

מדינת ישראל

משרד הממשלה

33-8

משרד בנין ארצות

ג. סני

26.1 - 9.87



שם תיק: אגף תכנון ובינוי ערים - עלי זהב

מזהה פנימי: גל-8-44993

מזהה פריט: 0002110

כתובת: 2-120-5-18-6

תאריך הדפסה: 10/04/2018

מחלקה

בנין ארצות

מס' מפת

33-8

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
אגף לתכנון ובינוי ערים

13/1/92

לכבוד

מדינת ישראל סוכנות

03-5237670: 07149

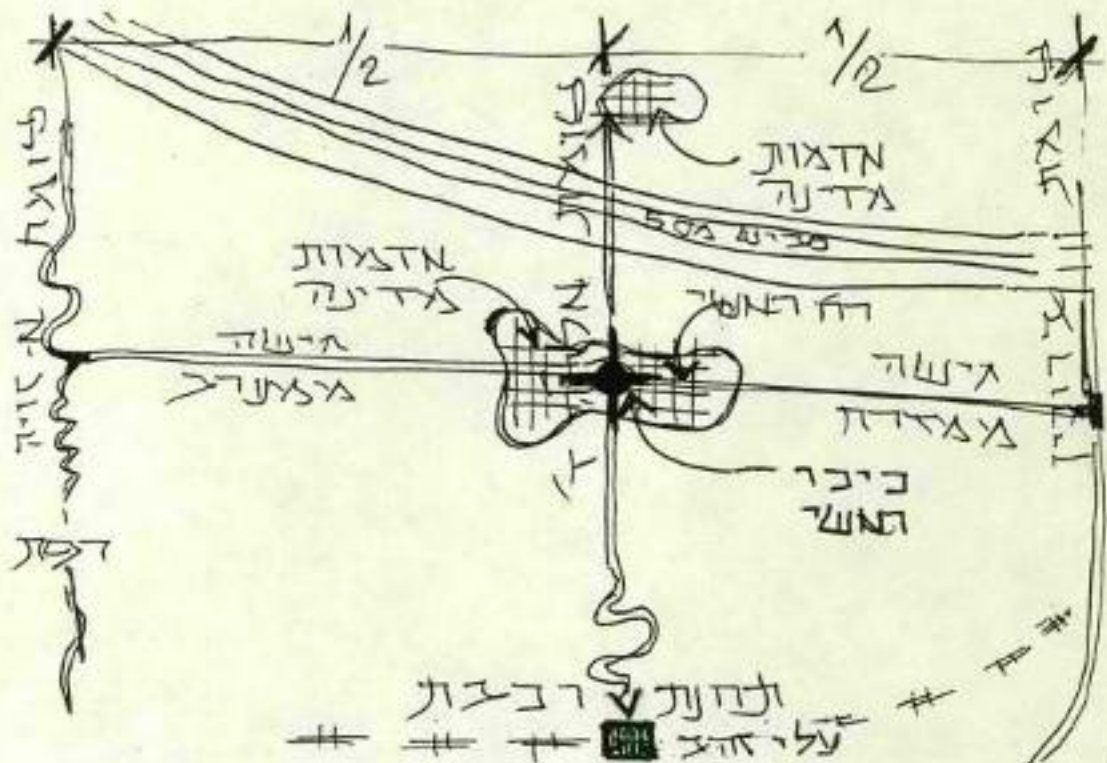
הַנְּדוּן: אֱלֹהֵי נֶחֱד

מצג סקיצה לתבנית מקדונית

של מליך נה ד גהק של וית - /

הגדה, הגדה

העתקים לדפוס / ד"ר אנה



אריה סונינו - אדריכל ומתכנן ערים

ARYE SONNINO - ARCHITECT & CITY PLANNER

רחוב לוי יצחק 19, תל-אביב TEL-AVIV 19 LEVI IZHAK ST.

טלפון 22 46 08 523 76 70 FAX

טלפון בבית 23 41 39 RESIDENCE TEL

6.1.92

למי קראת,

היום חתמתי האמנה על
אקום ב' רצון הקולקט
(שומר להפגש עם חוקר
לפי קשה הסדרים)

אשר אין לו ולקולקט
לפי שיש להסדרים

אם אמורה לסיום סוגיה אריה
אבל קן סגן מילא את המקום
— אולי בשבת?
אריה

STATE OF NEW YORK
IN SENATE
JANUARY 10, 1911.
REPORT
OF THE
COMMISSIONERS OF THE LAND OFFICE
IN RESPONSE TO A RESOLUTION
PASSED BY THE SENATE
MAY 1, 1909.
ALBANY: J. B. LIPPINCOTT & CO., PRINTERS.
1911.

אריה סונינו - אדריכל ומתכנן ערים

ARYE SONNINO - ARCHITECT & CITY PLANNER

רחוב לוי יצחק 19, תל-אביב TEL-AVIV

טלפון 22 46 08 523 76 70

FAX 22 46 08 523 76 70

RESIDENCE TEL 22 46 08 523 76 70

9.1.92

לכ' דאנא וואקא
 משרד העיסון יחסי

אין לא מנהל האסון אין חן
 המערה:

1. האם קבא לא הגענו שאלה?

2. קיום ג' - 14.1 גסה 1530

יהיו אצל ינין - מנהל הפרטים.

3. קיום ד' - 15.1 גסה 0930

יהיו אצל זאב חמו - המנהל מנהל.

4. לא מכל קה"ל קמוסדים אלה

אין יו"ר - ואם לא אין מא'

ישיבה?

5. מחנה קה"ל קה"ל.

