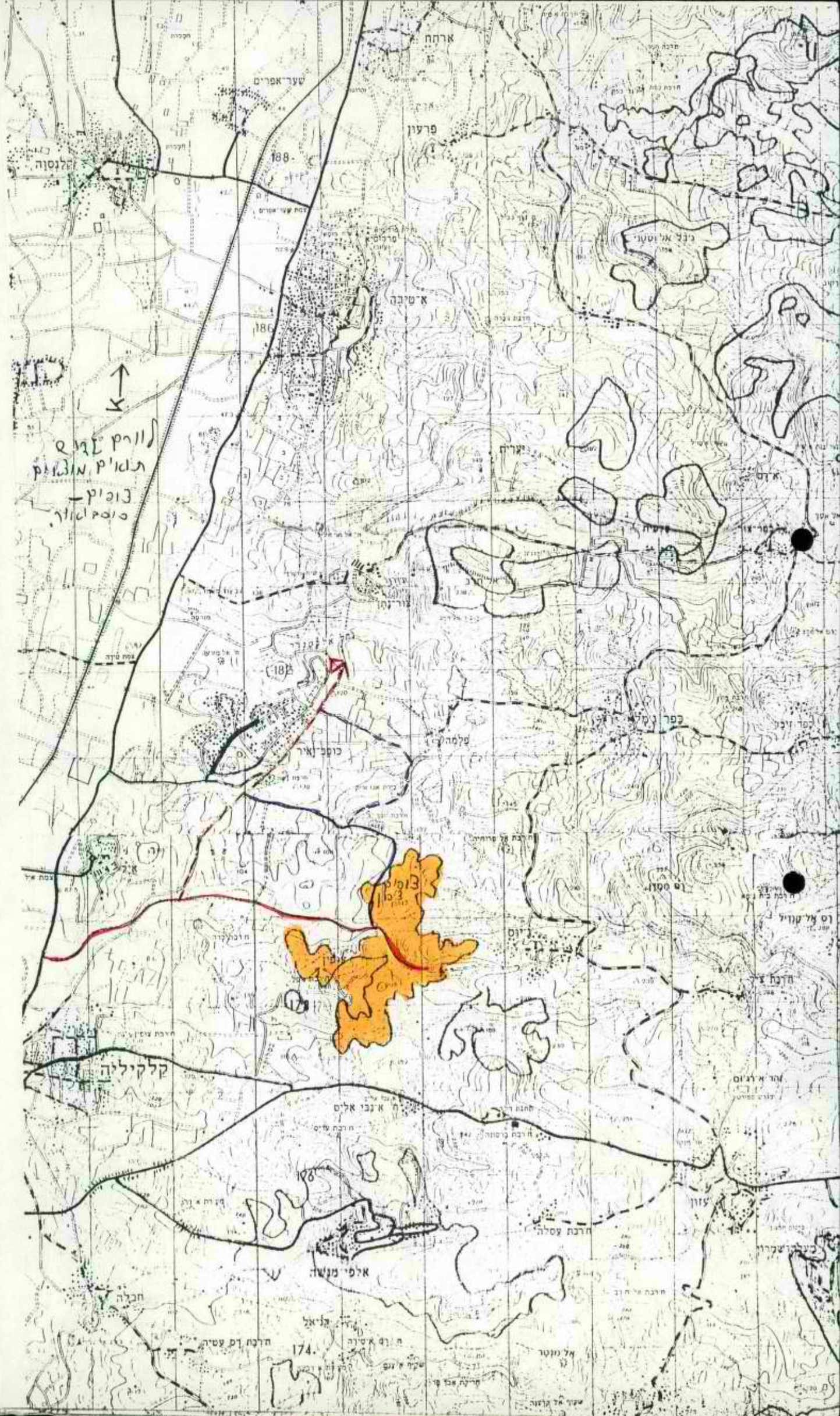
א. וינטלר.
אדר' [illegible]

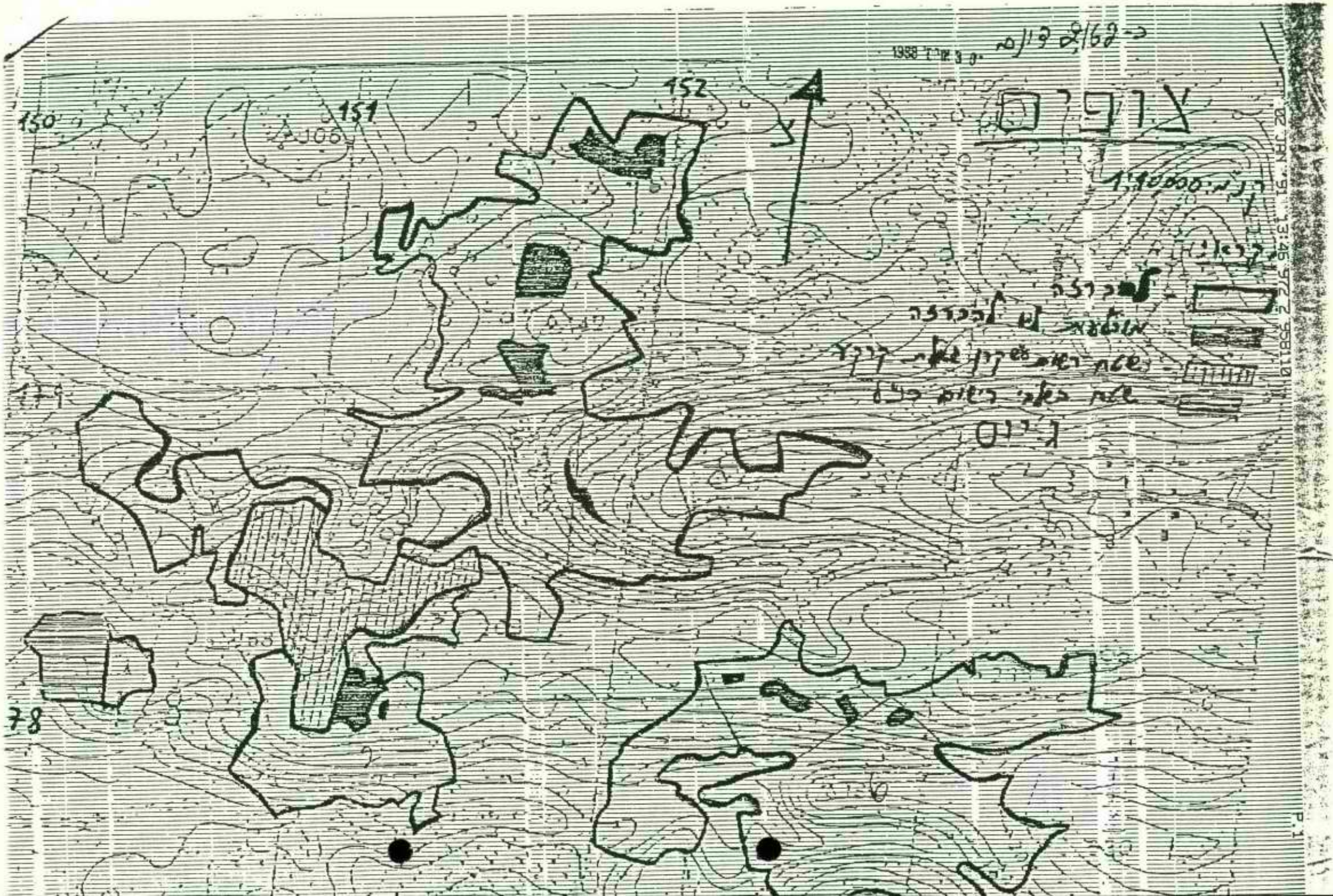


מפת הנחלה, נוה גלים

3 נפים בגיר

מלורם


ארתח
שער אפרים
פרעון
188
הלנסוה
ג'ינל אל יסטרי
א־טיבה
180
לוורק בגרס
תואים מוגשים
בופיק
פוסט לאוד
ערבה
ארוס
מרעית
אל חרב
בורקן
(18)
כפר נקלא
פלמה
כוסר נאיר
חרבת אל פרוחיה
בופיק
רס סמרו
רס אל קוריל
ג'יוס
חרבת ג'
קלקיליה
ח' אנבי אלים
178
חרבת עסלה
אלפי מנשה
חבלה
חרבת רס עטיה
174
אל מנטר


150
151
152
78

תאריך: 31/1/91

חברת פקסימיליה
FAX TRANSMISSION

אל: גב' י. חלה TO:

טל' חפסי: 03-5610580 FAX NO:

מאת: חיקה מלכה FROM:

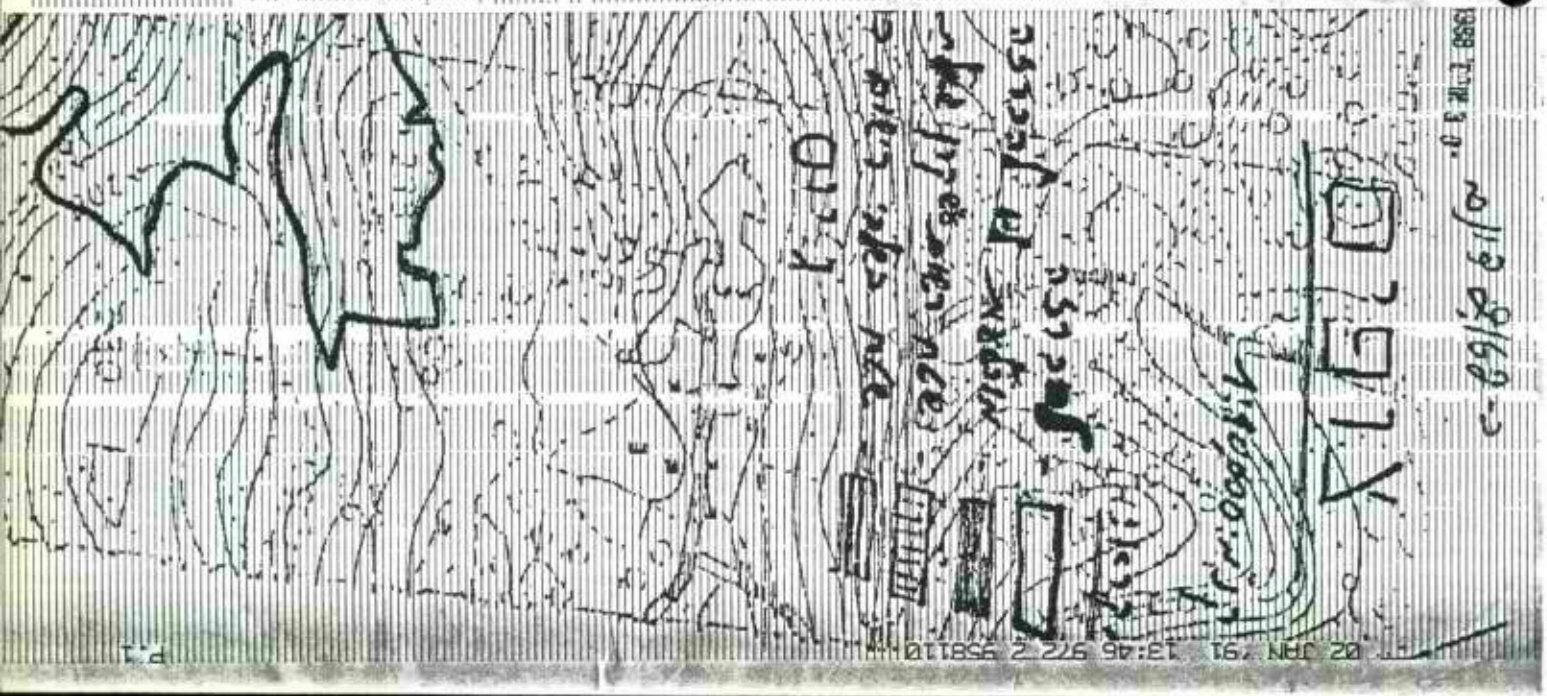
מס' עמודים (כולל עמ' זה): 3 NO OF PAGES (INCLUDING THIS)

הודעות/הערות: MESSAGE/COMMENT

בהתאם לבקשתכם מצורפת אמת המידה בנושא
בנייה ניתן שלוב. נא תאשרו קבלתו.

בברכה
חיקה

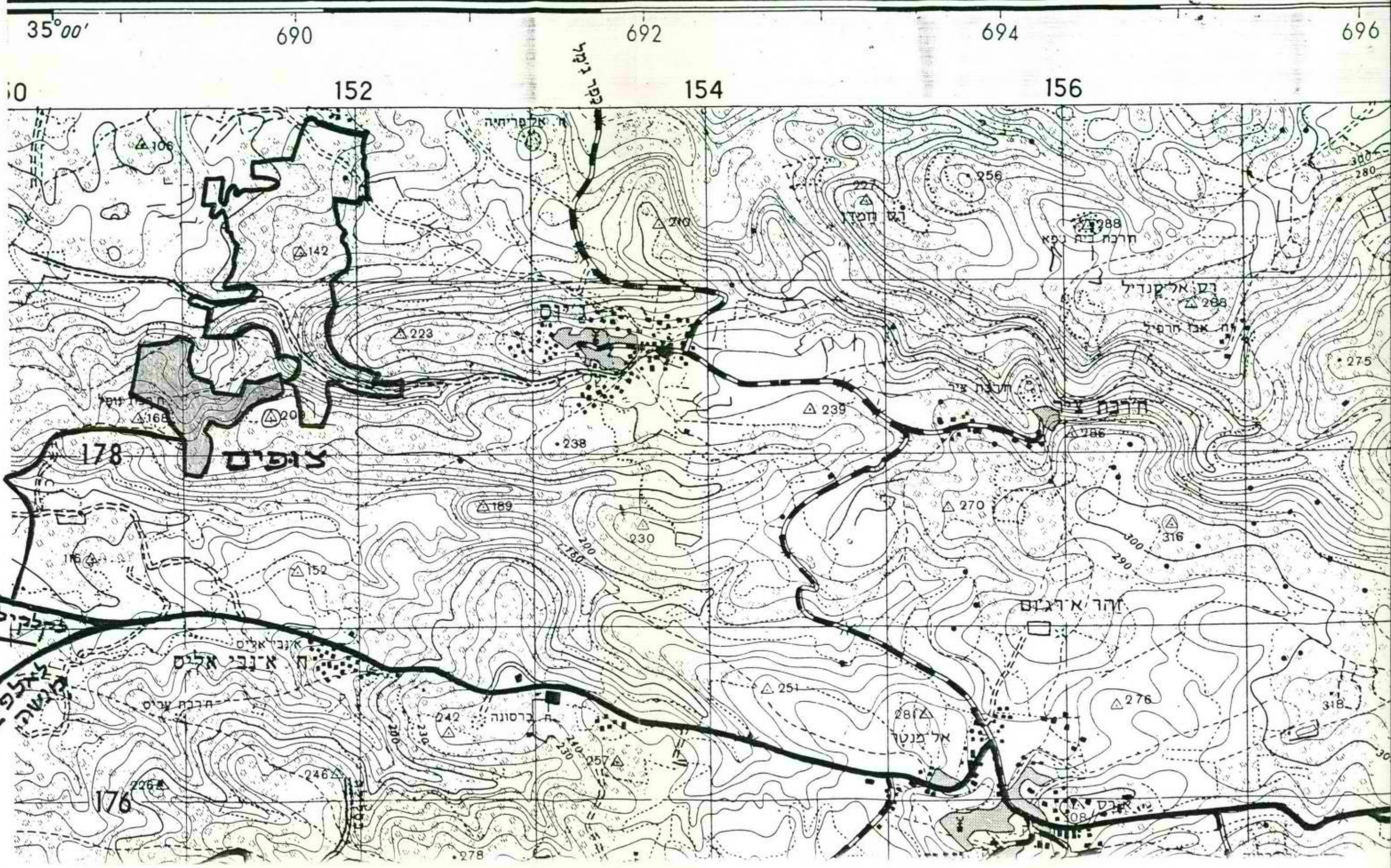
נשלח על ידי: איתן



כְּפַר-

1:20,000 (הגדלה מ-1:50,000)

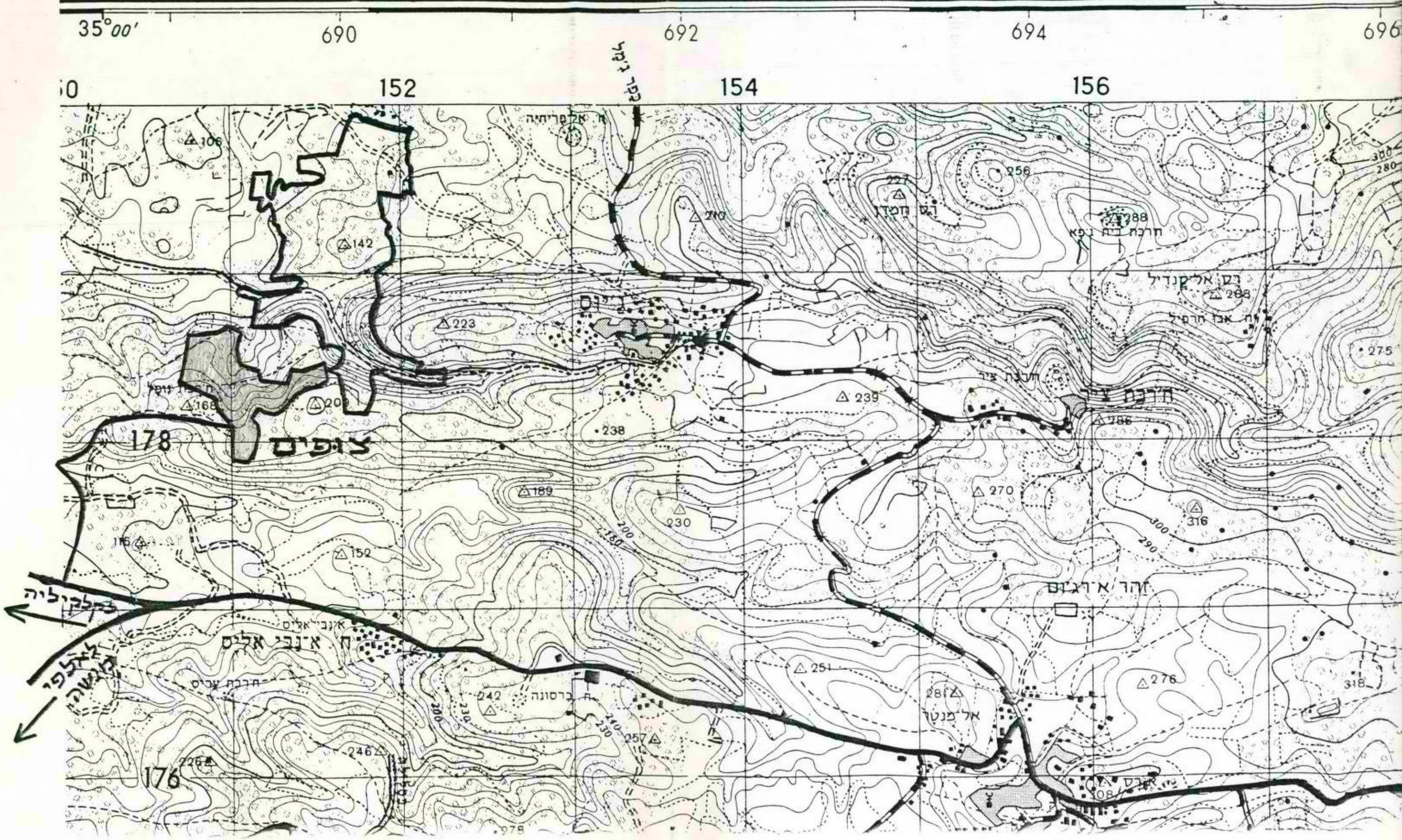
תיקון פרטים חֶלְקִי **ספטמבר - 1989**



כְּפַר

1:20,000 (הגדלה מ-1:50,000)