קה"ל קה"ל.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
אגף לתכנון ובינוי ערים

13/1/92

תוצאה

מדינת ישראל סוכנות

03-5237670: 07N5

הַנְּדוּן: אֱלֹהֵי נֶחֱד

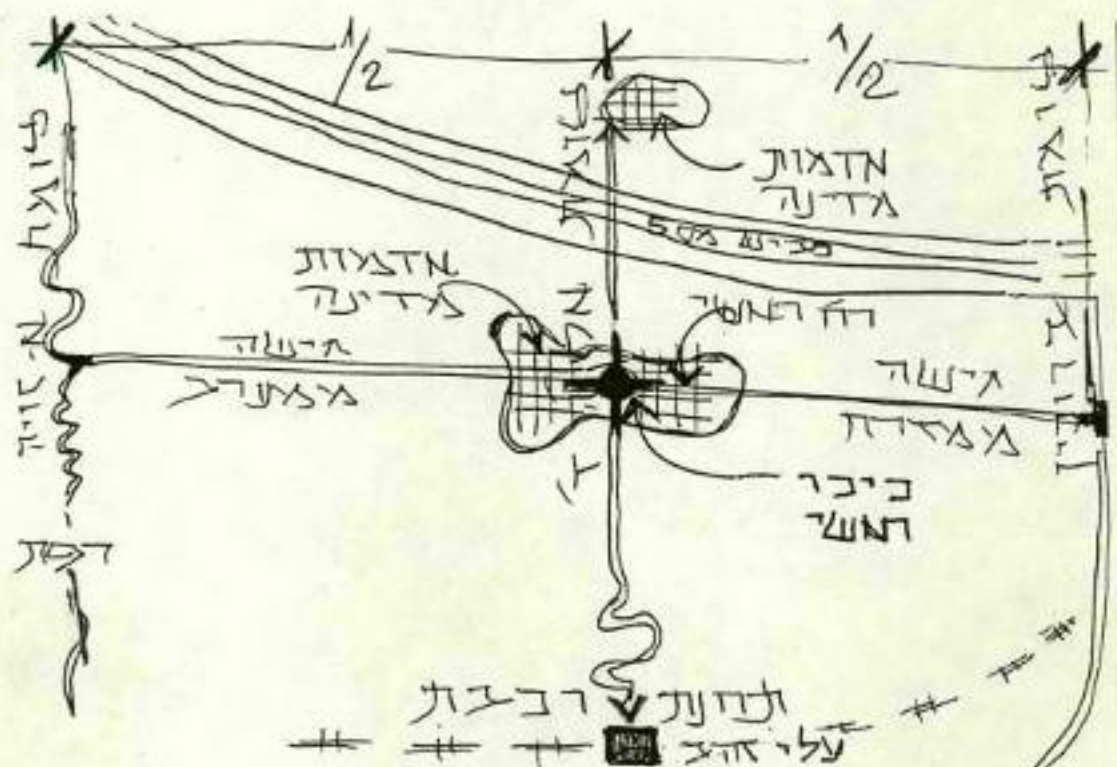
מצע סקיצה לתבנית אקרוני

של מלך נהד אהק שר תת -

גזר דה

77754

העתקים לדפוס / ד"ר



697-57

MESSAGE CONFIRMATION

13/01/92 15:18

MISRAJ KSHIKON BINNY 02-823502

972 2 823502

MODE	DATE/TIME	TIME	DISTANT STATION ID	PAGES	RESULT	
G35	13/01 15:16	01'15"	972 3 428761	01	OK	00

MESSAGE CONFIRMATION

13/01/92 15:15

MISRAD HSHIKON BINDY 02-823582

972 2 823582

MODE	DATE/TIME	TIME	DISTANT STATION ID	PAGES	RESULT	
G35	13/01 15:14	00'51"	972 3 5237670	01	OK	00

MESSAGE CONFIRMATION

13/01/92 15:20

MISRAD HSHIKON BINDY 02-823502

972 2 823502

MODE	DATE/TIME	TIME	DISTANT STATION ID	PAGES	RESULT	
G3S	13/01 15:19	00'59'		01	OK	00

MESSAGE CONFIRMATION

13-01-92 15:22

MISRAD HSHIKON BINDY 02-823502

972 2 823502

MODE	DATE/TIME	TIME	DISTANT STATION ID	PAGES	RESULT	
G3S	13-01 15:21	00'40"	972 2 277757	01	OK	00

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף לתכנון ובינוי ערים

13/1/92

תוצאות

מדרג מדרג סופני

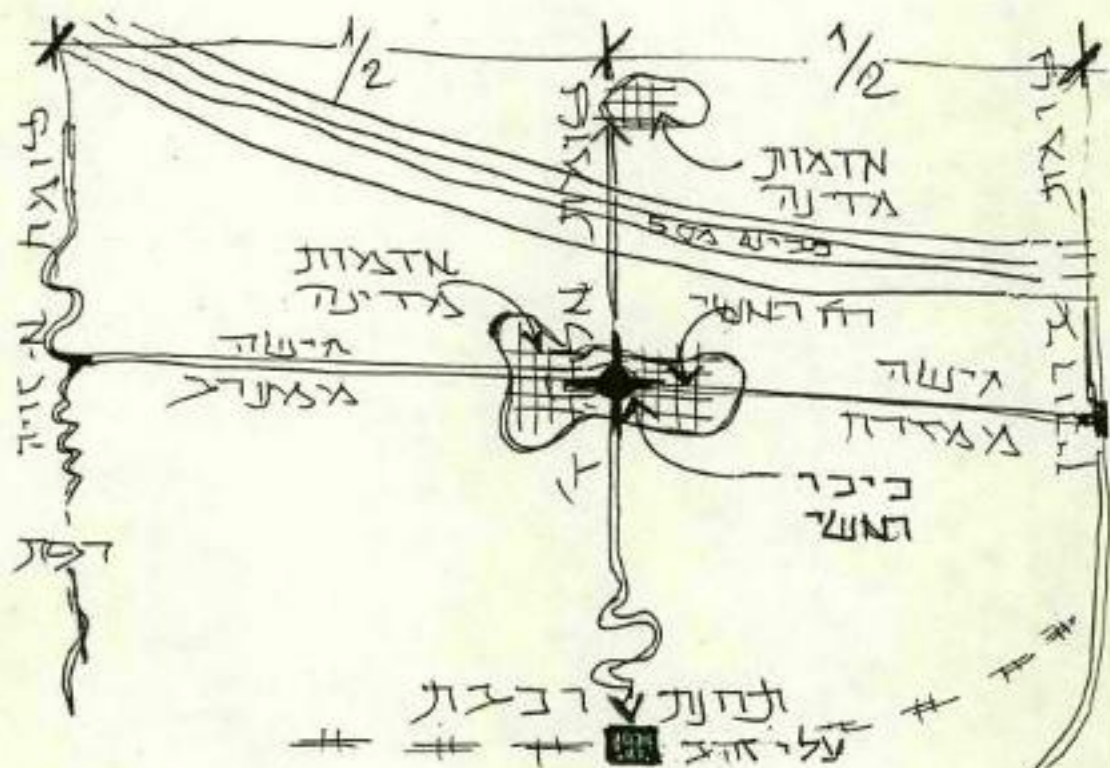
03-5237670: 07KL9

הַצִּדּוֹן: מֶלֶךְ עֵלְיוֹן

אֶפֶס סְקִיפָה לַתְּבִנּוֹן אֶקְדִּינִי
שֶׁל מַלְאָכָה דְּגִהָק שֶׁל יֵת - |

הגדה, הגדה

העתקים לדסתין / ד-חנה



מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף לתכנון ובינוי ערים

13/1/92

T1335

מדינת ישראל דיוני

03-5237670: 07N9

הַצִּדִּיךְ : מֶלֶךְ נָהָד

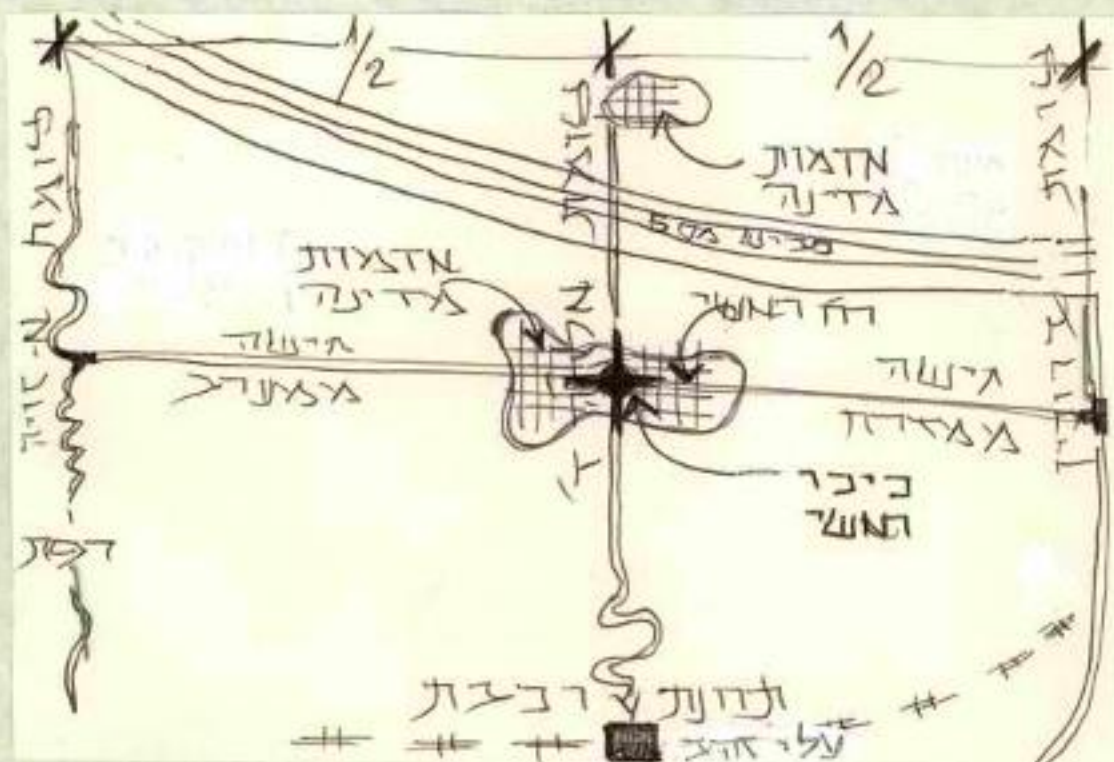
אצ"ג סקיצה לתבנית מקריוני

של אליקנה ד אהיק שאר יתת -

ハナハナ

77154

העתק יום לדסתיו
ד יאנה



CONFIDENTIAL
PAGE 10 OF 10

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

MESSAGE CONFIRMATION

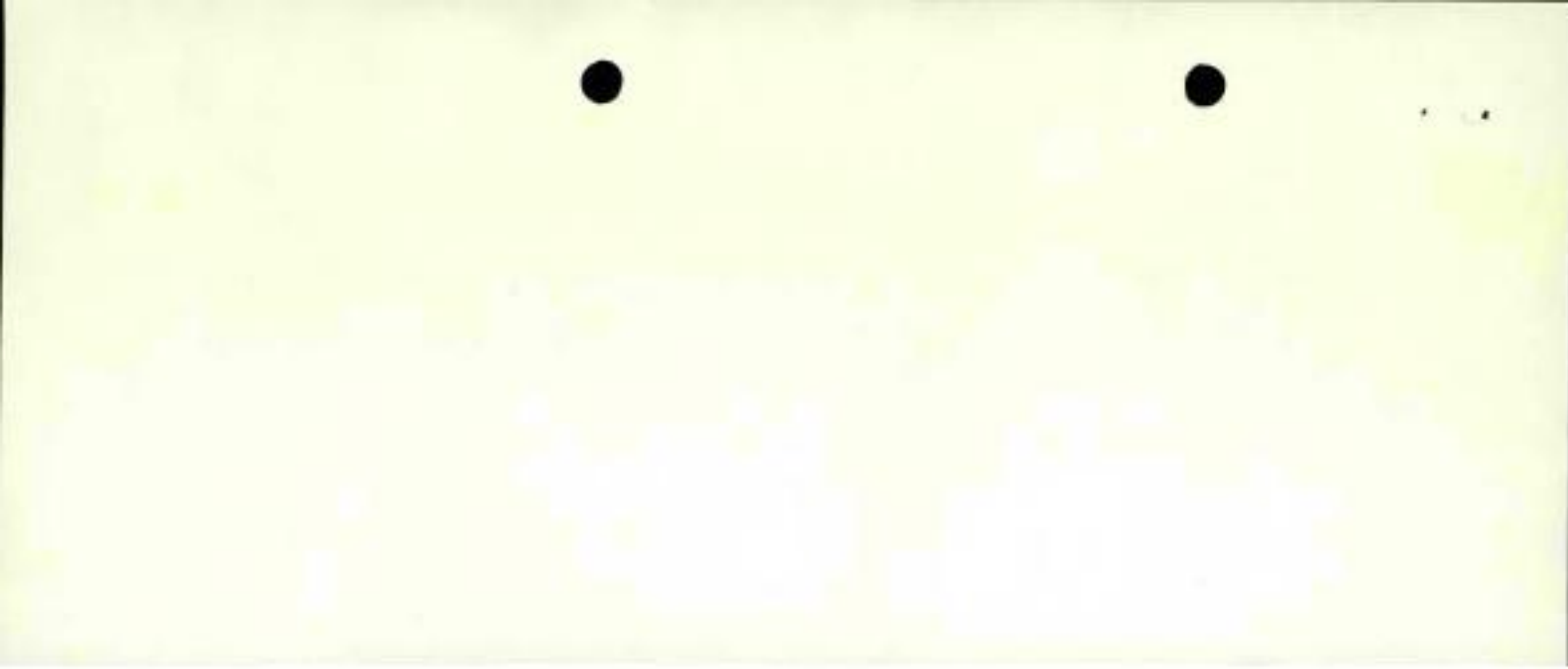
31/12/91 10:15

MISPRD HSHKDN BINDY 02-823502

972 2 823502

MODE	DATE/TIME	TIME	DISTANT STATION ID	PAGES	RESULT
------	-----------	------	--------------------	-------	--------

G3S	31/12 10:15	00:24	972 2 958233	01	OK
				00	



MESSAGE CONFIRMATION

31/12/91 10:14

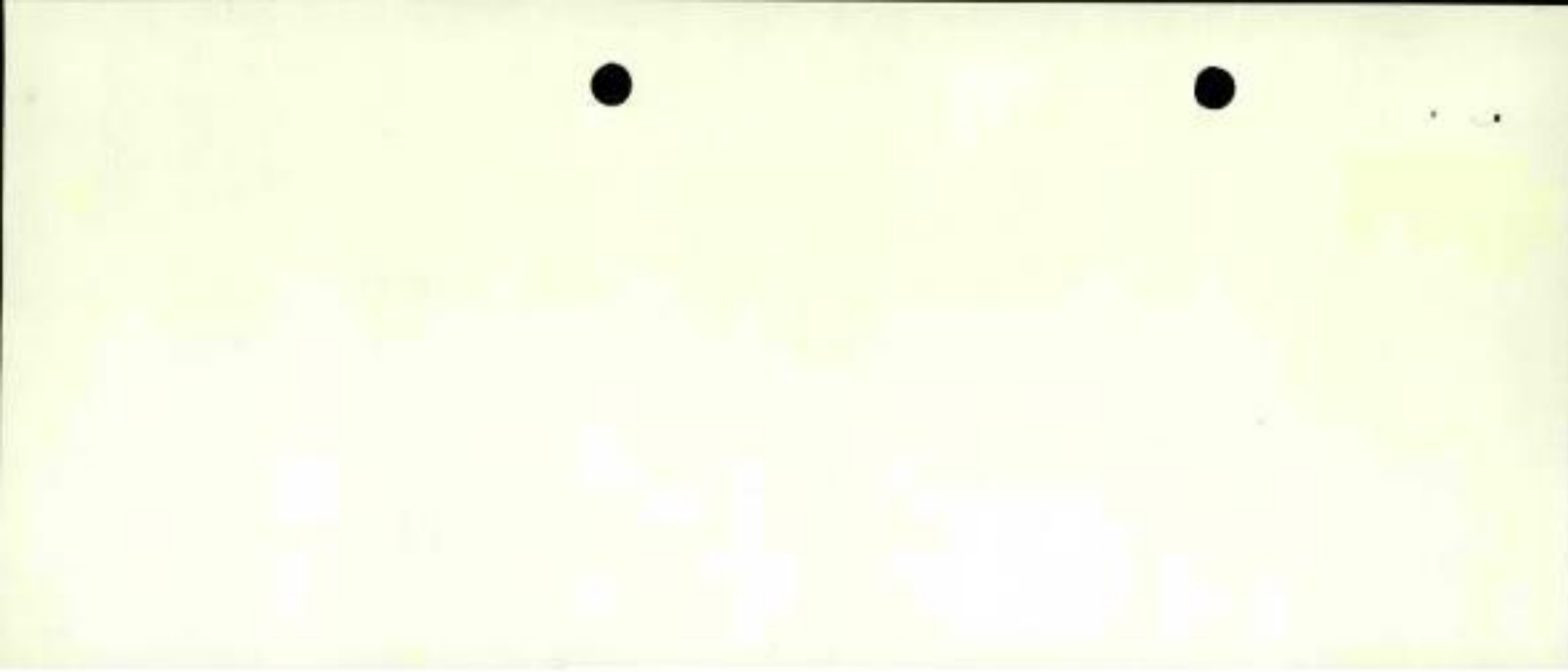
MISPRD HSHKON BINDY 02-823902

972 2 823502

MODE	DATE/TIME	TIME	DISTANT STATION ID	PAGES	RESULT
------	-----------	------	--------------------	-------	--------

635	31/12 10:14	00:25	972 2 968233	00	NO
-----	-------------	-------	--------------	----	----

10



958233

משרד הבינוי והשיכון

אגף תכנון ובינוי ערים

אילנה חוסקוביץ

מאג ציאנה מלקוב

לכבוד שפיטרה

בנושא "על" צפה" מנהל

דיון 21/91/23 בסדר 14

אילנה חוסקוביץ