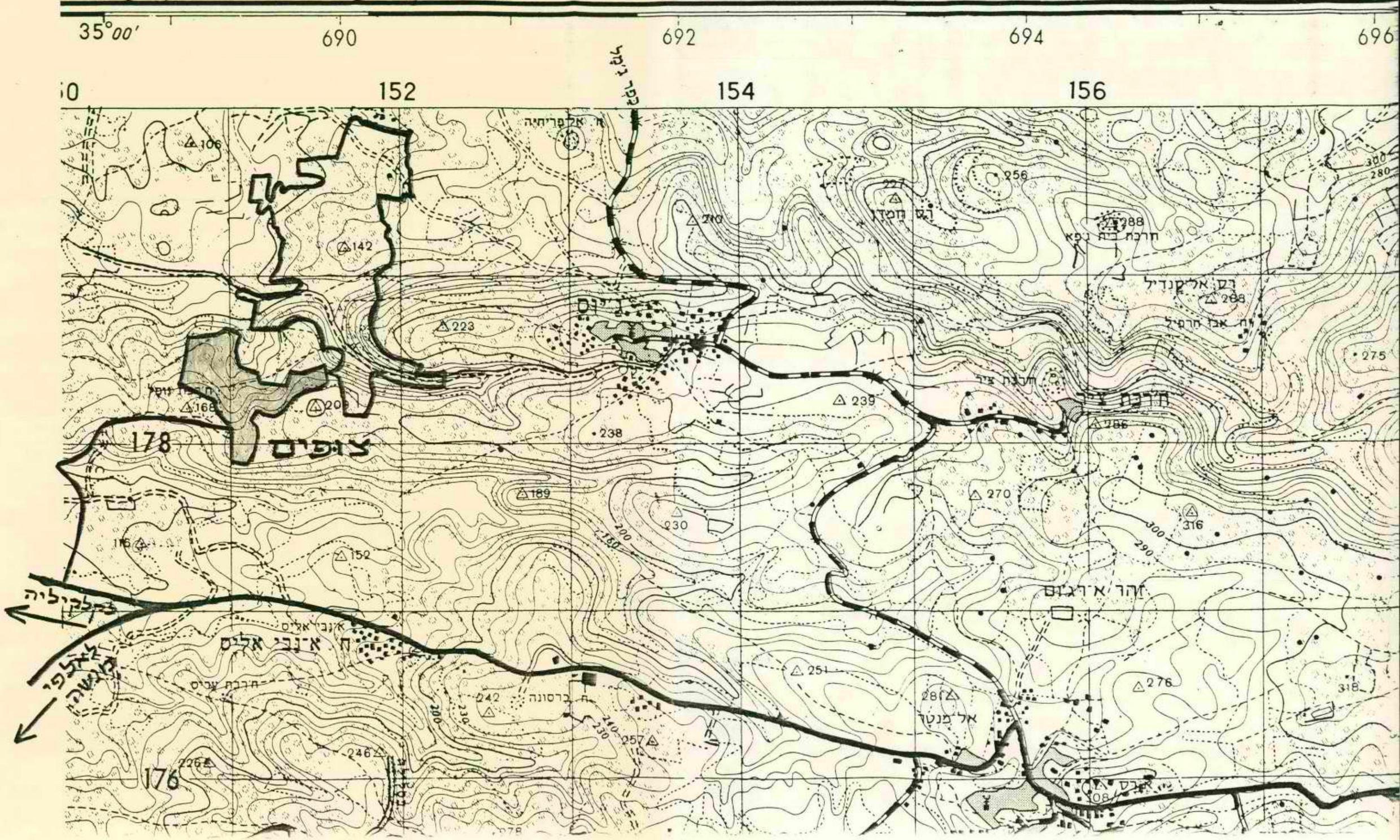
תיקון פרטים חלקי **ספטמבר - 1989**



כְּפַר

1:20,000 (הגדלה מ-1:50,000)

תיקון פרטים חֶלקי **ספטמבר - 1989**



כְּפַר־

1:20,000 (הגדלה מ-1:50,000)
תיקון פרטים חלקי **ספטמבר - 1989**

ישראל 1:20,000
15-17
I-8

גרדים

לכבי
אדרי דיאנה וולקוב
משרד הבינוי והשיכון
קרית הממשלה
ת.ד. 18110
ירושלים 91180

אזור יהודה ושומרון
מרחב תכנון מקומי שומרון
שינוי מס' 1 לשנת 1985 לתכנית
מפורטת מס' 149

צופים

קנ.מ. 1:2500
מקום צופים
בעל הקרקע לידר קומפ' קלקליה ושונים
היזם לידר קומפ'
עורך התכנית ש.גרדי אדריכלים
ש.גרדי אדריכל ומתכנן ערים
ע.סלמור אדריכל ומתכנן ערים
ה.שורץ א.סיון
אדריכלים ומתכנני ערים
שטח התוכנית 276.836 דונם

מקרא

- גבול התכנית
- אזור מגורים א
- אזור מגורים ב
- שטח לבניני ציבור
- שטח צבורי פתוח
- מסחר ושירותים ציבוריים
- דרך קיימת
- כביש גישה למיגרשים
- דרך מוצעת
- דרך לביטול
- שטח לתכנון בעתיד

רוחב דרך / קו בנין

טבלה מס 1

טבלת שטחים

יעוד	שטח במ"ר	אחוזים
אזור מגורים א	121600	49.29
אזור מגורים ב	39400	15.97
שטחים לבניני ציבור	21,970	8.91
שטחים ציבוריים פתוחים	12400	5.03
ממור ושירותים ציבוריים	2,300	0.93
כבישים	47400	19.21
שטחים לתכנון בעתיד	1,616	0.66
סה שטח בבעלות היזמים	246,686	100.00
סה הפקעות מהיזמים	81,770	33.15
כבישי גישה	24,290	
שטח ציבורי פתוח לבריכות מים וגישה	5,860	
סה הפקעות מבעלים אחרים	30,150	
סה שטח התכנית	276,836	

טבלה מס 2

יעוד שטחים לבניני ציבור

מס מגרש	היעוד	שטח במ"ר	סה
1			
2	רזרבה	670	
3	גן ילדים	1200	
4	רזרבה	2400	
5	½ פעוטון + ½ גן ילדים	1200	
6	מקווה, בית כנסת, מרפאה	2000	
7			
8	בית-ספר יסודי- מרכז חפורש	11750	
9	פעוטון	1550	
10	גן ילדים	1200	
	סה		21,970

הירבת נופל

מס' סדורי 1462

קנה מדה 1:2500

פיתוח ישראל בע"מ ירושלים, 1983

GARDI Architects and Town-Planners
derot Chen 57 Tel-Aviv 64167 tel: 03-222649 טל:

ש. גרדי אדריכלים ומתכנני ערים
שדרות חן 57 תל-אביב 64167

ה.שוורץ, א.סיוון, אדריכלים ומתכנני ערים

22.10.84

217 תל-מונאתיין

45 דן-משפחתיין

צ ו פ י ם

פרוגרמה וחישוב שטחים ציבוריים

315 יח"ד

סה"כ שטחים ציבוריים (בנוסף לציבור) 23.5%

1. ש ט ח י ם

ס"ה שטח התכנון (1)	299.852.- ד'
- מהנ"ל למגורים 70%	210 ד'
- מהנ"ל מגרשים חד-משפחתיים (שטח מינימלי 550 מ"ר)	80%
- מהנ"ל מגרשים דו-משפחתיים (שטח מינימלי 800 מ"ר)	20%

2. חישוב יחה"ד והאוכלוסיה

א. מספר יחה"ד

במגרשים חד-משפחתיים	
= (210 × 80%) : 0.550	305
במגרשים דו-משפחתיים	
= (210 × 80% × 2) : 0.800	52
ס"ה מספר יחה"ד	357

(1) שטח התכנון לצורך חישובי הפרוגרמה אינו כולל את כבישי הגישה, בריכת המים והשביל המוביל אליה.

SHALOM GARDI, Architect, Krinizi 81 Ramat-Gan 52423 Israel, tel: 03-730536 טל:
OS TALMOR, Architect, Kalmaniya (Sde Warburg) 44935 Israel, tel: 052-34537 טל:

שלום גרדי, אדריכל, קרניצי 81 רמת גן 52423 ישראל
עמוס טלמור, אדריכל, קלמניה (שדה ורבורג) 44935 ישראל

GARDI Architects and Town-Planners
Derot Chen 57 Tel-Aviv 64167 tel: 03-222649 טל:
ש. גרדי אדריכלים ומתכנני ערים
שדרות חן 57 תל-אביב 64167

ב. אכלוסה

בהתחשב בסוג האוכלוסיה הצפוי (צעירים, בחלקם דתיים), נלקח גודל משפחה ממוצע של 5 נפשות (במקום 3.8 ממוצע ארצי) וגודל שנתון של 3% מהאוכלוסיה במקום כ-2% ממוצע ארצי) .

לפי זה:

גודל האוכלוסיה	5 × 355 =	1775
גודל שנתון ממוצע	3% × 1775 =	53

3. מוסדות ציבור ושטחים פתוחים

א. פעוטונים (3 שנתונים)

גילאי 0 - 1½	18 - 15	בכיתה (תינוקות)
גילאי 1¼ - 2¾	20	בכיתה (פעוטות א')
גילאי 2¼ - 3	20	בכיתה (פעוטות ב')

השטחים הדרושים

תינוקות	3 כיתות
פעוטות א'	3 כיתות
פעוטות ב'	3 כיתות
סה"כ	9 כיתות

דרושים שני מבנים של 4 כיתות כ"א .

סה"כ השטח הדרוש 1.0 דו' × 2 = 2.0 דו'

ב. גני ילדים (3 שנתונים)

גילאי 3 - 4 טרום חובה

גילאי 5 חובה

מספר תלמידים בכיתה 35 - 30 .

SM GARDI, Architect, Krinizi 81 Ramat-Gan 52433 Israel. tel: 03-730536 טל:
שלום גרדי, אדריכל, קרניצי 81 רמת גן 52433 ישראל
S. TALMOR, Architect, Kalmaniya (Bde Warburg) 44935 Israel. tel: 052-24537 טל:
עמוס טלמור, אדריכל, קלמניה (שדה ורבורג) 44935 ישראל

GARDI Architects and Town-Planners
lerot Chen 57 Tel-Aviv 64167 tel: 03-222649 :טל
ש. גרדי אדריכלים ומתכנני ערים
שדרות חן 57 תל-אביב 64167

השטחים הדרושים:

מס' כיתות לכל שנתון 2
סה"כ כיתות ל-3 שנתוניה 6

דרושים שלושה חבנים של 2 כיתות, 1.2 ד' כ"א .

דרושים שלושה חבנים של 2 כיתות, 1.2 ד' כ"א , סה"כ 3.6 ד'

ג. ביה"ס יסודי (6 שנתונים)

מס' התלמידים בכיתה 30 - 35 .
מס' הכיתות לכל שנתון 2
סה"כ כיתות ל-6 שנתונים 12

דרוש שטח לבי"ס אחד בן 12 כיתות הניתן להרחבה בעתיד עם גידול היישוב.

השטח הדרוש הוא 0.5 ד' × 12 = 6.0 ד'

ד. מתנ"ס

הפונקציות הכלולות במתנ"ס לישוב בסדר גודל זה הם כדלקמן:-

אולם הופעות	300 מ"ר
מועדון למבוגרים	150 מ"ר
חדר חוגים 30×2	60 מ"ר
כפריה	100 מ"ר
מועדוניה לנוער	250 מ"ר
סה"כ שטחי הרצפות	860 מ"ר

השטח הדרוש הוא 2.5 ד'

..4/...

.GM GARDI, Architect, Krinizi 81 Ramat-Gan 52422 Israel. tel: 03-750535 :טל שלום גרדי, אדריכל, קרניצי 81 רמת גן 52422 ישראל
S. TALMOR, Architect, Kalmanlya (Sde Warburg) 44935 Israel. tel: 052-34537 :טל. עמוס טלמור, אדריכל, קלמניה (שדה ורבורג) 44935 ישראל.

GARDI Architects and Town-Planners
erot Chen 57 Tel-Aviv 64167 tel: 03-222649 טל:
ש. גרדי אדריכלים ומתכנני ערים
שדרות חן 57 תל-אביב 64167

ה.שוורץ, א.סיוון, אדריכלים ומתכנני ערים

ה. מרכז ספורט

המרכז יכלול: כדור רגל קטן
כדור יד
כדור סל
כדור עף
טניס
מסלולי ריצה וקפיצה
השטח הדיפה
משטח דשא להתעמלות
אולם ספורט

יש לשלב את המרכז עם שטח ביה"ס ...המוספת הדרושה לביה"ס היא כ- 4.0 ד'

ו. בריאות

דרוש מבנה הכולל מרפאה, תחנה לאם ולילד ומגן-דוד-אדום.

שטח המרפאה הוא כ-250 מ"ר והשטח הדרוש למבנה הוא 0.75 ד'

ז. בתי כנסת

דרוש בית כנסת בן כ-350מ"ר והשטח הדרוש הוא 0.75 ד'

ח. מקווה

דרושה מקווה אחת בת 150 מ"ר . השטח הדרוש הוא 0.5 ד'

ט. שרותים ציבוריים ומרכז מנהלי

מד"א - כלול במרפאה.
כיבוי אש - מתקן איזורי מחוץ לישוב
מרכזת טלפונים 0.5 ד'
מועצה מקומית 0.5 ד'

סה"כ השטח הדרוש 1.0 ד'

SH. GARDI, Architect, Kriniai 81 Ramat-Gan 52433 Israel. tel: 03-730836 טל:
שלום גרדי, אדריכל, קרניאי 81 רמת גן 52433 ישראל
AMOS TALMOR, Architect, Kalmaniya (Sde Warburg) 44935 Israel. tel: 052-34537 טל:
עמוס טלמור, אדריכל, קלמניה (שדה ורבורג) 44935 ישראל

ש. גרדי אדריכלים ומתכנני ערים
שדרות חן 57 תל־אביב 64167 טל: 03-222649
S. GARDI Architects and Town-Planners
Sderot Chen 57 Tel-Aviv 64167 tel: 03-222649
ה.שוורץ, א.סיוון , אדריכלים ומתכנני ערים

י. מ ס ח ר

סה"כ שטח המסחר לפי 25.0מ"ר לנפש: 450 מ"ר .

מהנ"ל: צרכניה	300 מ"ר	
שרותים אישיים ודואר	100 מ"ר	
שונות	50 מ"ר	
סה"כ השטח הדרוש	450 מ"ר	1.0 די

סה"כ השטחים הדרושים

מבני ציבור (כולל שטח ספורט המצורף לביה"ס)	21.1 די
מסחר (כולל מינהל)	2.0 די
שטחים פתוחים לפי 7.0מ"ר לנפש	9.250 די
ס ה " כ	30.35 די

SHALOM GARDI, Architect, Krinizi 81 Ramat-Gan 52423 Israel. tel: 03-730636 שלום גרדי, אדריכל, קרניצי 81 רמת גן 52423 ישראל
AMOS TALMOR, Architect, Kalmanlya (Sde Warburg) 44935 Israel. tel: 052-34537 עמוס טלמור, אדריכל, קלמניה (שדה ורבורג) 44935 ישראל. טל:

SHALOM GARDI Architect and Town-Planner,
Sderot-Chen 57 Tel-Aviv 64167 tel: 03-222649 טל:

שלום גרדי אדריכל ומתכנן ערים
שדרות-חן 57 תל-אביב 64167
ה. שוורץ
א. סיון
אדריכלים ומתכנני ערים.

ח' באייר תשמ"ג
21.4.83

"צ ו פ י ם"

N. פרוגרמה וחישוב שטחים ציבוריים לכל שטח התכנון

1. שטחים

770 ד'

ס"ה שטח התכנון

מהנ"ל למגורים 30% - 770 = 539

מהנ"ל מגרשים חד-משפחתיים של 550 מ'ר 70%

מהנ"ל מגרשים דו-משפחתיים של 800 מ'ר 20%

מהנ"ל מגרשים טוריים (200 מ'ר ליחידה) 10%

2. חישוב מס. יח' הדיור

חד משפחתיים	539 × 7/10 : 0.550	=	686
דו משפחתיים	539 × 2/10 : 0.800 ×2	=	270
טוריים	539 × 1/10 : 0.200	=	270
	ס"ה מספר יח' הדיור		1,226

3. אוכלוסיה

בהתחשב בסוג האוכלוסיה הצפוי (צעירים, בחלקם דתיים) נלקח בחשבון גודל משפחה ממוצעת של 5 נפשות (במקום 3.8 ארצי) וגודל שנתון ממוצע של 3% מהאוכלוסיה (במקום 2% ארצי).

לפי זה:

גודל האוכלוסיה	1226 × 5	=	6,130
גודל שנתון ממוצע	6130 × 3%	=	184

4. מוסדות ציבור

א. פעוטונים (3 שנתונים)

0 - 1¼ 15 - 18 בכיתה (תינוקות)

1¼ - 2¼ 20 בכיתה (פעוטות א')

2¼ - 3 20 בכיתה (פעוטות ב')

2/...

Residence: Krinizi 81 Ramat-Gan 52423 Israel tel: 03-730536 מעון: קרניצי 81 רמת גן 52423 ישראל טל:

SHALOM GARDI Architect and Town-Planner.
Sderot-Chen 57 Tel-Aviv 64167 tel: 03-222649 :טל

שלום גרדי אדריכל ומתכנן ערים
שדרות-חן 57 תל-אביב 64167
ה. שוורץ
א. סיוון
אדריכלים ומתכנני ערים.

השטחים הדרושים:

תינוקות	15 : 184	=	12 כיתות
פעוטות א'	20 : 184	=	9 כיתות
פעוטות ב'	20 : 184	=	9 כיתות
	סה"כ		30 כיתות

דרושים 6 מיבנים של 5 כיתות כ"א

ס"ה השטח הדרוש 6 × 1.0 = 6.0 ד'

ב. בני ילדים (3 שנתונים)

4 - 3 טרום חובה

5 חובה

מס. תלמידים בכיתה 35 - 30

השטחים הדרושים:

מס' כיתות לכל שנתון 32 : 184 = 6

ס"ה ל - 3 שנתונים 18

דרושים 9 מיבנים של 1.2 ד' כ"א סה"כ 10.8 ד'
(מהם 3 צמודים לבי"ס יסודי).

ג. בי"ס יסודי (6 שנתונים)

מס. התלמידים בכיתה 35 - 30

מס. כיתות בשנתון 6

ס"ה מס. הכיתות 6 × 6 = 36

השטח הדרוש הוא 18 ד' (או שני בתי ספר בשטח של 9 ד' כ"א).

ד. מתנ"ס

אולם הופעות		800 מ'ר
מועדון למבוגרים		300 מ'ר
חדרי חוגים 5×30	=	150 מ'ר
ס פ ר י ה		200 מ'ר
מועדונים לנוער		500 מ"ר
ס"ה שטחי רצפות		1,950 מ'ר
השטח הדרוש		6.0 ד'

3/...

Residence: Krinizi 81 Ramat-Gan 52423 Israel tel: 03-730536 :מעון: קריניצי 81 רמת גן 52423 ישראל טל

SHALOM GARDI Architect and Town-Planner.
Sderot-Chen 57 Tel-Aviv 64167 tel: 03-222649 :טל
שלום גרדי אדריכל ומתכנן ערים
שדרות-חן 57 תל-אביב 64167
ה. שוורץ
א. סיוון
אדריכלים ומתכנני ערים.