התלבושים שלק לאבוסלים

גברכה

ציאנה מלקוב 277622

ת.ד. 18110, י-ם 91180, טל': 02-277617

יסיר 02-82

823502 FAX

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

5.1.91

1-5191

סיכום ישיבה בנושא אזור תכנון "עלי-זהב"
שהתקיימה בלשכתה של אדרי' ס. אלדור, מנהלת האגף
בתאריך 31.12.91

בהשתתפות:

ה"ח ש. מוסקוביץ, א. שבות, א. פישמן, א. גוטפלד, א. פרא, נ. לוי, נ.
וד. סתיו, א. ליבנה, ס. אלדור, א. וקסלר וד. וולקוב.

1. סוכם: ייכתבו הנחיות תכנון להגדרה: שמורות נוף על ידי צוות:
ש. מוסקוביץ, א. שבות, א. גוטפלד.
2. יבוטלו אזורי תעשיה ומרכזי חינוך בין-כפריים ויזכנסו
לתוך התחום של הכפריים הקיימים.
3. על כל המשתתפים להביא את הערותיהם בכתב ורשימה מוצעת
להפצת החומר עד 31.1.92 לד. וולקוב.
4. לאחר התקונים האמורים לעיל על המתכנן להכין מספר חוברות
לפי הרשימה המוסכמת ולקבוע מועד להצגת התכנון.

שמה: ד. וולקוב

העתק: למשתתפים

מר קריגר מ.ע.ץ
מר עמי לקסי
מר ישראל אדלר
סא"ל צבי קדמן
מר חייקה מנחם
מר מוסי מנוחין

שמירת טעם : ~~הוא~~ וכו' ישנה בתוך השמירה

לכתוב הנחיות

רכוש פרטי
אבי יעקב

אבי יעקב - רב

חג צדיק
מבטח רב

א. מקדש תפארת
של השם על סמית' אברהם

על שם : אברהם יעקב יעקב יעקב
(בנימין)

מבטח ? 2000.000

על שם

מבטח צדיק יעקב יעקב יעקב יעקב

5. שם תפארת אבי יעקב יעקב יעקב

על שם : אברהם יעקב יעקב יעקב

היה זה אברהם

על שם אברהם יעקב יעקב יעקב

מבטח 1. על שם אברהם יעקב יעקב יעקב

מבטח יעקב

מבטח

מבטח אברהם יעקב יעקב יעקב

מבטח אברהם יעקב יעקב יעקב

אברהם: קבר בין שוחן - ע"ס. צפון / א"ס יגאל אורן
שלחתי ב"ס נצחית אברהם.

052920032
א"ס

סיכום: תנאי יחידה.

לוקה הערה - חוצה

כבר ידוע
עוד

- לא תשפילו - תשוקה חזק

להפיל בין חברי ח"ש
תשוקה חזק

לשפיל לרצח

תשוקה

! חק יחידה תשוקה חזק

א"ס יחידה חזק

במקרה חזק

1. TIME

משרד הביטחון
מנהל המודיעין

תכנית העבודה האמנותית לחברות 11 לעונת 1991 למחזור הרביעי

(לעיל'ה 172)

פנילניל יות קאמורד הונגריה

מס' תעודת זהות	שם פרטי	שם משפחה	תאריך לידה	מס' תעודת זהות	שם פרטי	שם משפחה	תאריך לידה
9/26743/91	דב	דב	9/26743/91	דב	דב	דב	9/26743/91

57,000 1118 111 178 11017 111111 11111

57,000

סעיף 3 והצבה לשם: מרכז

277

— 土產酒類 —

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז/חטיבת הטכנית
יח' התכנון - טל-9-5633108
FAX - 5610580

תאריך: 14/10/91

מספרנו: ע-112

סיכום ועדת אישורים עלי זהב מערב

נוכחים ה"ה: יהודה מאירי, שלמה מגורי כהן, אבי רוזנברג, קרלוס דרינברג, רבקה בלידשטיין, צדיק אליקים, ז'ן נוימן, אברהם שבות, שלי אגוז, יעקב פוקס- יועץ נזף ופיתוח, דיאנה וולקוב, אריה הראל, לוני דוידוביץ, קרל רום, חיים צימר, רנה שפירא, ירדנה פלאוט, ג'ורג' ג'ק, מיקטין- יועץ מים וביו, אברהם אסא- יועץ כבישים, שמואל זלצר, אורן צמיר - מת"ן יועץ תנועה, צבי אבאי, רותי קלמן