ה. מרכז ספורט

המרכז כולל: כדור רגל קטן
כדור יד
כדור סל
כדור עף
טניס
מסלולי ריצה, קפיצה
משטח הדיפה
משטח דשא להתעמלות
אולם ספורט
בריכת שחיה

השטח הדרוש 20.0 ד'

(במידה שצמוד לבי"ס ניתן לצמצם את השטח בכ - 5.0 ד').

ו. בריאות

דרוש מבנה למרפאה ותחנה לאם ולילד.
(המבנה יכלול גם את מגן דוד אדום).

דרושה מרפאה של 1000 מ'ר לכל 8,000 - 9,000 תושבים.

ב"צופים" יכלול שטח זה גם את מד"א והתחנה לטיפול באם ובילד.

סה"כ השטח הדרוש 1.5 ד'

ז. בתי כנסת

ביכ"ס מרכזי בן	800 מ'ר	שטח הקרקע הדרוש:	2.0 ד'
ביכ"ס שכונתי בן	250 מ'ר	שטח הקרקע הדרוש:	0.75 ד'
		סה"כ	2.75 ד'

ח. מקווה

דרוש מקווה אחד בן 250 מ'ר

השטח הדרוש 0.75 ד'

ט. שרותים ציבוריים ומרכז מינהלי

מד"א - כלול במרפאה.

כיבוי אש - מתקן אזורי מחוץ ליישוב.

מרכזית טלפונים - דרוש 0.5 ד'

מועצה מקומית - 650 מ'ר השטח הדרוש 2.5 ד'

סה"כ השטח הדרוש 3.0 ד'

4/...

Residence: Krinizi 81 Ramat-Gan 52423 Israel tel: 03-730536 :מעון: קריניצי 81 רמת גן 52423 ישראל טל

SHALOM GARDI Architect and Town-Planner.
Sderot-Chen 57 Tel-Aviv 64167 tel: 03-222649 טל:

שלום גרדי אדריכל ומתכנן ערים
שדרות-חן 57 תל-אביב 64167
ה. שורץ
א. סיון
אדריכלים ומתכנני ערים.

י. מ ס ח ר

ס"ה שטח המסחר לפי 0.25 מ'ר לנפש - 1550 מ"ר

מהנ"ל צרכניה	1000 מ'ר
שרותים אשיים	250 מ'ר
ב נ ק	100 מ'ר
ד ו א ר	100 מ'ר
משרדים שונים	100 מ'ר
ס"ה	1,550 מ'ר

בשטח הדרוש: כ - 7.5 ד'

5. סה"כ השטחים הדרושים

למבני ציבור	48.8 ד'
למסחר	7.5 ד'
למרכז ספורט	20.0 ד'
שטחים פתוחים לפי 7.0 מ'ר לנפש	43.0 ד'
ס"ה	119.3 ד'

ב. פרוגרמה וחישוב שטחים לשטח בתכנון המפורט

1. שטחים

ס"ה שטח ברוטו	57,253	
	232,912	
	84,842	
	ס ה "כ	375,007 ד'

מהנ"ל למגורים

30% - 375 = 262 ד'

מהנ"ל מגרשים חד-משפחתיים של 550 מ'ר 80%

מהנ"ל מגרשים דו משפחתיים של 800 מ'ר 20%

2. מספר יח' הדיור

381	=	262 × 4/5 : 0.550
131	=	262 × 1/5 : 0.800 ×2
512		

5/...

Residence: Krinizi 81 Ramat-Gan 52423 Israel tel: 03-730536 מגון: קרניצי 81 רמת גן 52423 ישראל טל:

SHALOM GARDI Architect and Town-Planner.
Sderot-Chen 57 Tel-Aviv 64167 tel: 03-222649 :טל

שלום גרדי אדריכל ומתכנן ערים
שדרות-חן 57 תל-אביב 64167
ה. שוורץ
א. סיוון
אדריכלים ומתכנני ערים.

3. <u>אוכלוסיה</u>

גודל האוכלוסיה (לפי 5 נפשות למשפחה)

2560 = 512 × 5

גודל השנתות (לפי 3% מהאוכלוסיה)

77 = 2560 × 3%

4. <u>השטחים הדרושים</u> (מתוך יתסית לאוכלוסיה הנוכחית)

מבני ציבור	$49 \times \frac{2560}{6130}$ =	20.50
מסחר	$7.5 \times \frac{2560}{6130}$ =	3.13
ספורט ושטחים פתוחים	$63 \times \frac{2560}{6130}$ =	26.30
		49.93 ד'

בכבוד רב,

שלום גרדי.

Residence: Krinizi 81 Ramat-Gan 52423 Israel tel: 03-730536 :מעון: קרניצי 81 רמת גן 52423 ישראל טל

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

16.07.90
י.מאירי

אל: י. מאירי / מנהל מחוז המרכז

הנדון: צופים - מכתבו של עו"ד מ. גליק מ- 11.07.90.

מצ"ב פניתו של מ. גליק.

אבקשך להודיעני על עמדתך בנושא שבנדון.

בברכה

סופיה אלדור
מנהלת אגף תכנון ערים.

סוכובולסקי - הרטבי
משרד עורכי־דין
SUCHOVOLSKY - HARTAVI
LAW OFFICE

ABRAHAM SUCHOVOLSKY M. JM — אברהם סוכובולסקי
AVIVA SUCHOVOLSKY M. JM — אביבה סוכובולסקי
ZEEV HARTAVI M. JM — זאב הרטבי

YOHANAN ALTBAUER LL.B — יוחנן אלטבאואר
HELEN EIZEN LL.B — הלן איזן
MIRA BURNSTEIN LL.B — מירה בורנשטיין
MOSHE GLICK LL.B — משה גליק
DAVID BASON LL.B — דוד בסון
URI HEIFETZ LL.B — אורי חפץ
LEVANA FARKASH LL.B — לבנה פרקש

MOSHE LIPKA LL.B — משה ליפקה

רחוב יבנה 15, 15, YAVNE ST.
תל־אביב TEL-AVIV 65791
טלפונים: PHONES: 03-200885
פקסימיליה: FAX: 972-3-284914

ירושלים JERUSALEM 94146
שלומציון המלכה SHLOMZION HAMALKA 10
טלפונים: PHONES: 02-225848

מספרנו: OUR REF .....

תל־אביב TEL-AVIV 11.7.90

לכבוד
הגב' סופיה אלדור
משרד הבינוי והשכון
קרית הממשלה
ירושלים

רשום דחוף

א.נ.,

הנדון: עמדתכם ביחס להקצאת קרקע-מדינה ליזמי הישוב "צופים"

בהמשך לשיחתנו הטלפונית אבקש לדעת את עמדת משהב"ש ביחס לאפשרות כי קרקע מדינה הצמודה לישוב "צופים" תוקצה ליזמי הישוב, הקרן לגאולת קרקע וחבי לידר קומפני בע"מ.

כידוע, הישוב "צופים" נמצא כיום בהליכי הקמה מתקדמים בשלב זה על הקרקע הפרטית אשר נרכשה ע"י היזמים (כ - 300 דונם).
כיום מצויים בשלבי בניה שונים כ -100 יחידות דיור ו - 25 הראשונות יאוכלסו בחודש ספטמבר הקרוב.

קצב המכירות הינו מהיר ביותר וליזמים דרושה קרקע נוספת לבניה באופן דחוף. לפיכך, פנו היזמים לממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש בבקשה כי יקצה להם את אדמות המדינה הסמוכות לישוב, למטרות תכנון ופיתוח.

הממונה קיבל לידיו חוו"ד חיוביות ביחס לבקשת ההקצאה הנ"ל הן ממשרד המשפטים (המחלקה האזרחית - הגב' פליאה אלבק) והן מתיאום הפעולה בשטחים ורע"נ תשתית. בשיחתי עם הממונה מר חייקה מנחם הוא הודיעני כי רצוי שבתיק תימצא גם עמדת משהב"ש בטרם יביא את אישור עיסקת ההקצאה לגהלת המינהל.

לפיכך, אבקשך להודיעני בכתב על עמדתכם ביחס להקצאה הנ"ל וזאת בהקדם האפשרי ביותר.

בכבוד רב,

מ. גליק, עו"ד

ד.6/סופיה

מרחב תכנון מקומי שומרון

תכנית מתאר מפורטת מס' 149
שינוי מס' 1 לשנת 1987

צופים

תקנות

3.12.87

פ ר ק א': ה ת כ נ י ת

1. המקום: צופים, קואורדינטות 150,750/178,250

2. גבול התכנית: בהתאם לקו הכחול שבתשריט.

3. שם התכנית: תכנית מתאר מפורטת מס'..... צופים.

4. מסמכי התכנית: תשריט בק"מ 1:2500

תקנות התכנית.

5. שטח התכנית: כ-330 דונם.

6. יוזמי התכנית: לידר קומפני (קלקליה) בע"מ ד.נ. קדומים.

7. עורכי התכנית: ש.גרדי - אדריכלים
ה.שוורץ, א.סיון - אדריכלים

8. בעלי הקרקע: לידר קומפני בע"מ, הקרן לגאולת קרקע ליד מדרשת א"י קדומים ושונים.

9. א. קביעת יעודי הקרקע, ומערכת הכבישים בשטח התכנית.

ב. חלוקת השטח בתחום שלב א' למגרשי בניה, לשטחים פתוחים, לבניני ציבור ולדרכים.

ג. קביעת הוראות לבניה.

ד. קביעת השימושים המותרים באזורים השונים.

פרק ב': פירושים, מונחים והגדרות

1. כללי: כל מונח שלא הוגדר במסגרת הוראות אלה, יהיה פירושו על פי הגדרתו בחוק תכנון ערים, כפרים ובנינים, מספר 79 משנת 1966 וצו מספר 418 (יהודה ושומרון), תשל"א-1971.

2. הועדה: הועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון או מעוצת התכנון העליונה, הכל לפי הענין.

3. איזור: שטח הקרקע המסומן בתשריט בצבע, בקווקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו איזור ואת ההוראות שנקבעו לפי תכנית זו.

4. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.

5. קו בנין: קו מקביל לגבול המגרש, הפונה אל הרחוב, או לגבולות המגרש האחרים, אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם הותר על פי החוק.

6. קו דרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל המדרכות (וכל הכלול במונח דרך).

7. שטח הבניה: השטח המירבי המותר לבניה. בשטח זה יכללו כל השטחים המקוריים המיועדים לשימוש, כולל קירות, פרט לשטח מקלט כנדרש עפ"י החוק.

8. גובה הבנין: גובה הבנין הוא המרחק עד לנקודה הגבוהה ביותר של הגג או המעקה הבנוי באותו חלק של הבנין.
הגובה ימדד מפני הקרקע הסופיים הגובלים בכל חלק של הבנין אך לא יותר מ-2.0 מ' מעל המפלס ~~הפיבתי~~ הסבבי.

פרק ג': הסימונים בתשריט

אזור	הסימון בתשריט
מגורים א'	כתום
מגורים ב'	כתום עם מסגרת כתומה
שטח ציבורי פתוח	ירוק
בניני ציבור	חום
אזור מסחרי	**אפור**
אזור מסחר ושרותים ציבוריים	**מסים אפורים על רקע חום.**

אזור		הסימון בתשריט
דרך מוצעת	-	אדום
גבול התכנית	-	קו כחול עבה
כביש גישה	-	אדום עם קווים אלכסוניים אדומים.
	-	

פרק ד': תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. שימוש בקרקעות ובנינים: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. תנאים מיוחדים: הוועדה המקומית לא תאשר תכניות בניה אלו אם כן מולאים התנאים דלהלן:

א. הוכנה תכנית חלוקה המבוססת על מדידת השטח ע"י מודד מוסמך בכל אזור ואזור.

ב. הוכנה ע"י מודד מוסמך תכנית מדידה של המגרש בק"מ 1:230 שבה סומנו קווי הגובה וכן כל העצמים הקיימים בשטח, גובה הכביש הגובל במגרש וכן קו הקיר של מבנים הקיימים במגרשים הסמוכים, וכן תאי ביוב, קווי טלפון וחשמל, וכן כל עצם או ענין אחר העשוי לעזור בבדיקת התכנית - הכל לשביעות רצונה של הוועדה.

ג. נקבעו התנאים והובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצון הוועדה.

ד. יובטחו מקומות חניה בהתאם להוראות תכנית זו לשביעות רצון הוועדה.

פרק ה': רשימת התכליות, שימושים, הגבלות בניה ותנאים

1. כללי:

א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות תקיש הוועדה עפ"י השוואה לתכליות הנזכרות.

ב. התכליות בשטחים המיועדים למסחר יהיו חנויות, משרדים פרטיים, בנקים, מלאכה זעירה שאינה גורמת מטרד וכן כל שימוש מסחרי אחר שאינו גורם מטרד לדעת הוועדה המקומית.

ג. בכפיפות לסעיף א' לעיל, אפשר יהיה בתכנית מפורטת בשטח המיועד לתכנון בעתיד להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימה זו של התכליות.

2. אזור לתכנון בעתיד:

א. יעודו ותכנונו של אזור זה יקבעו בתכנית מפורטת שתוכן בעתיד כפי שתאושר ע"י הוועדות.

3. <u>הוראות כלליות לאזורי מגורים:</u>

א. קביעת הנחיות ע"י הוועדה -
הוועדה רשאית לקבוע הנחיות ומגבלות לגבי תכנון הבנינים, חומרי הבניה, פתוח המגרשים וכד' על מנת לשמור על חזות אסטטית כללית של הרחוב ולצורך מניעת הפרעות ותאום בין מגרשים שכנים.

הוועדה המקומית תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה, עקב בעיות טופוגרפיות, לשנות את קווי הבנין, הפרצלציה, גובה הבנינים וכיוצא בזה.

ב. שימושים -
השימושים המותרים הם מגורים לבני אדם וכן סטודיו, חדר עבודה או משרד לבעלי מקצועות חופשיים וזאת בתנאי שהם מהווים חלק מן הדירה ומיועדים לגרים בדירה, וכן בתנאי שאינם גורמים למטרד מכל סוג שהוא לשביעות רצונה של הוועדה.

ג. מגורי הורים -
הוועדה תהיה רשאית להתיר בתוך תחומי הבית מגורי הורים שלהם תוקצה מערכת שרותים ומטבחון נפרדים וזאת בתנאי שהגישה למגורי ההורים תהיה מתוך הבית.

ד. ח נ י ה -
לכל יחידת מגורים יובטח מקום חניה אחד לפחות בתוך תחום המגרש. במקרים מיוחדים כשהפרשי הגובה בין הכביש והמגרש אינם מאפשרים זאת לדעת הוועדה, רשאית הוועדה לוותר על תנאי זה.

ה. מ ו ס ך

בנוסף לשטחי הבניה מותרים לפי הוראות תכנית זו, רשאית הוועדה להתיר הקמת מוסך כדלקמן:

1. צורתו וגובהו של המוסך יהא בהתאם להוראות הוועדה, או עפ"י תכנית אחידה כפי שתאושר על ידה.

2. מקום המוסך יהיה על גבול המגרש הצדדי ובמרחק של 2 מ' מגבול המגרש הקידמי.

3. שטח הבניה המירבי של המוסך יהיה 20 מ"ר.

ו. מ ר ת ף

בנוסף לשטח הבניה המותר עפ"י תכנית זו, תותר בנית מרתף לכל יחידת מגורים בתנאים הבאים:

1. שטח הבניה המירבי יהיה 40 מ"ר.

2. מרתף לא יחשב קומה בתנאי שבשום מקום לא תחרוג תקרת המרתף מעבר ל-1.20 מ' מעל הקרקע הטבעית.

ז. מספר הקומות

מספר הקומות המירבי המותר באזורי המגורים יהיה 2, פרט למבנה יציאה לגג ולמרתף.

ח. מבנה יציאה לגג

הוועדה רשאית להתיר הקמת מבנה יציאה לגג החורג מהגובה המותר וזאת בתנאים הבאים:

1. שטח המבנה יכלול רק את המדרגות ומשטח יציאה.

2. גובה המבנה יהיה 2.50 מ'.

ט. גובה הבנינים

הגובה המירבי של בנינים בעלי גג שטוח יהיה 7.0 מ'.

הגובה המירבי של בנינים בעלי גג משופע יהיה 8.5 מ'.

גובה הבנינים ימדד בהתאם לאמור בפרק ב' סעיף 8, אך במקרה שהקרקע הטבעית תהיה נמוכה ממפלס הנמצא 3.0 מ' מתחת לנקודה הנמוכה ביותר בכביש הגובל באותו מגרש, ימדד גובה הבנין מאותו מפלס.

י. בתים דו-משפחתיים

באזור מגורים א' תותר בניתם של בנינים דו-משפחתיים על שני מגרשים צמודים בעלי קיר משותף בתנאים הבאים:

1. הבקשה תידון ותאושר עפ"י תכנית משותפת לשני המגרשים.
2. יהיה תיאום תכנוני ואדריכלי לשביעות רצון הוועדה.
3. הבקשה תהיה חתומה ע"י שני בעלי המגרשים.

4. אזור מגורים א':

א. שטח מינימאלי של המגרש: 550 מ"ר.

ב. הרוחב הממוצע המינימאלי של המגרש: 18,0 מ'.

ג. מספר יח' הדיור במגרש: אחת.

ד. שטח הבניה: 190 מ"ר בשתי קומות או 150 מ"ר בקומה אחת, שטח בניה מינימאלי 75 מ"ר.

ה. קוו הבנין בצד הדרך: בהתאם למסומן בתשריט.

ו. קוו הבנין בצד כביש הגישה: בהתאם למסומן בתשריט.

ז. קוו הבנין האחורי: 7,0 מ'

ח. קווי הבנין הצדדיים: 4,0 מ'.

5. אזור מגורים ב':

א. שטח מינימאלי של המגרש: 800 מ"ר.

ב. הרוחב המינימאלי הממוצע של המגרש: 22,0 מ'.

ג. מספר יח' הדיור במגרש: שתיים.

ד. שטח הבניה: בשתי קומות עד 175 מ"ר בכל יח' דיור, אך לא יותר מ-100 מ"ר בקומה אחת, בבנין בן קומה אחת יהיה השטח המכסימאלי עד 130 מ"ר. שטח בניה מינימאלי: 75 מ"ר.

ה. קוו הבנין בצד הדרך: בהתאם למסומן בתשריט.

ו. קוו הבנין בצד כביש הגישה: בהתאם למסומן בתשריט.

ז. קווי הבנין הצדדיים: 3,5 מ'.

ח. קוו הבנין האחורי: 7,0 מ'.

6. אזור לבנינ' ציבור:

א. שימושים: השימושים המותרים הם מוסדות ציבור שלא למטרת עשיית רווחים כגון מוסדות דת, חינוך, תרבות, מועדונים, בריאות, מינהל וכד'.

ב. חניה: יובטחו מקומות חניה בתוך תחום המגרשים בהתאם לדרישות תקן משרד התחבורה שיהיו בתוקף מפעם לפעם.

ג. מספר הקומות: שלוש.

ד. שטח הבניה:

לא יותר מ-30% בבנינים בני קומה אחת.
לא יותר מ-55% בבנינים בני שתי קומות
לא יותר מ-75% בבנינים בני שלוש קומות

הכל מחושב משטח המגרש המיועד לאותו מבנה.

7. אזור מסחר ושרותים ציבוריים:

א. השימושים: חנויות, משרדים מסחריים, בנקים, שרותים אישים, ומוסדות מינהל.

ב. מספר הקומות: שלוש.

ג. שטח הבניה: לא יותר מ-100%.

ד. קוו הבנין:

בצד הדרך כמסומן בתשריט.
בצד אחורי: 6,0 מ'.
קווי הבנין הצדדיים: 3,5 מ'.

8. שטחים ציבוריים פתוחים:

א. שימושים: שטחי גינון נטיעות ומשחק.