1. התוכנית של עלי זהב מערב תוכננה עבור 1800 יח"ד על רקע תוכנית שאושרה לפני 10 שנים. הגבולות השתנו 4 פעמים. הגירסה הסופית מדברת על 480 דונם, 1200 יח"ד. ישנה פרוגרמה חדשה ל-1200 יח"ד.
2. התוכנית מאושרת ע"י המודד פוגל, הגבולות הם בהתאם להוראות של פליאה אלבק, מספיקה חתימה של מודד ע"מ להגיש את התוכנית להפקדה במ.ת.ע. נוהל זה מקובל על קמ"ט מדידות, העתיד לחתום על התוכנית.
3. המתכנן הציג את הפרוייקט.
הוצגו: ת.ב.ע בקנ"מ 1:1250
תכנית בינוי בקנ"מ 1:1250
חתכים בקנ"מ 1:250
תוכנית שיפועים בקנ"מ 1:1250
קטעי בינוי אופייניים בקנ"מ 1:500 פרספקטיבה.
4. מדובר על ישוב לינארי הקשור לכבישים הראשיים ב-2 נקודות: דרומית ומזרחית.
כתוצאה מהזזת הגבולות, המערכת זזה צפונה וגלשה אל תוך השיפועים הקשים מעל 35%.
התוכנית כוללת גבעה אחת שלמה מערבית וחצי גבעה מזרחית.
המרחק לישוב הקיים, מזרחה לתוכנית הוא כ-350 מ'.
480 הדונם כוללים מרכז אזרחי מתוכנן מזרחה. לא מופיע בתוכנית וירד מהפרוגרמה.
5. מגורים: יש סה"כ 1200 יח"ד מתוכם 180 יח"ד בשיפועים מעל 25% על מנת לבנות את הציר הראשי ולא להשאיר חורים.

6. התפלגות המגורים:

מגורים א' - בנה ביתך, במגרשים דו משפחתיים של 500-700 מ"ר, 119 יח"ד. (הפרוגרמה מדברת על 98 יח"ד).

מגורים ב' - קוטג'ים טוריים ודו קומתי. 172 יח"ד, מתוכם 24 יח"ד בשיפועים קשים.

יש לחייב דירות רגילות בבנינים דו-קומתיים וקוטג'ים רגילים במגרשים שמאפשרים זאת, כמו כן ניתן לעשות קוטג'ים טוריים בכמות של עד 30 יח"ד.

מגורים ג' - לאורך הציר, פונות לנוף, עד 4 קומות. במגרשים מסוימים הפרטי הטופוגרפיה מאפשרים בניה של עד 2 קומות נוספות מתחת לכביש. 917 יח"ד מתוכם 148 יח"ד בשיפועים קשים (ק רוב ל-30% שיפוע).

7. מוסדות ציבור - תפוסת המוסדות הציבוריים היא לינארית. המוסדות שמשרתים את כלל הישוב ממוקמים באמצע. על הגבעה המזרחית מוקמו בית ספר על יסודי ומתנ"ס, בשטח הנח. בשטח יותר קשה מוקם מועדון נוער, כמו כן גן ילדים ומעון.

בצד המערבי ישנה ככר המהווה אתגרת בתנועה וסביבה: מגורים ע"ג קומה מסחרית עם פתיחה לנוף בין הבנינים, הוסטל ובי"ס יסודי.

בהנחה שיתחילו לבנות את הישוב מהצד המזרחי שלו, קרוב לישוב הקיים, יש לתת מעט מסחר (2-4 חנויות) גם באזור הגבעה המזרחית, ע"מ שאזור זה יוכל להתקיים באופן עצמאי בשנים הראשונות. יש לבדוק אם ניתן להכניס מסחר גם באזור המערבי הקיצוני.

הערות:

8. מאיר: יש לדרוש מהמנהל הרשאה לתכנון על השטחים הנוכחיים ובמקביל לדאוג לחתימות של קמ"ט מדידות וקמ"ט ארכיאולוגיה. האתר הארכיאולוגי נמצא מחוץ לגבולות התוכנית לכן אין שום סיבה שלא תינתן חתימה של קמ"ט ארכיאולוגיה גם אם רוצים לפתח את האתר הארכיאולוגיה ודורשים עבור כך 600.000 שקל. החתימה אינה מותנית באישור סכום זה.

המגרש הגדול ביותר צריך להכיל 32 יח"ד, אם יש יותר יח"ד יש לפצל את המגרש.

לדאוג לציון בתקנון, אם הדבר מאפשר שתהיה בניה של 3 קומות מתחת לכביש ו-3 קומות מעליו.

9. מהנדס כבישים - אברהם אסא:

המהנדס הציג חתך אורך של הכביש הראשי. יש חפירה ומילוי של פחות מ-3 מטר. עבודות העפר מינמליות - 50.000 קוב. מערכות הניקוז יעשו מהכביש הראשי לתוך הוואדיות לכיוון העתיקות יהיה ניקוז עם מעביר מים.

הכבישים הנוספים הם בניצב לקוי הגובה, אך הם קצרים.

10. טיקטין - יועץ מים וביו.ב.
ביו.ב: ישנן 2 נקודות ניקוז: צפונית ודרום מערבית. מערכת הביו.ב. תבדוק
אפשרות לבורות רקב ולמתקנים קומפקטיים.
מים: האזור כולו יושב אזור לחץ אחד.

11. פוקס - יועץ נוף ופיתוח:
יש 3 גינות שכונתיות וגן ציבורי לכל הישוב בגבעה המזרחית
במרחקי הליכה סבירים של 150 מ'.
הגן הציבורי גודלו 12 דונם וכ"א מהגינות 2.5 דונם (ע"פ
הפרוגרמה).
מאירי: להוריד את הגינה הצפונית המשופעת (גינה ב')
ניתן להקטין את הגינה המרכזית לכ-9 דונם.