ב. פעולות בניה: בשטח ציבורי פתוח יותרו פעולות הבניה כדלקמן:

1. עבודות פיתוח ובניה המיועדות לגינונו והתקנתו של השטח לשימוש הציבור כגון ספסלים, סככות צל וכד'.

2. מגרשי ספורט ומתקני משחק.

3. מקלטים ציבוריים.

4. מבנים ומתקנים הדרושים לשרותים ההנדסיים הציבוריים כגון בריכות מים, מבנים לטרנספורמטורים, מתקני ביוב וכד'.

5. מבנים הדרושים לאחזקת הגן ולטיפולו.

פרק ו': דרכים, נטיעות וקירות גבול

1. איסור בניה ועבודות בדרכים ובשבילים:

אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, שביל ושדרת הולכי רגל, כל בנין ולעשות עליו כל עבודות חוץ מעבודה הקשורה עם סלילת הדרך, השביל, השדרה, אחזקתם ותיקונם באישור הועדה ובכפוף לפרק ה' סעיף 9.

2. סילוק מפגעים:

הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, שדרה או שביל להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו-כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך, שדרה או שביל שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בהם.

3. נטיעות עצים ושמירתם:

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח תכנית זו לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה, להגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם, לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על פי סעיף לעיל לאחר ההוראות משך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית החוקית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבונו.

פרק ז': תשתית, ניקוז, תיעול, אספקת מים וסילוק אשפה

1. כללי:

אספקת המים, הביוב, הטיפול והסילוק של האשפה בשטחים בתחום תכנית זו וכן נקוזם ותיעולם של השטחים, ייעשו לשביעות רצונה של הועדה ורשויות הבריאות המוסמכות.

2. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול:

הועדה רשאית לחייב את המבצעים או בעלי הקרקע להקצות הקרקע הדרושה למערכות מים, ביוב וניקוז מים ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

3. שמירה על הבריאות:

יבוצעו הסידורים הדרושים למלחמה בקדחת בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

4. נ י ק ו ז:

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אחר או אותה הקרקע עליה מוגשת הבקשה להקמת בית או סלילת דרך, שדרה או שביל.

5. ב י ו ב:

כל בנין בשטח של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה.

6. חיוב מעבר מי גשמים וביוב:

הועדה תהיה רשאית לחייב כל בעל מגרש להמנע מביצוע כל עבודה או לאפשר ביצוע עבודות או אמצעים הדרושים לצורך ניקוז מי גשמים או העברתת קווי ביוב וזאת במידה שלא ניתן, לדעת הועדה, לנקז או לחבר לרשת הביוב דרך שטחים או דרכים ציבוריים.

7. מ י ם:

הועדה תאשר פיתוח לאספקת מים מתואמת עם התכניות הכלליות של התשתית ההנדסית של הישוב.

8. ת י א ו ם:

בכל הענינים הנדונים בפרק זה תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות הציבוריות העוסקות בנושאים אלה.

פרק ח': שונות

1. הסרת מבנים זמניים:

הועדה רשאית לצוות על הריסתם של מבנים זמניים, ההריסה תבוצע ע"י בעלי המבנה ועל חשבונו.

2. תכנית גינון ופיתוח:

הועדה לא תאשר בקשה להיתר בניה, אלא אם כן צורפה אליה לשביעות רצונה תכנית לגינון ולפיתוח של המגרש הכוללת גבהי קרקע סופיים, נטיעות, גדרות תומכים, שבילי הליכה, מסתור כביסה ומתקן לפחי אשפה. מונה-מים ומיכל דלק תת-קרקעי כולם או חלקם, כנדרש לדעתה באותו מגרש. הוועדה לא תתיר הקמת קירות תמך, גדרות או מילויים החורגים מגובה של 1.80 מ'.

3. מתקנים על הגגות:

א. הועדה רשאית לקבוע, לאשר או לאסור צורתם החיצונית ומידותיהם של כל מתקן לרדיו, טלויזיה, מים, גז, פרסומת או כל מתקן אחר שיותקן על הגג.

ב. בגגות שטוחים תותר הצבתם של קולטים לדודי שמש בתנאי שישולבו בצורה שתניח את דעת הועדה בתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים יהיו הקולטים צמודים לגג משופע והדודים יוסתרו מאחוריו.

4. איסור בניה מתחת לקוי חשמל או בקרבתם:

אין להקים כל בנין במרחק קטן מהמצויין להלן מהתיל הקיצוני של קו חשמל העובר בקירבתו:

קו מתח עליון: 11.0 מ'.

קוי מתח 22 ק"ו או 6.3 ק"ו: 5.0 מ'.

קו מתח נמוך: 2.5 מ'

או כפי שיקבע מדי פעם כהוראות בטיחות ע"י חברת החשמל לישראל בע"מ.

5. פיקוח על הבניה:

הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

6. מקלטים:

יוקמו מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאישור הועדה.

פרק ט': סמכויות מיוחדות

7. מניעת מטרד:

הועדה תהיה מוסמכת להתנות תנאים לכל היתר בניה או בהיתר לשימוש קרקע או בנין שיהיו דרושים לדעתה, למניעת כל מטרד שמקורו בשאון, רעידה, אורור לקוי, תאורה פגומה, עשן, ריחות, יתושים, זבובים, מזיקים, פסולת מלאכה או חרושת או כל מטרד אחר, העלול להגרם לסביבה בגלל אותה עבודה, פעילות או שימוש.

8. שיקול דעת:

הועדה תהא רשאית לקבוע עקרונות, הגבלות וחיובים כלליים לגבי צורתם החיצונית של בנינים, השימוש בחומרים וכיוצא באלה, וזאת כדי לשמור על אופיו החזותי של הישוב.

9. ש י ל ו ט:

ההוראות המתיחסות לשילוט יהיה כפי שיקבע ע"י הוועדה המקומית.

פרק י': ה פ ק ע ו ת

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לדרכים, שטחים ציבוריים פתוחים ובניני ציבור יועברו ללא תמורה ע"ש הרשות המקומית תוך 6 חודשים מיום אישור התכנית כחוק ובהעדר רשות כזו באותו יום - עם הקמתה.

ח ת י מ ו ת

ה י ו ז ם	ה מ ת כ נ ן	בעלי הקרקע

אישורים

תכנית מפורטת מס'..... צ ו פ י ם

טבלת האזורים

האזור	הסימון בתשריט	השמושים המותרים	שטח מינימלי למגרש במ"ר	רוחב ממוצע מינימלי למגרש במ"ר	שטח מכסימלי מותר לבניה	שטח מכסימלי לנספחים במ"ר		מס' מכסימלי של בתים במגרש	מס' יחי דיור מכסימ-לי במגרש	מס' קומות מכסי-מלי	גובה מכסימלי		קווי בנין במ'		
						מוסך	מרתף				גג שטוח	גג משופע	קדמי	צדדי	אחורי
מגורים א'	כתום	מגורים וכן מקצועות חופשיים כמוגדר בפרק ה' סעיף 3.ב'	550	18.0	190 מ"ר	20 מ"ר	40 מ"ר	1	1 + מגורי הורים	2	6.5	8.0	בהתאם למסומן	4.0	7.0
מגורים ב'	כתום עם מסגרת כתומה	כנ"ל	800	22.0	350 מ"ר	כנ"ל		1	2 + מגורי הורים	2	כנ"ל		כנ"ל	3.5	7.0
בניני ציבור	חום	מוסדות ציבור כמוגדר בפרק ה' סעיף 6	בהתאם לטבלה שבתשריט	-	30% בקומה אחת 55% בשתי קומות 75% בשלוש קומות	-		כפי שיאושר בועדה המקומית	-	3	כפי שיאושר בועדה המקומית		כנ"ל	כפי שיאושר בועדה המקומית	
מסחר ושרותים ציבוריים	פסים אפורים על רקע חום	מסחר ושירותים ציבוריים כמוגדר בפרק ה' סעיף 7	750	18.0	100%	-		כנ"ל	-	3	כנ"ל		כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל

S. GARDI Architects and Town-Planners
Sderot Chen 57 Tel-Aviv 64167 tel: 03-222649 :טל

ש. גרדי אדריכלים ומתכנני ערים
שדרות חן 57 תל-אביב 64167

11.1.88

לרב ד. וולקוב שלום רב,

רשמי תשובה ותקנון של המנהל
נדרשים לבקשתך.

יש לי מקצועי עד ראיתי במשרד
התומר.

בברכה רבה,

ג.

SHALOM GARDI, Architect, Krinizi 81 Ramat-Gan 52423 Israel. tel: 03-730536 :טל שלום גרדי, אדריכל, קרניצי 81 רמת גן 52423 ישראל
AMOS TALMOR, Architect, Kalmaniya (Sde Warburg) 44935 Israel. tel: 052-34537 :טל. עמוס טלמור, אדריכל, קלמניה (שדה ורבורג) 44935 ישראל

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

אגף הפרוגרמות

תאריך: 8 בינואר 1988
יח בטבת התשמ"ח

מס'/ 234

אל: מר י. מאירי, מנהל מחוז המרכז, משרד הבינוי והשיכון, ת"א.
מאת: ד. בן אלול.

הנדון: **פרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור -**
1200 משפחות (4560 תושבים) בצופים

להלן סיכום ישיבת הועדה הבין משרדית במחוז המרכז, ב-10.12.87, בהשתתפות:

ד. בן אלול, הממונה הארצי על מוסדות ציבור, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים.
י. וינדזברג, ס/מנהל מחלקת הבינוי והתיקצוב, משרד החינוך והתרבות, ירושלים.
רות פרלמן, מתכננת מחלקת המיפוי, משרד החינוך, ירושלים.
א. עופרי ס/ראש המועצה האזורית שומרון, אלון מורה.
א. שבות, מתכנן המועצה האזורית שומרון, אלון מורה.
רות טאומן, מהנדסת המועצה האזורית שומרון, אלון מורה.
א. אופנהיים, מנהל מחלקת החינוך, המועצה האזורית שומרון, אלון מורה.
דיאנה וולקוב, מתכננת היחידה לבינוי ערים, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים.
רבקה בלידשטיין, אדריכלית מחוז מרכז, משרד הבינוי והשיכון, תל-אביב.
ח. צימר, מוסדות ציבור, מחוז המרכז, משרד הבינוי והשיכון, תל-אביב.
ש. תשובה, מנהל מחלקת המיתקנים, רשות הספורט, חשמונאים 99,תל-אביב.
י. ליזרוביץ, יזם , רח' פיק"א 5, פתח תקוה.
ח. דרזביץ, יזם (לידר צופים), רח' המעלות 3, הרצליה ב'.
י. שריג (לידר צופים), רח' המעלות 3, הרצליה ב'.
ש. גרדי, אדריכל, שדרות חן 57, תל-אביב.
א. סיון, אדריכל, רח' זכריה 14, תל-אביב.

2/...

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277649 277651

כללי

א. המדובר הוא בשטח הנמצא כ-4 ק"מ מצפון לאלפי מנשה ומכיון שסדר הגודל החזוי (1200 משפחות) קטן מסדר גודל של שכונה עירונית מינימלית (1900 משפחות) — בקבלת חלק מהשירותים הציבוריים ייאלצו תושבי צופים להישען על אלפי מנשה.

ב. בסה"כ מדובר ב-710 דונם כדלקמן:

230 דונם נרכשו ונרשמו בטאבו וקיימת לגביהם ת.ב.ע. ל-283 דירות.

80 דונם נוספים ב-2 חלקות (30 דונם + 50 דונם) נמצאים בהליכי רכישה ורישום.

400 דונם נוספים בחלקה אחת, משני צידי הכביש (שקיימת לגביה ת.ב.ע. רעיונית ישנה) נמצאים גם הם בהליכי רכישה.

הקיבולת הכוללת של השטח נאמדת ב-1200 דירות, כאמור.

ג. סדר גודל משפחתי ממוצע, חזוי, הוא 3,8 נפשות (2,5% שנתון ילדים בגיל אחד). לפיכך, מדובר ב-4560 תושבים (114 ילדים בשנתון גיל אחד).

ד. בתכניות הקיימות אותרו מגרשים למוסדות ציבור, ללא פרוגרמה בדוקה ומאושרת — אולם במידה ויוחלט להשאיר את כולם (או חלקם) בתכניות המעודכנות, יהא צורך לקחת אותם בחשבון ולהפחיתם מהמיכסה הכוללת, המפורטת בפרוגרמה להלן.

ה. לאחר שתגובש הצעת תכנון כוללת לכל 1200 המשפחות וייושמו בה המגרשים הציבוריים — יזומנו שוב הנוגעים בדבר לבדיקה ואישור התכנית.

פרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור ל-1200 משפחות (4560 תושבים)

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

המיכסה המקובלת היא 1 מעון תינוקות בן 3-5 כיתות ל-1200/800 משפחות. אולם בעקב הפיזור ותנאי הקרקע בצופים - יש לאתר 2 מגרשים (כ"א 1,5 דונם) ל-2 מעונות תינוקות, בפיזור מתאים בין ריכוזי המגורים, באזור שקט, רחוק ממוקדי רעש, זיהום ומסחר, תוך הבטחת נגישות נוחה לאמאות ועגלות תינוקות.

ב. גני ילדים (גילאי 3,4) — 4,8 דונם

לפי 5% מהאוכלוסיה (2,5% X 2 שנתונים) יהיו בגילים אלה 228 ילדים. לפי 30 תלמידים, בממוצע, ב-1 כיתה - תידרשנה 8 כיתות גן ילדים לגילאי 3-4.

לפיכך, יש לאתר בפיזור נאות בין ריכוזי המגורים - 4 מגרשים (כ"א 1,2 דונם) ל-4 גני ילדים דו-כיתתיים.

ג. גני ילדים חובה (גילאי 5)

לפי 2,5% מהאוכלוסיה יהיו בגיל זה 114 ילדים. לפי 30 תלמידים בכיתה תידרשנה 4 כיתות.

מאחר ועדיין לא ניתן לחזות את אחוזי החלוקה לזרמי חינוך של אוכלוסיית העתיד בצופים - מומלץ לא לאתר מגרשים נפרדים, אלא להצמיד את איתורי גני ילדים של גיל 5 לשטח אחד של קרית החינוך, שתצטרף מכיתות בית ספר וכיתות גני ילדים.

ד. **קרית חינוך (בית ספר יסודי, חטיבת-ביניים וגני ילדים, גילאי 5-14)-14 דונם**

מאחר ולא ידוע עדיין מהו אחוז התושבים החילוניים ואחוז התושבים הדתיים, שיתגוררו בצופים - הפתרון המומלץ הוא ליעד שטח אחד רצוף, שיאפשר מספר אלטרנטיבות.

לפי 15% מהאוכלוסיה (2,5% X 6 שנתונים) ולפי ממוצע של 34 תלמידים ב-1 כיתה תידרשנה ל-2 זרמי החינוך 20 כיתות בית ספר יסודי.

במידה והאוכלוסיה תתחלק ל-50% חילוניים ו-50% דתיים יהא צורך לאתר למטרה זו 14 דונם (בצמידות) ל-2 בתי ספר (בכ"א 12 כיתות בי"ס ו-2 כיתות גן ילדים) לפי 0,5 דונם ל-1 כיתה.

איתור המגרשים בשטח קרית חינוך אחת יאפשר גם אופציה של פתרון לזרם אחד בלבד (כאשר חלוקת האוכלוסיה תהיה 2/3 ו-1/3, למשל) - מגן ילדים לגילאי 5 עד כיתות בי"ס יסודי א'-ו' וכיתות לחטיבת ביניים ז'-ט'.

במקרה כזה - תלמידי זרם המיעוט בצופים יוסעו ללימודים בישוב קרוב אחר (אלפי מנשה, למשל). גם גילאי החטיבה העליונה של זרם הרוב תלמד מחוץ לצופים.

במידה והחלוקה תהא לשני זרמים שוים יקויימו בצופים רק לימודי גני הילדים ובתי הספר היסודיים (של שני הזרמים) ואילו תלמידי חטיבות הביניים והחטיבות העליונות של שני הזרמים , ילמדו בישובים סמוכים (כדוגמת אלפי מנשה,אלקנה) - מכיון שלא תהיה הצדקה לבנות בצופים שני בתי ספר על יסודיים קטנים.

הנחייה נוספת היא להצמיד לקרית החינוך גם שטח המגרש שיידרש למרכז הקהילתי (כמפורט בסעיף הבא) - כדי לאפשר ניצול החפיפה של מספר פונקציות.

ה. **תרבות, נוער וספורט** 22 דונם

הנושא יהיה, כאמור, משולב בשטח קרית החינוך ובבנייניה ויחייב תוספת (צמודה למגרש קרית החינוך) של 12 דונם - עבור מרכז קהילתי/מתנ"ס, ספריה, אולם ספורט, בריכת שחיה, 4 מגרשי טניס וקיר אימונים (הבריכה והטניס ימוקמו בחלק המגרש הרחוק ביותר מבנייני החינוך).

נוסף לכך, יש לאתר בפריפריה (לא ליד קרית החינוך, או מוסדות ציבור אחרים ורחוק מהמגורים):

1 מגרש כדורגל (65 מ. X 90 מ.) - 6 דונם.

2 מגרשים (נפרדים ומרוחקים אחד מהשני) למועדוני נוער תנועתיים (כ"א 2 דונם) - 4 דונם.

ו. **מרפאה ותחנה לבריאות האם והילד והמשפחה** 2 דונם

המוסדות הנ"ל מיועדים לשרת כ-2500 משפחות. אולם גם 1200 משפחות זקוקות לשירותים כאלה במקום מגוריהן. לכן, יש לאתר 1 מגרש בן 2 דונם (1,5 דונם למרפאה + 0,5 דונם לתחנה לבריאות האם והילד) - בשטח מרכזי נוח לכל התושבים, אך רחוק ממוקדי רעש, זיהום ומסחר. במקום שיש אליו גישה נוחה לאמאות ועגלות תינוקות, חולים, חניה לרכב רופאים ואמבולנס.

ז. **מוסדות דת** 4,5 דונם

לפי הסיכום המקובל יש לאתר בצופים:

1 מגרש לבית כנסת מרכזי - 2 דונם.

1 מגרש לבית כנסת גדול (לעדה השניה בגודלה) - 1 דונם.

1 מגרש לבית כנסת עדתי רגיל - 0,5 דונם.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

כל מגרשי בתי הכנסת יאותרו בריחוק מעורקי תחבורה ראשיים.

נוסף לכך, יש לאתר 1 מגרש למקוה (1 דונם), במקום מרכזי, אך מוצנע מעיני עוברים ושבים.

ח. **גינה שכונתית ומגרשי מישחקים לילדים (גיל רך)** 18 דונם

לפי 2 מ"ר לנפש לגינה שכונתית הצורך הוא ב-9 דונם. אולם מכיון שהשטח המינימלי הדרוש לגינה שכונתית הוא 12 דונם - מומלץ לצרף 3 דונם משטחי גינות המישחקים הקטנות יותר ולתכנן גן שכונתי מרכזי בן 12 דונם (שישולבו בו פינות מישחק לגיל הרך).

לפי 2 מ"ר לנפש למגרשי מישחקים לגיל הרך, הצורך הוא ב-9 דונם. אולם מאחר ו-3 דונם הומלץ לצרף לגן השכונתי המרכזי - נותרו 6 דונם, שמוצע לפצלם ל-2 איתורים (3 דונם כ"א) ל-2 מיגרשי מישחקים לילדים (גיל רך), בפיזור נאות, בתוך ריכוזי המגורים.

ט. **מסחר ומינהל**

מאחר וצופים לא צפוי להגיע לסדר גודל של שכונה עירונית מינימלית ואף-על פי-כן הוא מתוכנן להיות עצמאי - מוצע להתייחס למיכסת המסחר הכוללנית לפי 0,15 מ"ר מסחרי בנוי לנפש (ולא ל-0,1 בלבד, במקובל בסדר גודל כזה).

לפיכך, מדובר בשטח מסחרי בנוי כולל של 684 מ"ר (שהינו שוה-ערך לכ-19 חנויות), שמומלץ לאתר כ-70% ממנו (475 מ"ר מסחרי בנוי) במרכז הראשי של צופים:

חנות שרות עצמי גדולה	-	300 מ"ר
2 חנויות, כ"א 50 מ"ר	-	100 מ"ר
3 חנויות, כ"א 25 מ"ר	-	75 מ"ר
		ס"ה 475 מ"ר

בנוסף לכך, יש לאתר במרכז הראשי:

2 בנקים (כ"א 150 מ"ר), סניף דואר (150 מ"ר).

נקודת משטרה (50 מ"ר), מסעדה/בית קפה (80 מ"ר).

מעל קומת המסחר, תישמר אופציה לקומת משרדים ציבוריים ופרטיים (כ-300 מ"ר) שניתן יהא להשתמש בחלקם למשרדי מועצה מקומית.

יתרת השטח המסחרי (209 מ"ר מסחרי בנוי) לא נועדה למרכז הראשי, אלא לחנויות למיצרכים יומיומיים, שתפוזרנה בין אזורי המגורים, הרחוקים מהמרכז הראשי, ב-3 ריכוזים בני 2 חנויות בכ"א (אפשר בקומת קרקע של מגורים).

שטח הקרקע הדרוש למרכז הראשי (כולל ככר וחניה) הוא 7 דונם. אך אין שטח זה נכלל בהפקעה חינם לצרכי ציבור, אלא מדובר במגרש מסחרי, שיימסר בתנאים הכלכליים המקובלים.

י. מגרשים רזרביים 2,5 דונם

כדי לענות על דרישות בלתי צפויות בעתיד, יש לאתר בעיבור

(פריפריה) בנפרד: 1 מגרש - 1,5 דונם.

1 מגרש - 1 דונם.

ס"ה כללי 70,8 דונם

ב ב ר כ ה

ד. בן אלול
הממונה על מוסדות ציבור

העתק: המנהל הכללי, ע. אונגר, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים.

ד"ר ג. בן דרור, סמנכ"ל בכיר, משרד החינוך והתרבות, ירושלים.

י. פתאל, מנהל אגף הפרוגרמות, משרד הבינוי, ירושלים.

א. סורוקה, מנהל אגף תכנון והנדסה, משרד הבינוי, ירושלים.

ש. שניאור, מנהל המחלקה לבינוי ותיקצוב, משרד החינוך, ירושלים.

ח. פרח, מנהל אגף הפיתוח, החברה למרכזי תרבות (מתנסי"ם), בנין הג'וינט, ירושלים.

ב. קצובר, ראש המועצה האזורית שומרון, אלון מורה.

ד. רז, אדריכל ראשי, משרד הבינוי, ירושלים.

ע. ודעי, אדריכל מחוז מרכז, משרד הבינוי, תל-אביב.

16 משתתפי הפגישה.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

היחידה לבינוי ערים

תאריך: 8.1.88

<u>סיכום ישיבה בנושא חבור ישוב צופים לכביש עוקף קלקיליה שהתקיימה בתאריך 6.1.88</u>

בהשתתפות: לזרוביץ ויורם גדיש (צופים) שמעון פרהנג (מ.ע.צ.) ד.רלקוב, נ.פלד,
וס.אלדור - יח' לתכ' ערים.

מ.ע.צ. מתחילה בימים אלה בתכנון מואץ של עוקף קלקיליה. רק עם קידום התכנון ניתן יהיה לקבוע סופית את פתרון החיבור של כביש הגישה אל ישוב צופים עם כביש קלקיליה שכם הקיים ועם העוקף.

סוכם שעל מנת שלא לעכב את התכנון והביצוע של כביש הגישה, יכלל בתנאי המרכז סעיף בו יוגדרו התנאים המיוחדים לביצוע החיבור. התנאים יתיחסו למועד ביצוע החיבור ולאורכו של הקטע המותנה (בהתאם לפתרון החיבור הסופי, כ-200 - 150 מטר מצפון לנקודת החיבור).

כמו כן, בדחיפות, יעביר המתכנן לאישור מ.ע.צ. את תכנית הצומת לאישור.

סיכום זה יובא בהקדם האפשרי לידיעת מנהל מחוז המרכז ולהערותיו.

רשמה: אה' ס.אלדור

העתק: ע.ארנגר
י.כהן
א.סורוקה
י.מאירי
ע.ודעי
ח.דרזביץ
והנוכחים

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277617

מזכר (להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל:	ג. מ. וולרב
מאת:	א. צ'וסמן
התאריך:	ט"ו/ 5/ 24
תיק מס':	

הנדון: צו פ"מ שחדון זמן לבטל ת"ל

ובקשתי לעזור בטיפול וגם מי אבה בלתי לבלי ויטור לפחדון זמן ע"י מתן למפקחי לבטל ת"ל במקום הנ"ל.

בתודה
צ'וסמן

מדף 3010

מזכירות הממשלה

ירושלים, כ"ו בתשרי התשמ"ד
3 באוקטובר 1983

אל : סגן ראש הממשלה
שר המשפטים
שר הבטחון

רבותי השרים,

הריני מתכבד להביא לידיעתכם מספר החלטות של הוועדה להתיישבות מס. הת/75, מיום כ"ו באלול התשמ"ד - 4.9.83: -

"הת/75. צופיך

מחליטים, להטיל על וועדה בהרכב: -

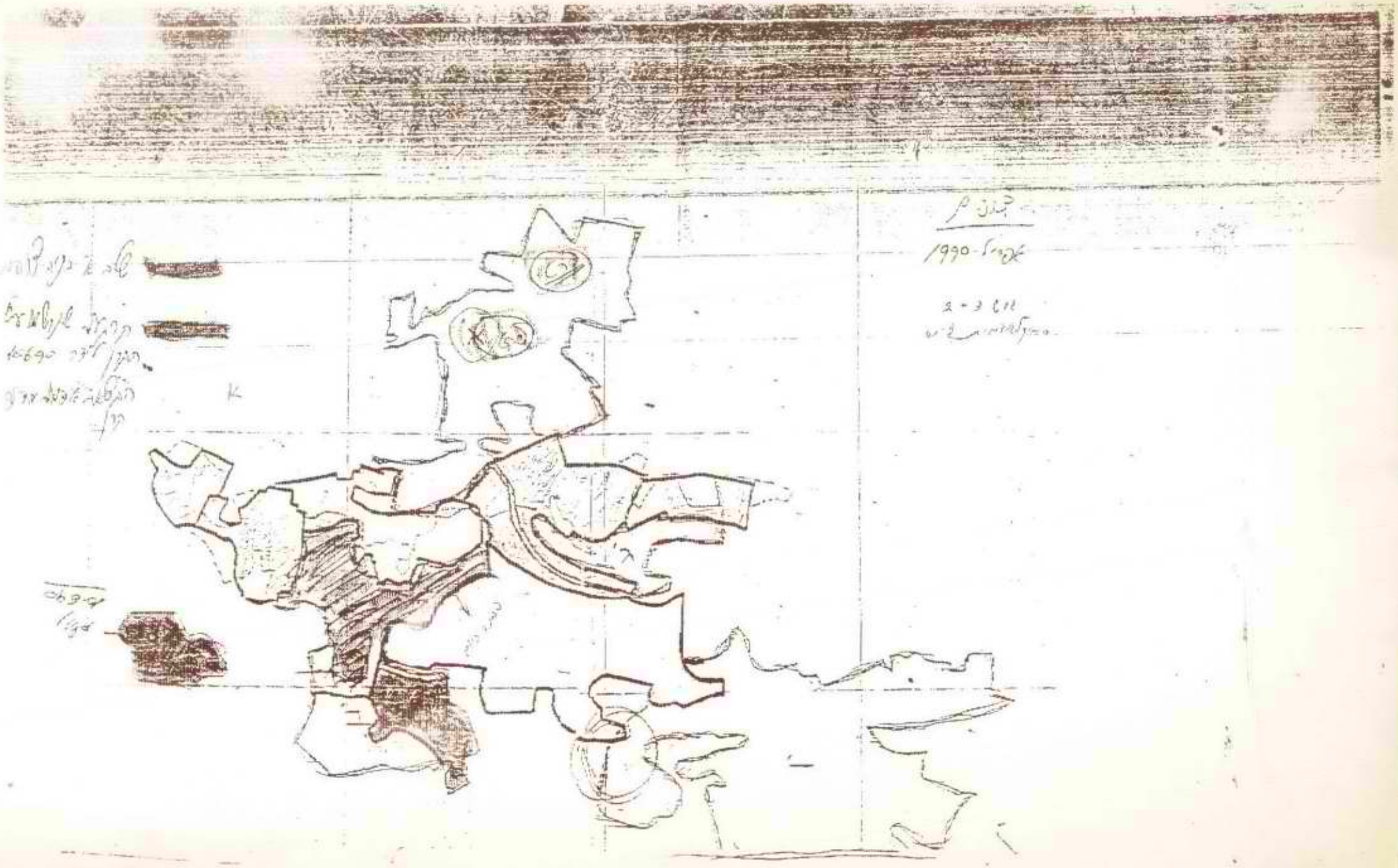
א. מנהלת המחלקה האזרחית בפרקליטות המדינה
ב. עוזר שר הבטחון (לענייני התיישבות)
ג. מנהל הפרוגרמות במשרד הבינוי והשכון

לעקוב אחרי כל הענינים הקשורים בנושא צופין ולהביא בהקדם המלצות לוועדה להתיישבות המשותפת לממשלה ולהסתדרות הציונית."

בברכה,

אהרן לישנסקי
סגן מזכיר הממשלה

העתקים: מיימ יוייר הועדה
סגן שר החקלאות לענייני התשיישבות
ראש אגף התקציבים, משרד האוצר

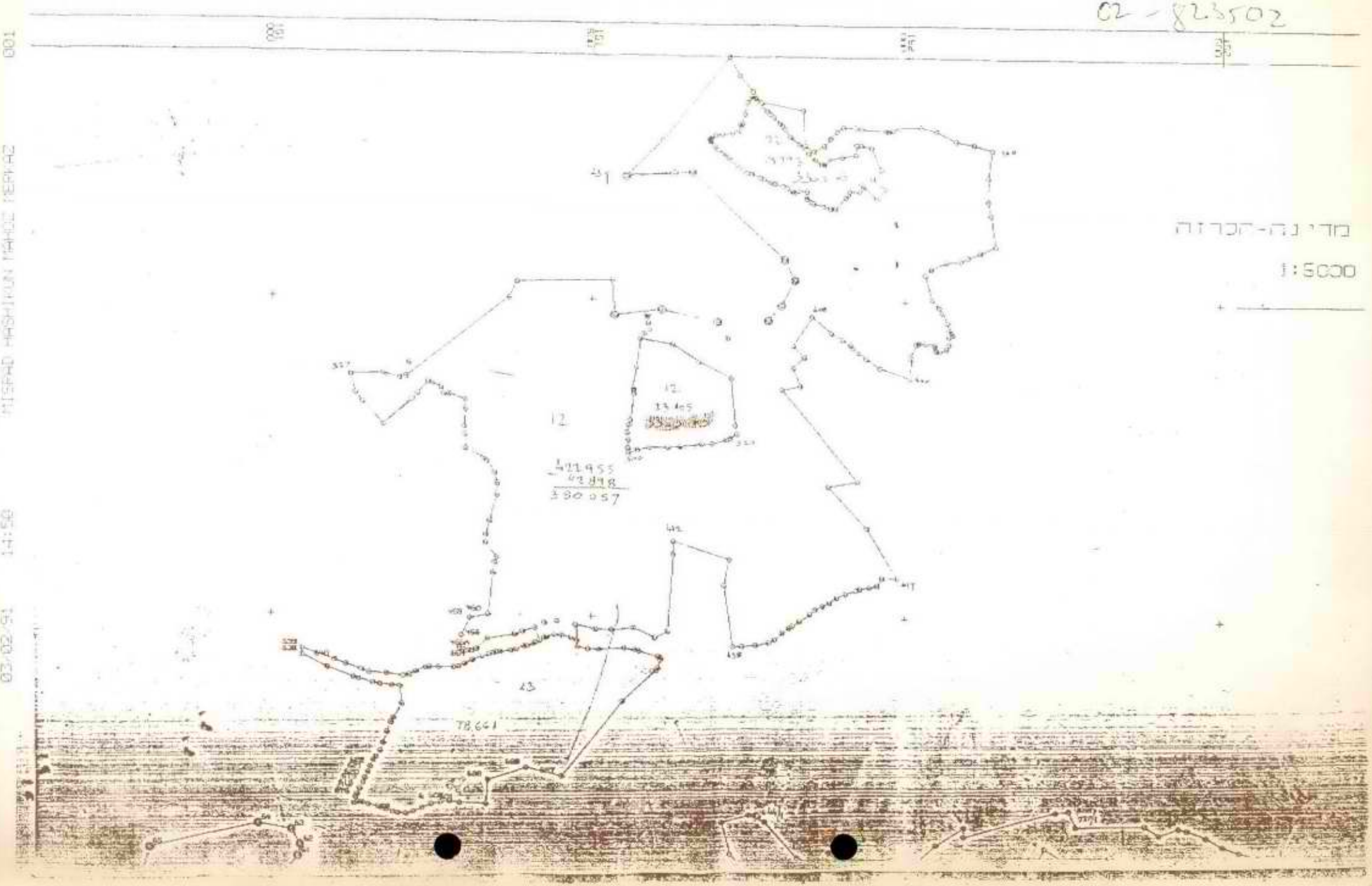


אזור רקפת

02 - 823502

מדינת-מכרזה

1:5000



משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

מח' פרוגרמות

תאריך: 10.1.91

אל: מר י.מאירי - מנהל המחוז
מאת: חיים צימר

הנדון: צופים - נתוני רקע - שטחים לצרכי מוסדות ציבור - 3,500 יח"ד
3,500 יח"ד לפי גודל ממוצע של משפחה - 3.8 נפש = 13,300

תכון פרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור לגבי החישובים של מוסדות חינוך (גני ילדים ובתי ספר) הגודל החזוי של שנתון (גיל אחד) הוא 2.25% מכלל האוכלוסיה).

א. מעונות תינוקות (גילאי 0 - 2) 6.0 דונם

הצורך הוא ב- 4 מגרשים כל אחד 1.5 דונם בפיזור מתאים בין ריכוזי המגורים.

ב. גני-ילדים גילאים 3-4 9.6 דונם

לפי 4.5% מהאוכלוסיה (3 שנתונים X 2.25%) יהיו בגילאים אלה 460 ילדים לפי 30 תלמידים בכיתה - תדרשנה 16 כיתות.

בתי-ספר יסודיים (גילאי 6 - 11 - כיתות א' - ו' 24.8 דונם

לפי 13.5% מהאוכלוסיה (6 שנתונים X 2.25%) יהיו בגילים אלה 1,380 תלמידים
לפי 30 תלמידים בכיתה, תדרשנה 40 כיתות + 8 כיתות גן-ילדים (גילאי 5)
לפי 0.5 דונם לכיתה ב- 3 מגרשים.

ד. בתי-ספר - על יסודי (גילאי 12 - 17 כיתות ז' - י"ב) 40.0 דונם

לפי 13.5% מהאוכלוסיה יהיו 1,380 תלמידים ותידרשנה 40 כיתות

ה. תרבות נוער וספורט 25 דונם

המדובר הוא בבנין מתנ"ס רובעי, אולם מתנ"ס, ספריה, אולם ספורט, בריכה, טניס מגרשי כדור-סל/עף/יד, בשטח של 20 דונם. המגמה היא לאתר הפונקציות הנ"ל ברצף אחד ובמשולב עם קרית החינוך העל - יסודית. בדרך זו ניתן יהיה ליעל את השימוש במתקנים המשותפים, לחסוך בכ- 20% מהשטח המשותף (של המתנ"ס, מתקני הספורט ובית ספר) וגם לחסוך במימון הבנייה האחזקה והתפעול. נוסף לכך יש לאתר בעיבוד (פריפריה) 2 מגרשים (כ"א 2 בדונם) ל- 2 מועדוני נוער תנועתיים.

ו. בנייני דת 9.0 דונם

הפרוגרמה השכונתית המוסכמת לבנייני דת היא כדלקמן:

1 בית-כנסת מרכזי - 3 דונם
2 בתי כנסת עדתיים רגילים (כ"א 1) דונם
2 מקוות ובית מרחץ - 2 דונם.

בתי - הכנסת ימוקמו במקומות המרוחקים מעורקי תחבורה ראשיים וריכוזי המקווה יאותרו בנפרד מבתי הכנסת, במקום מרכזי אך מוצנע.

ז. בריאות (מרפאה ותחנה לבריאות האם, הילד והמשפחה) 4.0 דונם

לפי המכסה המקובלת, יש לאתר 2 מגרש כ"א (1.5 דונם) למרפאה שכונתית/ אזורית צמוד ל- 1 מגרש (0.5 דונם) לתחנה לבריאות האם, הילד והמשפחה (מקודם טיפת חלב). איתור המגרשים יקבע בשטח שהגישה אליו נוחה ובטוחה - בריחוק ממוקדי רעש, זיהום ומסחר, תוך הבטחת חנייה וגישה לאמבולנסים, רכב רופא, חולים ועגלות תינוקות.

ח. גינה שכונתית מרכזית ומגרשי משחקים לגיל הרך 53.2 דונם

לפי המכסה המקובלת (2 מ"ר לנפש לגינה מרכזית + 2 מ"ר לנפש למגרשי משחקים לגיל הרך).

ט. מסחר שכונתי
שטחי המסחר אינם כלולים ב- 40% ההפקעה לצרכי ציבור. חישוב המסחר השכונתי יתבסס על המכסה המקובלת של 0.1 מ"ר מסחרי בנוי לנפש ויסתכם ב- 1330 מ"ר מסחר בנוי (שהנם שווי ערך ל- 30 חנויות).

י. מגרשים רזרביים 9.0 דונם

בדי לענות בעתיד על צורך בלתי- צפוי כיום יש לאתר בעיבור, במפוזר, לא ברצף אחד:

2 מגרשים בני 3 דונם כ"א.

2 מגרשים בני 1.5 דונם כ"א.

סה"כ 180.6 דונם

הערה

קיימת פרוגרמה ל- 1,200 יח"ד מתאריך 10.12.87 עקב התוספות שטחים נוספים ועליית הצפיפות קיים צורך בעדכון הפרוגרמה ל- 3,500 יח"ד. נתוני הרקע נעשו עקב דחיפות הבנייה לעלייה ולקליטה, המסמך הנ"ל אינו בא במקום פרוגרמה מפורטת של ישיבה בינמשרדית שיקבע בעתיד לצורך דיון בנדון.

חיים צימר
ממונה מחוזי למוסדות ציבור
ופיתוח משלים

העתקים
מר ד.בן-אלול - ממונה ארצי למוסדות ציבור - משב"ש י-ם
מר א. וקסלר - אדר' - היחידה לבינוי ערים - משב"ש י-ם
מר י.רוטה - מנהל מח' פרוגרמות
גב' פ.בצלאל - מח' פרוגרמות
גב' ז.חמו - מח' פרוגרמות
גב' ר.בלידשטיין - מח' טכנית לתכנון
א.הראל - ע/ר לקרקעות

ב:צופים-מצ

לי' הגב' טלי אלמר

02- 822114

לידר קומפני בע"מ

נתיב 30.7.90

סכום פגישה בצופים - משרד הבינוי והשיכון

הנושא: מצב הבניה בצופים

נוכחים: מר י. המאירי מנהל מחוז המרכז,
מר גלדמן, מר לוי זיוו, מר מאיר אלונים, יונה דרביש,
יהודה ליזרוביץ',
שוהי לוין - קציין בטחון מועצה אזורית שומרון.