לסיכום:
יש לדאוג להחתים את קמ"ט ארכיאולוגיה, לקבל הרשאה לתכנון
ולהעביר את התוכנית למת"ע לצורך דיון.
הדיון במת"ע נקבע ל-23.10.91 בתנאי שענין הרשאת התכנון יוסדר
עד אז.

רשמה:רותי קלמן

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז/חטיבה הטכנית
יח' התכנון - טל-5633108

תאריך: 22/07/91

סיכום פגישת הצגת תכנון עלי זהב מערב

נוכחים ה"ה: יהודה מאירי, שלמה מגורי; רבקה בלידשטיין; לוי זיון;
אריה הראל; קרל רוס; נוימן; **אורי וכסלר**; צדיק אליקים; צבי גבאי;
זלצר, ז"ק; צימר; דוידוביץ; רנה שפירא; יעקב פוקס; אברהם שבות.

1. הוצגו שלשת האלטרנטיבות שפותחו בהתאם לשינוי הגבולות.
 2. התוכנית שתפותח תהיה לפי הגבולות האחרונים כפי שנמסרו למודד ע"י פליאה אלבק.
 3. אם הדבר הכרחי, תרד כמות יח"ד עד ל-1200 יח"ד ובכל מקרה תישאר הפרופורציה לפי תדריך התכנון המקורי.
 4. יש ליעד קבוצת מגרשים אחת לבנה ביתך בכמות של כ-130 יח"ד והיא תרוכז בצד המערבי של התוכנית.
 5. יש לבדוק אפשרות בינוי של דו קומתי וקוטג' טורי בפסגות הגבעות בשטחים שמיועדים עכשיו לשטחים ירוקים ובמקביל ליעד את שטח הצמוד לפארק העתיקות לשטח ירוק תכנון לעתיד.
 6. יש לבדוק פרוגרמת מוסדות ציבור לפי מס' יח"ד חדש. ההערכה תימסר לחיים צימר ובהתאם לכך תעודכן פרוגרמת מוסדות הציבור.
 7. שטח בית הספר המערבי יועד למגרשי בנה ביתך במסגרת ההקצאה של 130 יח"ד.
- לדברי המתכנן ביום שלישי הקרוב תוצג תוכנית מדידה לגבולות לפי מדידה בשטח של המודד. תוכנית זו תבדק אצל פליאה אלבק בנוכחות המתכנן וצדיק אליקים.

רשם: צ.אליקים

העתק: לנוכחים

משרד הבינוי והשיכון

מחוז מרכז
מח' פרוגרמות

תאריך 6.6.91

אל: גב' דיאנה וולקוב - אגף בינוי ערים - משב"ש י-ם

הנדון: עלי זהב מערב (יועזר)

בהתאך לדיון עם מנהל מחוז המרכז מיום 2.6.91, אבקש לתאם בהקדם
דיון עם גב' פליאה אלבק יחד עם רמ"ט מדידות בנושא אישור גבולות
אדמות המדינה.

בכבוד רב
אריה הוראל
ע/ר לקרקעות

העתק:

מר י. מאירי - מנהל המחוז
גב' דבקה גלידשטיין - מח' תכנון
מר צ. אליקים - ראש צוות לתכנון

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

תאריך: 21.7.91

אל: מר יהודה מאירי - מנהל המחוז
מאת: חיים צימר

הנדון: עדכון פרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור - 1200 יח"ד
בעלי זהב מערב - 4380 נפש

בהמשך לוועדת האישורים שהתקיימה בתאריך 21.7.91 במשרדינו, מובא בזאת עדכון של הפרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור בעלי זהב מערב. עדכון פרוגרמה זו מבטל את סיכום הפרוגרמה למוסדות ציבור מתאריך 5.2.91 עקב הקטנת מספר יחידות הדיוור.

השתתפו בוועדת האישורים

מר י. מאירי - מנהל המחוז
מר ל. זיוון - מנהל החטיבה הטכנית
מר שלמה מגורי כהן - יועץ לתכנון מחוזי
מר א. שבות - המח' הטכנית - מועצה אזורית שומרון
מר קרל רום - מהנדס פיתוח ראשי - משב"ש י-ם
מר אורי וקסלר - אדרי' אגף בינוי ערים - משב"ש י-ם
גב' ר. בלידשטיין - אדרי' המחוז
מר צ. אליקים - מח' תכנון - כאן
מר גבאי צבי - מתכנן עלי זהב מערב - רח' יחזקאל 31/33 ת"א
מר ח. צימר - ממונה מחוזי למוסדות ציבור ופיתוח משלים

כללי

א. גוש עלי זהב - נמצא כ- 15 ק"מ מזרחה מצומת ברקת על כביש מס' 6

ב. שטח האתר 488 דונם (חלק ניכר מהשטח לא ניתן לנצל לבנייה).

ג. סוכם להשתית הפרוגרמה על ממוצע של 3.65 נפש למשפחה, לגבי החישוב של מוסדות חינוך (גני ילדים ובתי ספר) הגודל החזוי של שנתון ילדים (בגיל אחד) הוא 2.25% מכלל האוכלוסייה.
דהיינו: 1200 משפחות X 3.65 נפש = 4,380 נפש
2.25% שנתון ילדים (גיל אחד) = 99 ילדים.

ד. אין הפרוגרמה להלן באה במקם הפרוגרמות המפורטות יותר שידונו ויאושרו בוועדות הבין-משרדיות, בשלבים מתקדמים יותר.

ה. לאחר שתגובש הצעת הפריסה והאיתורים של המגרשים הציבוריים ע"י המתכננים, תזומן שוב ישיבה בהשתתפות הנוגעים בדבר, לשם בדיקת ההצעה ובדיקת היישום של הפרוגרמה בתכנון.