1) איכלוס המשפחות הראשונות בבתי הבע בישוב.
איכלוס 20 משפחות ב- 1.9.90 כדלהמן:
בבית מס' 283 - 4 משפחות
בבית מס' 284 - 4 משפחות
בבית מס' 285 - 6 משפחות
בבתים מס' 74,75,76 - 6 משפחות

סה"כ 20 משפחות המונות כ- 50 נפש.
הובהר לכל הנוכחים שמשרדות הנ"ל נכנסות לבתי ייבוא ביצוע בלא מים
חשמל וביוב, וזאת למרות והבטחות של כל הגורמים שעם איכלוס הישוב
ב- 1.9.90 יהיו בצופים כל תשתיות היסוד הנ"ל.

חב' לידר מכינה תבניות חירום לקליטת המפגיעות בהתאם לוהנחיית משרד
השיכון ולמכתבים שנשלחו לכל הגורמים.

2) בניית 100 יחד' נוספות ביישוב, בשלבים שונים בהתאם לחיבוש הנמצא
במח' פרוגרמות, במחוז ואצל הגברות פרידה ומינה.

3) פתוח נוסף ל- 75 יחד' נוספות בהתאם למפת היישוב שנמסרה ממנהל המחוז.

4) חב' לידר קבלה את הצעתו של מנהל המחוז בהשר לבניה יחדו בעמדה אחיזה
בשלב א' של הישוב ותתכנן שטח נוסף בהתאם להצעה.
משרד הבינוי יעזור במ.ת.ע וברשויות בכל הכרוך ושיגוי תכנית המתאר.

5) מר מאירי הודיע שהמלצת המחוז מיום 4.10.88 הקשר להשתתפות המשרד
ב- 50% במתוח פנים ממחיר טבלת הפיתוח של המשרד, בעינה עומדת.
יש למתוך את הבעיות במשרד הראשי.

בכבוד רב

לידר קומפני בע"מ

497836

[illegible]

הנדון: [illegible]

[illegible]

1) [illegible]

[illegible]

2) [illegible]

3) [illegible]

4) [illegible]

5) [illegible] 1.0.00 [illegible]
[illegible] במשרד הראשי.

בכבוד רב

לידר קוממני

497836

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

30.[illegible]

[illegible] [illegible] [illegible] משרד הבינוי והשיכון

[illegible] [illegible] [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

1. [illegible]
[illegible] 1.[illegible] [illegible].
בבית מס' [illegible] 4 משפחות
בבית מס' 204 4 משפחות
בבית מס' 265 - 6 משפחות
[illegible]

[illegible] [illegible] [illegible] ב- 50 נפש.
[illegible]
חשמל ובינוב, [illegible] ב- 1.5.90 [illegible] [illegible] [illegible]

[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

2. [illegible] [illegible] [illegible]

3. [illegible] נוסף ל- 25 יחד' נוספות בהנחה [illegible] [illegible].

4. [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]
בעקב אי [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]
[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

5. [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] 4.10.90 [illegible]
[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]
[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

[illegible]

[illegible]

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
אגף פרוגרמות

תאריך: 22 אוגוסט 1990
א' באלול התשי"ן

לכבוד
מר חייקה מנחם
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
ת.ד. 43
בית-אל 90300

א.נ.,

הנדון: צופים - הרשאה לתכנון והקצאה - לקרן לגאולת הקרקע

בהמשך למכתבו של יהודה מאירי מנהל המחוז בנושא אדמות מדינה המסומנות במפה המצורפת והמתייחסת לשטח א' - אדמה שהוכרזה.

אנו ממליצים בזאת לאשר הרשאה לתכנון והקצאת הקרקע לקרן לגאולת הקרקע-ליד מדרשת "ארץ ישראל".

בכבוד רב,

יהודה פתאל
מנהל אגף הפרוגרמות

העתק: מר בני קצובר-ראש מועצה אזורית שומרון
מר משה גליק-קרן לגאולת הקרקע
גב' ס. אלדור-מנהל אגף בינוי ערים
מר י. מוסקוביץ-ס/מנהל מחוז המרכז
מר א. הראל-ע/ר קרקעות, מחוז המרכז

משרד השכן

לוקי אלי וקסלר

אילון מרומי
אדריכלות ותכנון ערים
אוסישקין 64 רמת השרון 47209 5408994.78

(ד"ר
מלל לא נמ)

לכבוד: לידר קומפני.

תאריך: 23/01/90
אסמכתא: צופים11/050

הנדון: צופים צפון, פרוגרמה לתכנון.

להלן נתוני השטח ופרוגרמה לתכנון שהוכנה על בסיס הגבולות המעודכנים כפי שנמסרו על ידי המודד יהודה גפן ואושרו על ידי מר שוקי לוי מהמועצה האזורית שומרון.

תאור השטח:

נמצא מצפון לצופים הקיימת בגובה של 140 - 100 מ' מעל פני הים. גודלו 498 דונם. גבולות השטח אינם רגולריים והם מפורצים וכוללים בתוכם תנאי שטח שאינם לרשות התכנון.

רוב השטח נמצא בשיפועים של 15% - 0 חלקו כ - 25% - 20 מהשטח בשיפועים של עד 30 - 45%. השטח חצוי ע"י דרך כפר בוואדי הקושרת את הכפר ג'וים במזרח עם כביש קלקליה אייל, שלאורכו רצועה שאינה כלולה בשטח. אין רצף קרקעי בין הישוב הקיים והשטח החדש, אולם ניתן להשיג רצף תחבורתי ע"י הפקעת רצועה לצורך דרך.

רובו של השטח המוקצה נמצא בשטח הנמוך בכ - 50-60 מ' מהישוב הקיים ודומה באופי השטח ובגובהו לשטח כוכב-יאיר הסמוך אליו (כ - 2 ק"מ)

החיבור התחבורתי הסביר יהיה לכוון כוכב-יאיר, כך שעם התבור הקיים יווצר רצף תנועתי מכוון כביש ב"ש שכם לכוכב-יאיר דרך צופים.

צורת השטח, הגבולות המפורצים והתאים שבתוך וכן השטחים שבשיפועים שמעל 30% יהוו גורם משפיע על ניצולת הקרקע למגורים.

פרוגרמה מוצעת

הצעה זו מבוססת על הנחה שקשה יהיה לנצל את הקרקעות העומדות לרשותנו ולא ניתן יהיה לנצל יותר מ - 45% מהשטח למגורים נטו. כמו כן מבוססת ההצעה על הנחה שהאטרקטיביות של הישוב חייבת להיות מבוססת על איכות מגורים מאחר ומגורים בבית דירות יהיה קל למצוא במחיר זהה גם בתוך הקו הירוק. ההצעה מבוססת אימוא על התפלגות טיפוסי מגורים שעיקרה מדורגים בני 3 ו 4 קומות בעלי זיקה לקרקע, מבנים טוריים ומבני שטיח ומיעוטה בניה לגובה. הצפיפות המוצעת נטו תהיה כ 5 יחידות לדונם.

2

להלן הצרכים לפי הפרוגרמה בהתאם לנתונים הנ"ל:

ס"ה אוכלוסין 1700 X 4.5 = 7650 נפש

הפונקציה	מס' יח'	גודל יח' מר'	ס"ה מר'
מעון יום	2	1000 מר'	2000 מר
גן ילדים	5	1200	6000
גן תובה	1	1200	7200
בית-ספר יסודי	2	7000	14000
בית-ספר על יסודי	1	27000	27000
תחנה לאם ולילד	1	600	600
מרפאה שכונתית מרכזית	1	1500	1500
ב"כ עדתי גדול	1	2000	2000
ב"כ עדתי קטן	3	1000	3000
מועדון מבוגרים	1	2000	2000
מועדון נוער שכונתי	1	3000	3000
תנועת נוער	2	2000	4000
מתנ"ס	1	25000	25000
מסחר בשכונה מרכזונים כ - 6-8 תנויות	4	860 מר' מבנים כ- 200X4 ליח' 1000 מר' מגרש	4000 מר
מרכז מסחרי + משרדים	1	3500 מר' בנין	6000
שטחים ירוקים			
גן מרכזי	1	2.0 מר' לאדם	17000
מגרשי משחקים	3	5000 כ"א	15000
בית קברות	1		10000
מגרש ספורט לאגודת ספורט	1		18000
דרכים כולל מעברים להולכי רגל		כ 23%	115000
שטחים לצרכים הנדסיים אגני חמצון טרנספורמר.			15000

ס"ה 260000 מר'

ס"ה שטח חדש לתכנון 500 + 120 = 620 ד'

ס"ה למגורים נטו (250 = 70). 320 ד'

ס"ה לצרכי ציבור 260 ד'

שטחים בלתי מנוצלים 40 ד'

620 ד'

התומר מובא לעיון ראשוני והערכה

הערה:

הנתוח אינו כולל את השטחים במזרח, כ 500 ד' בשיפועים גדולים יותר שיטופלו בשלב זה ברמה המונארית וישמשו רזרבה לפתוח בעתיד.

בכבוד רב

אילון מרומי

גוסים
2-93 (חכ

עבור מחלקת שפ"ירמ"ג. -

לאה יקסלה

הטיפוס	%מס"ה יח'	ס"ה יחידות	יח'/ד'	שטח בר'	%מס"ה השטח
בנה ביתך או דו משפחתי	15%	165	2.5	66	29
קוטג' טורי או שטיח וכ'	55%	605	5	121	54
3-4 קומות מדורג	25%	275	8	34	15
בניה גבוהה	5%	55	12	4	2
ס"ה	100%	1100	4.9	225	100%

נתוח הקצאת שטחים לצרכי ציבור:

(מבוסס על סטנדרטים לפי הטפס "שטחים ציבוריים בתכנון עיר" דוד בן אלול, שמואל יבין). ראה נספח מס' 1.

1. הנישוב יעשה במשותף עם הישוב הקיים כאשר השטחים בישוב הקיים יגדלו מס"ה ההקצאה .

2. הישוב הקיים יכלול 420 יח'. בסמוך אליו קיימות שתי יחידות קרקע של כ - 120 ד' ביחד שיתווספו לישוב הקיים באותה צפיפות (1.5 יח' ברוטו) ס"ה 180 יח'.

צופים קיים	420 יח'
תוספת מערב ודרום	180 יח'
צופים צפון	1100 יח'
ס"ה	1700 יח'

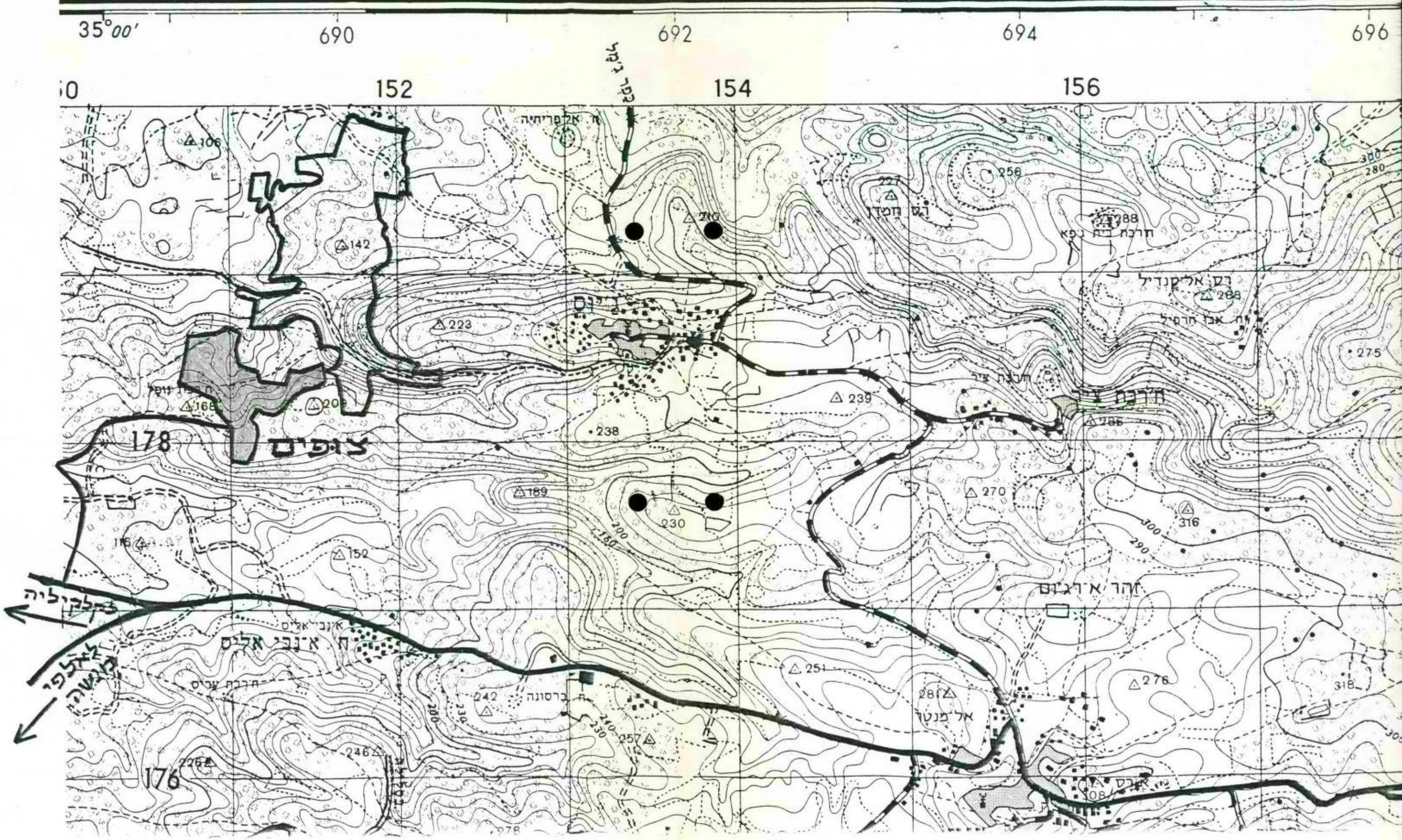
3. האוכלוסיה המאפיינת הצפויה בישוב היא אוכלוסיה מעורבת, גודל משפחה ממוצעת שילקח בחשבון הוא 4.5 נפשות למשפחה.

אילן מרומי

כְּפַר

1:20,000 (הגדלה מ-1:50,000)

תיקון פרטים חלקי **ספטמבר - 1989**



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

מח' פרוגרמות

תאריך:18.2.91

סיכום תדריך תכנון בנושא צופים בתאריך 17.2.91

השתתפו: ה"ה י.מאירי, י.רוטה, א.וקסלר, ש.מגורי כהן, ח.צימר,
י.פלאוט, ר.בלידשטיין, א.קרטש, א.הראל, ז.חמו - משב"ש
א.שבות - מוא"ז שומרון
אלון מרומי - אדריכל
ש.ינובסקי, ח.דרסביץ, י.ליזרוביץ - חבי לידר קומפני

א. הישוב צופים נמצא כ- 3 ק"מ מזרחית לקלקיליה. רוב הישוב במבנים זמניים. בבנייה 130 יח"ד צמודי קרקע ונעשה פיתוח סביבתי ל- 60 יח"ד נוספות-דומש"פ.
הישוב הקיים יכלול כ- 420 יח"ד.

ב. הוכן תדריך תכנון ע"י אורי וקסלר לשטח מצפון לצופים הקיימת.

ג. שטח האתר - 498 דונם, 50% ייועד למגורים
50% לשטחים ציבוריים, עקב אילוצים טופוגרפיים.
בתחום השטח שתי מובלעות פרטיות.

ד. הקרקע הועברה לתכנון לקרן לגאולת קרקע.

ה. אושרה התפלגות יח"ד עפ"י חלופה ג' שבתדריך כדלהלן:

1. בנה-ביתך - 100 יח"ד, חד או דו-משפחתי בהתאם לתוואי השטח, 350 מ"ר למגרש, ימוקמו בריכוז אחד.
2. קוטג'ים טוריים - כ- 250 יח"ד.
3. דו-קומתיים - כ- 375 יח"ד
4. תלת קומתיים כ- 205 יח"ד
5. בניינים גבוהים כ- 120 יח"ד. במסגרת זו יוקצו 3 - 2 בניינים להוסטל לקשישים, כאשר המיקום יהיה קרוב למרכז מסחרי, מרפאה וכו'.
סה"כ כ- 1550 יח"ד.

ו. סוכם לכלול במסגרת התכנון את שתי המובלעות הנוספות בשטח של כ- 120 דונם, כאשר החלק המערבי יבונה בצפיפות גבוהה יחסית, דו ותלת- קומתי.

ז. <u>מוסדות ציבור</u>

1. הוכנה פרוגרמה ל- 2,000 יח"ד הכוללת את הישוב הקיים והמתוכנן.

2. בצופים הקיימת יועד שטח של 800 מ"ר למסחר.

3. המוסדות ירוכזו באתר החדש שיבונה ויכלול כ- 1500 משפחות.

ח. <u>יועצים</u>
יקבעו ע"י המחוז ויאושרו בועדת ההזמנות הקרובה. אדר' מירומי נקבע כמתכנן האתר.

ט. עד 17.4.91, תובא התוכנית לועדת אישורים במחוז ותועבר למ.ת.ע.

רשמה: זהבה חמו
מח' פרוגרמות

העתק:
למשתתפים
גב' פ.בצלאל - מח' פרוגרמות

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

מח' פרוגרמות

תאריך: 14.2.91

אל: מר י.מאירי - מנהל המחוז
מאת: חיים צימר

אלו דיונים ולקחו - מתבקשת מתיחסות לגבי ערים - אשדוד וכו'

הנדון: צופים - עדכון פרוגרמה - שטחים ציבוריים ומוסדות ציבור 2,000 יח"ד
לפי גודל ממוצע של משפחה 3,6 נפש = 7,200

עידכון פרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור לגבי החישובים של מוסדות חינוך (גני ילדים ובתי ספר) הגודל החזוי של שנתון (גיל אחד) הוא 2.25% מכלל האוכלוסיה).

א. מעונות תינוקות (גילאי 0 - 2) — 3.0 דונם

הצורך הוא ב- 2 מגרשים כל אחד 1.5 דונם בפיזור מתאים בין ריכוזי המגורים.

ב. גני-ילדים גילאים 3-4 — 6.0 דונם

לפי 4.5% מהאוכלוסיה (2 שנתונים X 2.25%) יהיו בגילאים אלה 324 ילדים לפי 33 תלמידים בכיתה - תדרשנה 10 כיתות.

ג. גני ילדים גילאי 5-
לפי 2.25% יהיו בגיל זה 162 ילדים. לפי 33 תלמידים בכיתה תדרשנה 5 כיתות. המגרש יאותר בשטח של בתי ספר יסודיים.

ד. בתי-ספר יסודיים (גילאי 6 - 11 - כיתות א' - ו') — 17.5-דונם

לפי 13.5% מהאוכלוסיה (6 שנתונים X 2.25%) יהיו בגילים אלה 972 תלמידים
לפי 32 תלמידים בכיתה, תדרשנה 30 כיתות + 5 כיתות גן-ילדים (גילאי 5)
לפי 0.5 דונם לכיתה ב- 2 מגרשים. 1- מגרש של 10.5 דונם עבור 18 כיתות בית ספר + 3 כיתות גן ו-1 מגרש של 7.0 דונם עבור בי"ס 12 כיתות + 2 כיתות גן ילדים.

ה. בתי-ספר - על יסודי (גילאי 12 - 17 כיתות ז' - י"ב) 22.5 דונם

לפי 13.5% מהאוכלוסיה יהיו 972 תלמידים ותידרשנה 30 כיתות

ו. תרבות נוער וספורט 25 דונם

המדובר הוא בבנין מתנ"ס רובעי, אולם מתנ"ס, ספריה, אולם ספורט, בריכה, מגרשי טניס כדור-סל/עף/יד, בשטח של 20 דונם. המגמה היא לאתר הפונקציות הנ"ל ברצף אחד ובמשולב עם קרית החינוך העל - יסודית. בדרך זו ניתן יהיה ליעל את השימוש במתקנים המשותפים, לחסוך בכ- 20% מהשטח המשותף (של המתנ"ס, מתקני הספורט ובית ספר) וגם לחסוך במימון הבנייה האחזקה והתפעול. נוסף לכך יש לאתר בעיבוד (פריפריה) 2 מגרשים (כ"א 2 דונם) ל- 2 מועדוני נוער תנועתיים.

ז. בנייני דת 4.0 דונם

התכנית השכונתית המוסכמת לבנייני דת היא כדלקמן:

1 בית-כנסת מרכזי - 2 דונם
2 בתי כנסת עדתיים רגילים (כ"א 0.5) דונם
1 מקוות ובית מרחץ - 1 דונם.

בתי - הכנסת ימוקמו במקומות המרוחקים מעורקי תחבורה ראשיים וריכוזי המקווה יאותרו בנפרד מבתי הכנסת, במקום מרכזי אך מוצנע.

ח. בריאות (מרפאה ותחנה לבריאות האם, הילד והמשפחה) 2.0 דונם

לפי המכסה המקובלת, יש לאתר 1 מגרש (1.5 דונם) למרפאה שכונתית/ צמוד ל- 1 מגרש (0.5 דונם) לתחנה לבריאות האם, והילד והמשפחה (מקודם טיפת חלב). איתור מהגרש יקבע בשטח שהגישה אליו נוחה ובטוחה - בריחוק ממוקדי רעש, זיהום ומסחר, תוך הבטחת חנייה וגישה לאמבולנסים, רכב רופא, חולים ועגלות תינוקות.

ט. גינה שכונתית מרכזית ומגרשי משחקים לגיל הרך 28.0 דונם

לפי המכסה המקובלת (2 מ"ר לנפש לגינה מרכזית 14 דונם + 2 מ"ר לנפש לגינות משחקים לגיל הרך). יש לאתר 6 מגרשים כ"א 2.5 דונם למטרה זו, בפיזור מתאים בין רכוזי המגורים. ניתן לשנות את החלוקה - בתנאי שתישמר המכסה הכוללת 4 מ"ר לנפש, בתנאי שהגן המרכזי לא יהא קטן מ-12 דונם, ובתנאי שכ"א ממגרשי המשחקים לא יהיה קטן מ-2.5 דונם.
לפי המכסה המקובלת (2 מ"ר לנפש לגינה מרכזית + 2 מ"ר לנפש למגרשי משחקים לגיל הרך).

י. מסחר שכונתי
שטחי המסחר אינם כלולים ב- 40% ההפקעה לצרכי ציבור. חישוב המסחר השכונתי יתבסס על המכסה המקובלת של 0.1 מ"ר מסחרי בנוי לנפש ויסתכם ב- 720 מ"ר מסחר בנוי (שהנם שווי ערך ל- 16 תנויות).

יא. **מגרשים רזרביים** **9.0 דונם**

כדי לענות בעתיד על צורך בלתי- צפוי כיום יש לאתר בעיבור, במפוזר, לא ברצף אחד:

2 מגרשים בני 3 דונם כ"א.

2 מגרשים בני 1.5 דונם כ"א.

סה"כ 117.0 דונם

הערה

קיימת פרוגרמה ל- 1,200 יח"ד מתאריך 10.12.87 עקב התווספות שטחים נוספים ועליית הצפיפות קיים צורך בעדכון הפרוגרמה ל- 2,000 יח"ד. העדכון נעשה עקב דחיפות הבנייה לקליטת העלייה.

חיים צימר
ממונה מחוזי למוסדות ציבור
ופיתוח משלים

העתקים
מר ד.בן-אלול - ממונה ארצי למוסדות ציבור - משב"ש י-ם
מר א. וקסלר - אדר' - היחידה לבינוי ערים - משב"ש י-ם
מר י.רוטה - מנהל מח' פרוגרמות
גב' ז.חמו - מח' פרוגרמות
גב' ר.בלידשטיין - מח' טכנית לתכנון
מר א.הראל - ע/ר לקרקעות

ב:צופים-מצ

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

רח' החשמונאים 113,
תל-אביב 67011
ת.ד. 20133, טל' 5613241

תאריך: 13.2.91

תדרוך תכנון לצופים צפון

א. כללי ומאפייני שטח

הישוב צופים נמצא כ-3 ק"מ ממזרח לקלקיליה וכקילומטר אחד מצפון לציר קלקיליה-עזון. כביש הגישה יוצא מן הציר הנזכר ולאחר חציית אזור מישורי הוא מטפס אל רכס שעליו נמצא הישוב הקיים. רוב היישוב שוכן עדיין במבנים זמניים, בגובה בין 100 ל-140 מ' מעל פני הים. כעת בבנייה כ-130 יח"ד, חלקן בבניה עצמית וחלקן בבניה קבלנית של קוטג'ים טוריים. החלק הקיים של צופים יהיה בקיבולת מירבית של 420 יח"ד לערך.

החלק של צופים-צפון נמוך טופוגרפית מן החלק הקיים. צורתו לא-רגולארית ומבחינת הבעלויות אין רצף קרקעי בין שני החלקים. לפי מידע המצוי בידי המועצה האזורית שומרון, יש מגע בנקודה אחת, אולם תנאי השטח בנקודה זו כנראה אינם מאפשרים חיבור באמצעות דרך. גודל המשבצת הצפונית כמעט 500 ד' (498 לפי מפת המדידה), כאשר ואדי עמוק ותלול מפריד בין יחידה קטנה דרומית לבין עיקר המשבצת. המדרון היורד אל הואדי מדרום הוא בשיפוע של 35% ומעלה ולא ייעשה בו שימוש, ככל הנראה. בתוך הואדי עוברת דרך עפר, המחברת את הכפר ג'יוס עם המערב, עם ציר טייבה-אייל-קלקיליה.

ב. עקרונות תכנון

1. למרות אילוצים טופוגרפיים יש צורך לנסות ולמצוא ציר, אשר יקשור בעתיד את צופים צפון עם היישוב הקיים ועם אזורים אחרים בסביבה המיידית שבעלותם כבר יהודית, או שידוע שהם שטחים פוטנציאליים לשינוי בבעלות.

2. יש לבחון קשירת צופים-צפון הן למערב והן לכוכב יאיר בצפון-מערב, הנמצאת במרחק 2-3 קילומטרים מן האתר נשוא התכנון, דבר שיחזק את הרצף של האוכלוסיה היהודית.

3. במידת האפשר, תוכן התכנית באופן, שניתן יהיה לשלב את האתר עם האתרים השכנים בסביבה המיידית.

4. יש לשקול הקמתו של מוקד הפעילות קרוב לדרך העוברת בואדי. מיקום זה תואם לשיווי-המשקל של כלל השטח וממדיו ולאו דוקא של המשבצת הצפונית. בהקשר זה נכון להביא בחשבון שהמוקד ישרת בעתיד אוכלוסיה גדולה יותר מזו של צופים-צפון וצופים הקיימת. המוקד וסביבתו יקבלו דגש של בנייה אינטנסיבית יותר באשר למגורים.

5. בחישוב השצפי"ם יש להביא בחשבון שטחים מתאימים ולא רק את המדרונות התלולים, היורדים אל הואדי מדרום ומצפון.

ג. <u>התפלגות וקיבולת המגורים</u>

מחמת אילוצים טופוגרפיים, נעשה החישוב עבור התפלגות המגורים וקיבולתם לאחר ניכוי של 50%, כמו-כן הונח, שלא יוקצה במשבצת זו שטח לתעסוקה ותעשיה, על פי נתונים אלו, נותרים כ-250 דונם נטו לצרכי המגורים.

היות ויש בצופים הקיימת בנייה עצמית, מוצגת להלן חלופה אחת שאין בה שטח ל"בנה ביתך". בחלופות המציינות בניה מסוג זה, הכוונה היא לבניית בנה ביתך מאורגנת, היינו בניה קבלנית מסודרת לבתים בודדים צמודי-קרקע.

החלופה בעלת הקיבולת המירבית מציעה גם מעט בנייה גבוהה, סביר להניח שבניה זו תוצב בסמיכות למוקד המשבצת. על פי דיונים מוקדמים שנערכו הוברר, שהחלופה המועדפת על ידי אנשי המחוז היא חלופה א'. יכול שיהיה דיור מוגן בתוך קבוצת המבנים הגבוהים ובנייה מדורגת במקום חלק מהבנייה התלת קומתית.

		חלופה א'			חלופה ב'			חלופה ג'		
סוג מבנים	יח"ד לדונם	% מהשטח	שטח בד'	יח"ד	% מהשטח	שטח בד'	יח"ד	% מהשטח	שטח בד'	יח"ד
בנה-ביתך	2.5				16.0	40	100	16.0	40	100
קוטג'ים	5	30.0	75	375	20.0	50	250	20.0	50	250
דו-קומתיים	6	40.0	100	600	34.0	85	510	25.0	62	375
תלת-קומתיים	8	30.0	75	600	30.0	75	600	35.0	88	705
גבוהים	12							4.0	10	120
ס ה " כ				1,575			1,460			1,550

חלופה ג'

100 תי"ד או דו-משפחתי מרוכז

הפסל לקשיים בין 80 ל-100 יח"ד בהיקפים גדולים

רשם: אורי וקס
אגף תכנון ובינוי ער

המבנים יכולים אות 2 המובלטים:
א) הבלן המערבי מאד לבניה גבוהה יחסית
ב) הבלן הצמוד מיסטר הרחב לבנים פרוק + מו"ב

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

מח' פרוגרמות

תאריך: 14.2.91

אל: מר י.מאירי - מנהל המחוז
מאת: חיים צימר

הנדון: **צופים - עדכון פרוגרמה - שטחים ציבוריים ומוסדות ציבור 2,000 יח"ד לפי גודל ממוצע של משפחה 3.6 נפש = 7,200**

עידכון פרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור לגבי החישובים של מוסדות חינוך (גני ילדים ובתי ספר) הגודל החזוי של שנתון (גיל אחד) הוא 2.25% מכלל האוכלוסיה).

א. **מעונות תינוקות (גילאי 0 - 2)** — **3.0 דונם**

הצורך הוא ב- 2 מגרשים כל אחד 1.5 דונם בפיזור מתאים בין ריכוזי המגורים.

ב. **גני-ילדים גילאים 3-4** — **6.0 דונם**

לפי 4.5% מהאוכלוסיה (2 שנתונים X 2.25%) יהיו בגילאים אלה 324 ילדים לפי 33 תלמידים בכיתה - תדרשנה 10 כיתות.

ג. **גני ילדים גילאי 5-**
לפי 2.25% יהיו בגיל זה 162 ילדים. לפי 33 תלמידים בכיתה תדרשנה 5 כיתות. המגרש יאותר בשטח של בתי ספר יסודיים.

ד. **בתי-ספר יסודיים (גילאי 6 - 11 - כיתות א' - ו')** — **17.5-דונם**

לפי 13.5% מהאוכלוסיה (6 שנתונים X 2.25%) יהיו בגילים אלה 972 תלמידים
לפי 32 תלמידים בכיתה, תדרשנה 30 כיתות + 5 כיתות גן-ילדים (גילאי 5)
לפי 0.5 דונם לכיתה ב- 2 מגרשים. 1- מגרש של 10.5 דונם עבור 18 כיתות בית ספר + 3 כיתות גן 1-1 מגרש של 7.0 דונם עבור בי"ס 12 כיתות + 2 כיתות גן ילדים.

ה.בתי-ספר - על יסודי (גילאי 12 - 17 כיתות ז' - י"ב) 22.5 דונם

לפי 13.5% מהאוכלוסיה יהיו 972 תלמידים ותידרשנה 30 כיתות

ו.תרבות נוער וספורט 25 דונם

המדובר הוא בבנין מתנ"ס רובעי, אולם מתנ"ס, ספריה, אולם ספורט, בריכה, מגרשי טניס כדור-סל/עף/יד, בשטח של 20 דונם. המגמה היא לאתר הפונקציות הנ"ל ברצף אחד ובמשולב עם קרית החינוך העל - יסודית. בדרך זו ניתן יהיה ליעל את השימוש במתקנים המשותפים, לחסוך בכ- 20% מהשטח המשותף (של המתנ"ס, מתקני הספורט ובית ספר) וגם לחסוך במימון הבנייה האחזקה והתפעול. נוסף לכך יש לאתר בעיבוד (פריפריה) 2 מגרשים (כ"א 2 דונם) ל- 2 מועדוני נוער תנועתיים.

ז. בנייני דת 4.0 דונם

הפרוגרמה השכונתית המוסכמת לבנייני דת היא כדלקמן:

1 בית-כנסת מרכזי - 2 דונם
2 בתי כנסת עדתיים רגילים (כ"א 0.5) דונם
1 מקוות ובית מרחץ - 1 דונם.

בתי - הכנסת ימוקמו במקומות המרוחקים מעורקי תחבורה ראשיים וריכוזי המקווה יאותרו בנפרד מבתי הכנסת, במקום מרכזי אך מוצנע.

ח. בריאות (מרפאה ותחנה לבריאות האם, הילד והמשפחה) 2.0 דונם

לפי המכסה המקובלת, יש לאתר 1 מגרש (1.5 דונם) למרפאה שכונתית/ צמוד ל- 1 מגרש (0.5 דונם) לתחנה לבריאות האם, והילד והמשפחה (מקודם טיפת חלב). איתור מהגרש יקבע בשטח שהגישה אליו נוחה ובטוחה - בריחוק ממוקדי רעש, זיהום ומסחר, תוך הבטחת חנייה וגישה לאמבולנסים, רכב רופא, חולים ועגלות תינוקות.

ט.גינה שכונתית מרכזית ומגרשי משחקים לגיל הרך 28.0 דונם

לפי המכסה המקובלת (2 מ"ר לנפש לגינה מרכזית 14 דונם + 2 מ"ר לנפש לגינות משחקים לגיל הרך). יש לאתר 6 מגרשים כ"א 2.5 דונם למטרה זו, בפיזור מתאים בין רכוזי המגורים. ניתן לשנות את החלוקה - בתנאי שתישמר המכסה הכוללת 4 מ"ר לנפש, בתנאי שהגן המרכזי לא יהא קטן מ-12 דונם, ובתנאי שכ"א ממגרשי המשחקים לא יהיה קטן מ-2.5 דונם.
לפי המכסה המקובלת (2 מ"ר לנפש לגינה מרכזית + 2 מ"ר לנפש למגרשי משחקים לגיל הרך).

י. מסחר שכונתי
שטחי המסחר אינם כלולים ב- 40% ההפקעה לצרכי ציבור. חישוב המסחר השכונתי יתבסס על המכסה המקובלת של 0.1 מ"ר מסחרי בנוי לנפש ויסתכם ב- 720 מ"ר מסחר בנוי (שהנם שווי ערך ל- 16 חנויות).

9.0 דונם

יא. **מגרשים רזרביים**

כדי לענות בעתיד על צורך בלתי- צפוי כיום יש לאתר בעיבור, במפוזר, לא ברצף אחד:

2 מגרשים בני 3 דונם כ"א.

2 מגרשים בני 1.5 דונם כ"א.

סה"כ 117.0 דונם

הערה

קיימת פרוגרמה ל- 1,200 יח"ד מתאריך 10.12.87 עקב התווספות שטחים נוספים ועליית הצפיפות קיים צורך בעדכון הפרוגרמה ל- 2,000 יח"ד.
העדכון נעשה עקב דחיפות הבנייה לקליטת העלייה.

חיים צימר
ממונה מחוזי למוסדות ציבור
ופיתוח משלים

העתקים
מר ד.בן-אלול - ממונה ארצי למוסדות ציבור - משב"ש י-ם
מר א. וקסלר - אדר' - היחידה לבינוי ערים - משב"ש י-ם
מר י.רוטה - מנהל מח' פרוגרמות
גב' ז.חמו - מח' פרוגרמות
גב' ר.בלידשטיין - מח' טכנית לתכנון
מר א.הראל - ע/ר לקרקעות

ב:צופים-מצ

מאיר יקסלר

תדריך תכנון לבתים בכפר

א. כללי ומאפיינים שטח

הישוב בתים נמצא ב-3 קמ מערבית לקלקיליה ובקילומטר אחד מכפר לבן קלקיליה - עזון. בגיש הישוב יבואו מן הכיר הנכבר ולאחר מכן אזור מגורים הואל מטפס אל רכס שעליו נמצאו הישוב הקיים. רק הישוב שנמן עדיין במבנים זמניים, הגובה בין 100 ל-140 מ' מעל פני הים. בעת הבנייה ב-130 יח"ד, הלקן הבנייה עכשיו והלקן הבנייה הקבועית של הוטלים טורים. החלק הקיים של בתים יהיה הקבלת מירבית של 420 יח"ד לערך.

החלק של בתים - כפר נמוך טופוגרפית מן החלק הקיים. כרתי לא - רצלאריות ומהינת העלויות אין הבל הבקש בין שני החלקים. לפי מיפוי המבני בידי המועצה האזורית שומרון, יש מקום הנקודה אחת, אולם תנאי השטח הנקודה צר כראוי אינם מאפשרים תיכון באמצעות דרך. בגדל המשבצת הכפרית כמעט 500 מ' (498 לפי מפת המדידה) באשר ואפי עמוק ותלול מפריד בין יחידה קטנה דרומית לבין עיקר המשבצת. המפרון הירד אל הואפי מפרום הואל בשיפוע של 35% ומעלה ולא יעשה בו שימוש, בכל הראה. בתוך הואפי עוברת דרך עפר, המתברת את הכפר בגיום עם המערב, עם כיר טייבה - אייל - קלקיליה.

ב. עקרונות תכנון

1. למרות אילוצים טופוגרפיים יש צורך לנסות ולמצוא כיר, אשר יקשור בעתיד את בתים כפר עם הישוב הקיים ועם אזורים אחרים בסביבה המיידית שבעלותם כבר ידועים, או שיבוא שהם שטחים פוטנציאליים לשינוי בבעלות.

2. יש להחזיק קשירת כופים - לבון הן למערב והן לכובה יאיר בלבון - מערב, הנמצאת במרחק 2-3 קילומטרים מן האתר נשוא התכנון, שיחזק את הכל של האוכלוסיה היהודית.

3. במידת האפשר, תוכן התכנית באופן, שניתן יהיה לשלב את האתר עם האתרים השכנים בסביבה המיידית.

4. יש לשקול הקמתו של מוקד הפעילות קרוב לדרך העוברת בואדי. מיקום זה תואם לשיווי - המשקל של כלל השטח ומאידך ולאור רוקאל של המשבצת הבנויה בהקשר זה נכון להביא בחשבון שהמוקד ישרת בעתיד אוכלוסיה גדולה יותר מצד של כופים - לבון וכופים הקיימת.
המוקד וסביבתו יקבלו ביטוי של בניה אינטנסיבית יותר בשטח למגורים.

5. במישור השכנים יש להביא בחשבון שטחים מתאימים ולא רק את המפרונות התלולים, הירדים אל הואדי מערום ומלבון.

ב. התפלגות וקיבולת המגורים

מחמת אילוצים טופוגרפיים, נעשה המישור עבור התפלגות המגורים וקיבולתם לאתר נכסי של 50%. במו-כן הוגה, שלא יוקצה במשבצת זו שטח לתעסוקה ותעשיה. על פי נתונים אלו, נותרים כ-250 דונם נטו לצרכי המגורים.

היות ויש בכופים הקיימת בניה עצמית, מוצע להלן הלופה שאין בה שטח ל"בניה ביתרון". בהלופות המבוגרות בניה מסוג זה, הכוונה היא לבניית בניה בתוך מאוכלסת, היינו בניה קבלנית מסופרת לבתים בודדים בתוך - קרקע.

הלופה בעלת הקיבולת המירבית מבטאה גם מעט בניה גבוהה. סבור הנני שבניה זו תובא בסמיכות למוקד המשבצת. על פי דיונים מוקדמים שנעשו ~~[illegible]~~ הוברר, שהלופה המועדפת על ידי אנשי המחוז היא הלופה ~~[illegible]~~. יכול שיהיה דיור מוגן בתוך קבוצת המגרשים, ובניה מדורגת בחלק מן הבניה בעלת קומתיות.

חלקה ג'			חלקה ב'			חלקה א'				
יח"ד	שטח בד'	% מהשטח	יח"ד	שטח בד'	% מהשטח	יח"ד	שטח בד'	% מהשטח	יח"ד בדונם	סוג מבנים
100	40	~~16.0~~ 16.0	100	40	~~16.0~~ 16.0				2.5	בנה-בית
250 ~~375~~	50	20.0	250 ~~375~~	50	20.0	375 ~~445~~	75.0 ~~82.5~~	30.0	5	דו-קומתיים
375 ~~440~~	62 ~~69~~	25.0	510 ~~540~~	85 ~~90~~	34.0 ~~35~~	600 ~~550~~	100 ~~110~~	40.0	6	תלת-קומתיים
705 ~~730~~	88 ~~97~~	35.0	660	75.0 ~~82~~	30.0	600 ~~495~~	75.0 ~~82.5~~	30.0	8	תלת-קומתיים
120 ~~100~~	10	4.0 ~~5~~							12	בקוהים
~~1,735~~ 1,550			~~1,625~~ 1,460			~~1,460~~ 1,575				סך הכל

12 בינואר 1991

אורי וקסלר
אדר תכנון ובינוי ערים

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

מח' פרוגרמות

תאריך:10.2.91

סיכום ישיבה בנושא תדריך תכנון - צופים
מתאריך 6.2.91

השתתפו: ה"ה י.רוטה, א.וקסלר, ח.צימר, ר.בלידשטיין, א.קרטש, ז.חמו

אדר' אילון מירומי - חב' לידר קומפני

1. שטח האתר - 498 דונם, הוכרז כקרקע מדינה.
2. מיקום - מצפון לצופים הקיימת.
3. 45% מהשטח מיועד למגורים ו- 55% הפרשות לצרכי ציבור.
4. התפלגות יח"ד תהיה בהתאם לתדריך שהוכן ב- 9.1, עם שינוי פרופורציוני בהתאם לגודל השטח.
כמו כן תוכן אלטרנטיבה על בסיס הצעת אדר' מירומי הכוללת בנייה מדורגת.
5. ההנחה היא שקיבולת האתר תהיה כ- 1300 יח"ד והישוב הקיים יכלול 420 יח"ד.
6. מוסדות ציבור-ב- 11.2 תתקיים ועדה בינמשרדית, לסיכום הפרוגרמה.

רשמה: זהבה חמו
מח' פרוגרמות

העתק:
למשתתפים
מר ש.מגורי כהן - אדריכל המחוז
גב' פ.בצלאל - מח' פרוגרמות
מר א.הראל - ע'ר לקרקעות

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

מחי' פרוגרמות

תאריך: 9.1.91

צופים צפון - עקרונות תכנון

כללי

היישוב צופים נמצא כ- 3 ק"מ ממזרח לקלקיליה וכקילומטר אחד מצפון לציר קלקיליה - עזון. כביש הגישה לצופים יוצא מן הציר הנזכר ולאחר חציית אזור מישורי הוא מטפס אל רכס שעליו נמצא הישוב הקיים. רוב הישוב שוכן עדיין במבנים זמניים. כעת נמצאות בבנייה כ- 130 יח"ד, חלקן בבניה עצמית (בנה-ביתך) וחלקן בבנייה קבלנית של קוטג'ים טוריים. משבצת הקרקע של הישוב הקיים איננה רגולרית.

מאפייני השטח

מצפון ומצפון מזרח ליישב הקיים יש משבצת קרקעית כ- 1,000 דונם אדמות מדינה. משבצת זו איננה עשוייה מעור אחד. חלקה מאופיין על ידי ואדי (בכיוון כללי מזרח - מערב) עם פיתול, כאשר המדרונות היורדים אליו, מדרום ומצפון הם תלולים. מתקבלים כאן שיפועים בערכים של 35% ואף יותר. הואדי על המדרונות הצונחים אליו ועל קטע קטן יותר נוח של שלוחה, מהווים את המרכיבים הדרומיים של המשבצת. החטיבה הצפונית שלה היא אזור בעל שיפועים מתונים. הקרקעות בבעלות המדינה כמעט רצופות עם שלושה "חלונות" קטנים ומבחינה טופוגרפית ניתן לנצל את כל שיטחה לפעולות בנייה ופיתוח. גודל החטיבה הצפונית והנוחה הוא כ- 650 דונם. היא מתשרעת בין הגבהים 100 ל- 140 מ' מעל פני הים. מבחינה מרחבית רובה ממוקם בין הקואורדינטות כדלקמן: 180 צפון, 179 דרום, 151 מערב, 152 מזרח. בואדי הנזכר החוצה את השטח, עוברת דרך עפר טובה המשמשת את יושבי ג'ויס (כפר ממזרח לשטח נשוא - התדריך) כדרך גישה למערב.
בין צופים הקיימת לבין השטח החדש של צופים צפון אין רציפות קרקעות. כרגע יש רק נקודת מגע אמת, בפינה הצפון מזרחית של היישוב הקיים.

עקרונות תכנון

1. יש לקשור את צופים - צפון עם צופים הקיימת, בשלב זה בקשר תחבורתי בתפר שבין שני החלקים יובא בחשבון קשר משמעותי יותר בעתיד מצפון לנקודת המגע הנוכחית.

2. אין לתלות את הישוב המורחב רק על היציאה לדרום. דרך העפר מג'יוס למערב, לאורך הואדי תשמש בסיס לקשר מצופים לבין כביש טייבה - איל - קלקיליה, או לחילופין בסיס לקשר מצופים לכיוון צפון - מערב, לכוכב יאיר, המרוחק בקו אווירי כ- 2.5 ק"מ מן הקצה הצפוני של צופים.

3. תנאי השטח וממדיו מאפשרים הקמת ישוב בעל אופי עירוני עם "סל מגורים" מגוון.

4. המתכנן יכין התוכנית באופן שניתן יהיה לשלב בעתיד את קטעי הקרקעות הפרטיות כחלק אורגני של המירקם.

5. יש לשקול הקמת מוקד פעילות מצפון לדרך הנזכרת לעיל ובסמוך לה, המיקום תואם את שיווי המשקל של השטח וממדיו. נכון להביא בחשבון, בהקשר זה, שהמוקד עשוי לשרת אוכלוסיה מעט גדולה יותר מאוכלוסיית צופים של העתיד הקרוב, בהיות מספר שטחי קרקע סמוכים נוספים מיועדים להיקבע כשטחים בבעלות המדינה.

6. מוקד הפעילות יכול שיהיה מודגש על ידי מבני מגורים גבוהים.

7. אין לכלול את המדרונות התלולים היורדים אל הואדי החוצה במלואם, בחישוב בשצפי"ם הדרושים ליישוב. היינו רק חלק מן השצפי"ם יקבלו כיסוי המדרונות הללו.

<u>המגורים - התפלגות וקיבולת</u>
כנגזר מאילוצי הטופוגרפיה ואינטנסיביות תכסית השטח, נעשה החישוב לאחר ניכוי 50% מכלל הקרקע עומדת לרשותנו. כמו כן הונח ביסוד התחשיב, שלא יוקצה שטח לתעסוקה ותעשייה. נותרים איפוא כ- 500 ד' נטו לצרכי המגורים.
היות ובחלק הדרומי הקיים של הישוב יש שטחים לבנייה עצמית, מוצע שלא יוקצה דגם זה של מגורים בצופים - צפון להלן מוצעות שתי טבלאות של התפלגות וקיבולת. יש להתייחס אליהן כאל שתי הצעות דומות בעיקרן שאחת מהן צפופה מעט מחברתה.

		אלטרנטיבה א'			אלטרנטיבה ב'		
סוג המבנים	יח"ד לדונם	% מהשטח	השטח בדונם	מס' יח"ד	% מהשטח	השטח בדונם	מס' יח"ד
קוטג'ים טוריים	5	20	100	500	15	75	375
דו קומתי	6	25	125	750	15	75	450
תלת-קומתיים	8	50	250	2,000	65	325	2,600
גבוהה	10	5	25	250	5	25	250
סה"כ				3,500			3,675

במבנים הגבוהים בשתי האלטרנטיבות משולב דיור מוגן לקשישים.

החלופה המועדפת ע"י המחוז הנה חלופי א'.

רשם:
אורי וקסלר
היחידה לבינוי ערים
משב"ש י-ם

צו-תת13

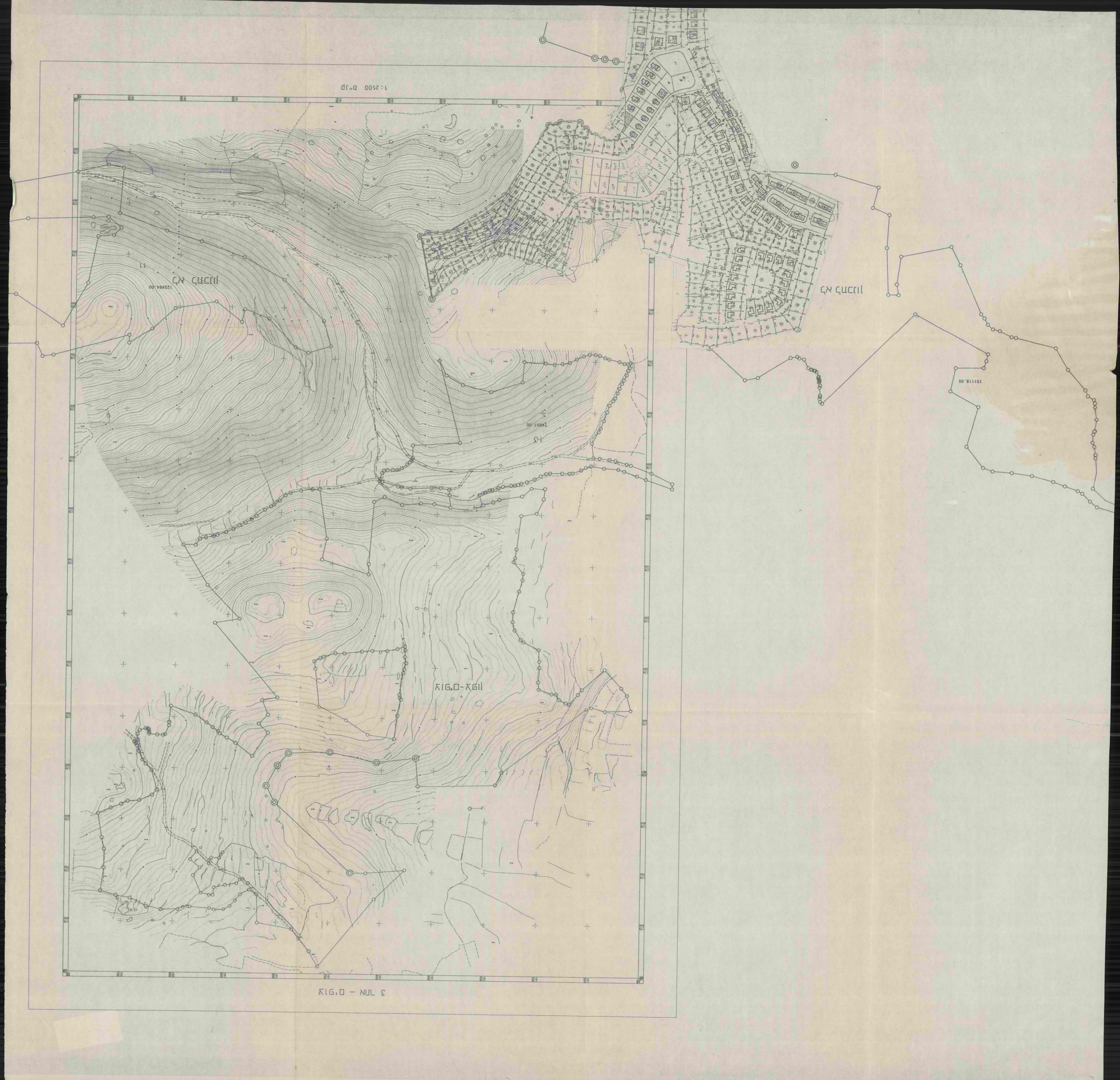
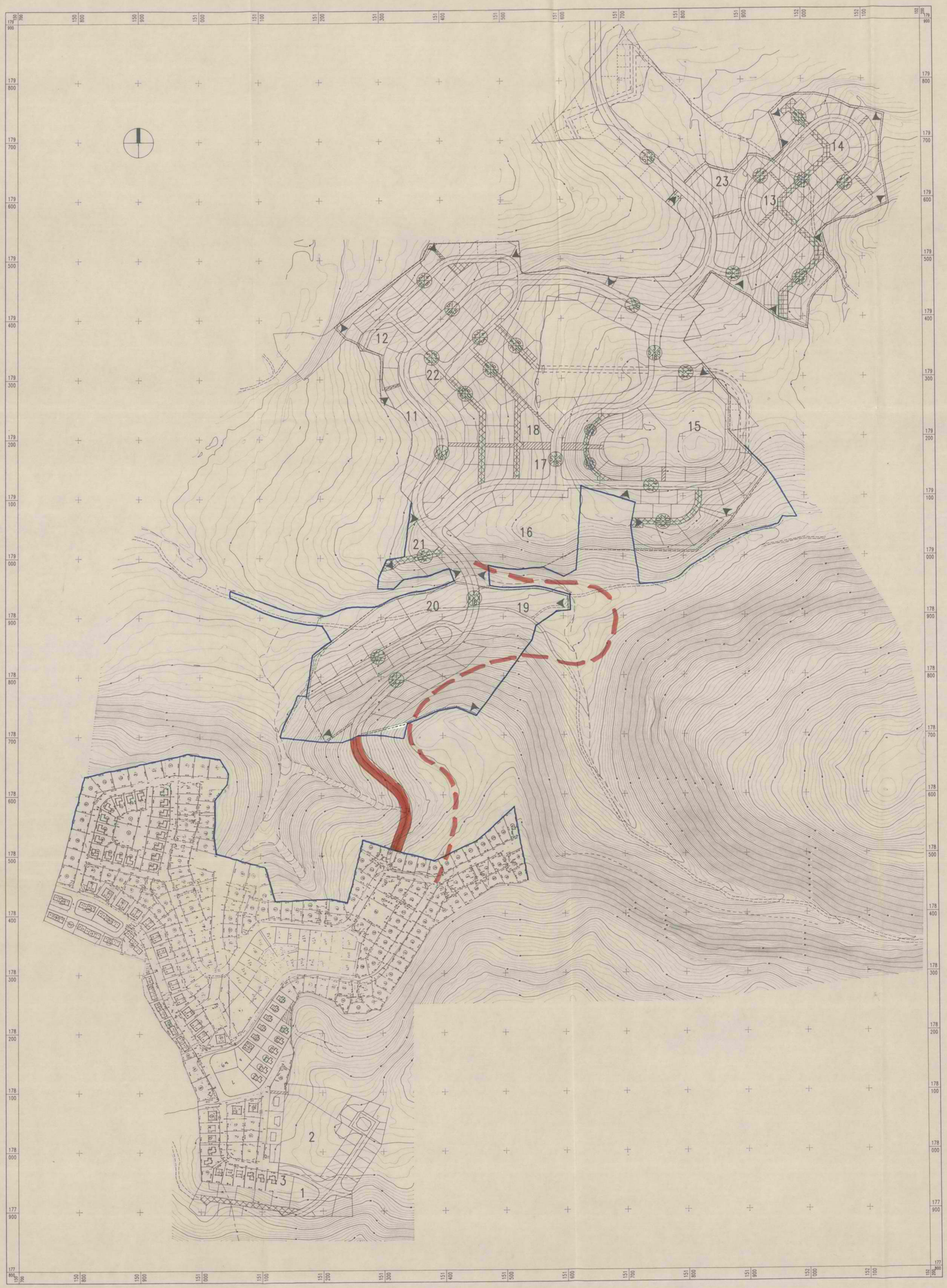

3 ΠΝ – Ο'ΘΙΧ
ΛΙΘ,Ο-ΛΘΙΙ
ΠΘΧ-Ο'ΘΙΧ
ΛΥ ΓΗΕΠΙ
ΛΥ ΓΗΕΠΙ
1:2500 Ο"ΠΡ
13
24487,00
11
12298,00
15111,00

FIG.0



אזור יהודה ושומרון
מרחב תכנון מקומי - שומרון

צופים

תכנית מפורטת מקומית -/-/-/-
שנוי לתכנית מתאר

תשריט

מחוז: השומרון
נפה:
גושים:
חלקות:
המקום: צופים - צפון

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי

היזם ומגיש התכנית: משרד הביטוי והשיכון

המתכנן: אילון מרוסי
אדריכלות ותכנון ערים

שטח התכנית: כ - 500 דונם
קנה מידה: 1 : 2500
תאריך: 02.06.91

מקרא:

- גבול התכנית
- גבול בעלות
- גבול גוש
- גבול חלקה
- אזור מגורים א'
- אזור מגורים ב'
- אזור מגורים ג'
- אזור מגורים מיוחד
- מגורים בעתיד
- שטח לבניני ציבור
- אזור מסחרי
- שטח ציבורי פתוח
- שטח פרטי פתוח
- דרך קיימת
- דרך מוצעת
- דרך משולבת מוצעת
- מעבר מוצע להולכי רגל
- מספר הדרך
- קו בנין מזערי
- רוחב הדרך
- תוואי גדר מוארת
- דרך הקפית
- נקודת חצפית

אישורים והחלטות

טבלת יעוד שטחים

היעוד	שטח (דונם)	% מסה"כ	% לפי קבוצה	מס' יח' מגורים
מגורים א'	45.97	9.3		-
מגורים ב'	59.58	12.0		-
מגורים ג'	60.16	12.1		-
אזור מגורים מיוחד (גבוה)	12.45	2.5		-
מגורים בעתיד	16.62	3.4		-
סה"כ	194.78		39.3	-
אזור מסחרי	4.67	0.9		
שטח לבניני ציבור	60.93	12.3		
סה"כ	65.60		13.2	
שטח פרטי פתוח	15.82	3.2		
שטח ציבורי פתוח	118.90	24.0		
מעברים להולכי רגל	5.43	1.1		
סה"כ	140.15		28.3	
דרכים משולבות	19.04	3.8		
דרכים	76.23	15.4		
סה"כ	95.27		19.2	
סה"כ	495.80	100.0	100.0	

שטחים למבני ציבור

	היעוד	שטח בדונם
1	גן ילדים	1.793
2	בית ספר יסודי	9.695
3	עתודה	7.670
11	גן ילדים	1.360
12	גן ילדים	1.598
13	גן ילדים	1.195
14	גן ילדים/מועדון	1.322
15	בית ספר יסודי וגן חובה	13.403
16	בית ספר תיכון ומוזיאון	21.117
17	מרפאה	2.516
18	בית כנסת מרכזי ומקווה	2.189
19	ספורט ונופש	9.961
20	ספורט ונופש	5.858
21	עתודה	1.887
22	עתודה	0.697
23	עתודה	1.387
	סה"כ	83.648

מפה פיסקלית

תרשים סביבה