פרוגרמה למוסדות ציבור ושטחים ציבוריים - עלי זהב מערב - 1200 משפחות
- 4380 נפש

א. משונות תינוקות (גילאים 2 - 1.5)

1.5 דונם
לפי המכסה המקובלת (1 מעון תינוקות בן 3 - 5 כיתות ל-1200/800 משפחות) - יש לאתר 1 מגרש (1.5 דונם), במקום שקט ומרכזי, בין ריכוזי המגורים, רחוק ממוקדי רעש, מסחר וזיהום (במקומות שיש אליהם גישה נוחה לאמהות ועגלות תינוקות).

ב. גני ילדים (גילאי 3 - 4)

3.6 דונם
לפי 4.5% מהאוכלוסיה ($2.25\% \times 2$ שנתונים) יהיו בגילאים אלה 198 ילדים. לפי 32 ילדים בממוצע, ב-1 כיתה, תידרשנה 6 כיתות, ב-3 מגרשים (כ"א 1.2 דונם) ל-3 גני ילדים דו כיתתיים, בפיזור מתאים בין ריכוזי המגורים.

ג. גני ילדים (גילאי 5)

לפי 2.25% מהאוכלוסיה, יהיו בגיל זה 99 ילדים והצורך הוא ב-3 כיתות, אולם אין צורך לאתר למטרה זו מגרש נפרד אלא השטח לנושא זה יכלל במסגרת החצרות של ביה"ס היסודיים (לפי 0.5 דונם נוסף ל-1 כיתה גן-ילדים).

ד. בית ספר יסודי (גילאי 6 - 11, כיתות א' - ו')

10.5 דונם
לפי 13.5% מהאוכלוסיה ($2.25\% \times 6$ שנתונים) יהיו בגילאים אלה 591 תלמידים והצורך הוא ב-18 כיתות במגרש אחד בן 10.5 דונם עבור 18 כיתות בית ספר יסודי + 3 כיתות גן-ילדים (כ"א 0.5 דונם).
הבהרה: בחשבון תלמידי בתי ספר שיקלטו בשכונה זו נלקחו בחשבון ילדי 300 משפחות, מאתר עלי זהב מרכז.

ה. חינוך על יסודי (גילאי 12 - 17 כיתות ז' - י"ב)

13.5 דונם
לפי 13.5% מהאוכלוסיה תדרשנה 18 כיתות ב-1 מגרש של 13.5 דונם (לפי 0.75 דונם) ל-1 כיתה. בית ספר העל יסודי ימוקם בשטח המרכז האזרחי הנמצא בין הישוב הקהילתי לשכונה המתוכננת.

ו. תרבות, נוער וספורט

14 דונם
יש לאתר מגרש של 10 דונם למתקני תרבות נוער וספורט ברצף אחד עם קריית החינוך העל יסודית (נלקחו בחשבון שבקצה המערבי של השכונה אותר שטח של כ-25 דונם למרכז ספורט עירוני ראשי).
נוסף לכך יש לאתר 2 מגרשים (כ"א 2 דונם), בפריפריה לשני מועדוני נוער תנועתיים.

ז. מוסדות בריאות (מרפאה ומרכז לטיפול באם ובילד)
יש לאתר מגרש בן 2.0 דונם (1.5 דונם למרפאה שכונתית, 0.5 דונם למרכז לטיפול באם ובילד). על המגרש להיות בשטח שהגישה אליו נוחה ובטוחה מכל השכונה - בריחוק ממסחר וממוקדי רעש וזיהום, תוך הבטחת גישה לאמבולנסים ורכב רופאים.

ח. מוסדות דת
4.5 דונם
לגבי בתי-כנסת, אין כידוע מכסות מדוייקות, אך יש סיכום פרוגרמטי עקרוני עם משרד הדתות, הפיזור של בתי הכנסת יהיה בהתאם לריכוזים המשוערים של המתפללים (באזור שקט ומרוחק ממסלולי תנועה ראשיים).
יש לאתר:
1 מגרש לבית כנסת שכונתי ראשי - 2 דונם
3 מגרשים ל-3 בתי-כנסת עדתיים גדולים (כ"א 0.5 דונם)
1 מגרש למקווה - 1 דונם

ט. גינה שכונתית ומגרשי משחקים (לגיל הרך)
17.0 דונם
לפי המכסה המקובלת 4 מ"ר לנפש (בשכונה), יידרשו בסה"כ כ- 17.5 דונם לפי החלוקה שלהלן:
יש לאתר 12 דונם לגינה שכונתית המרכזית. יש לאתר בלב הריכוז של 1200 דירות - 2 מגרשים 2.5 דונם לגינות קטנות ומגרש משחקים לגיל הרך.

י. מרכז שכונתי
לפי המכסה השכונתית המקובלת (0.1 מ"ר מסחרי בנוי לנפש) השטח המסחרי הכולל שיידרש יסתכם בכ- 440 מ"ר בנוי. ש"ע 10 חנויות מפוזרות (ב- 5 ריכוזים כ"א 2 חנויות).

כ. מגרשים רזרביים
4.5 דונם
כדי שתהא אפשרות להיענות בעתיד לדרישות בלתי צפויות נוספות (למגרשים ציבוריים) יש לאתר בפינות שונות של השכונה 3 מגרשים רזרביים בני 1 דונם כ"א.

מרכז עירוני ראשי

עקב המלצה לצרף לשכונה מערבית את אתר מרכז עירוני ראשי שמתוכנן בתחום
אתר עלי זהב מרכז מתבקש האדריכל להבטיח שטח של 18 דונם עבור:
בית מועצה מקומית
מסחר עירוני ראשי
בנקים
דואר
בתי קפה + מסעדות
משרדים ציבוריים ופרטיים (בשטח הנ"ל נכלל גם שטח כיכרות ושטח חנייה).


בבירה
חיים צימר

ממונה מחוזי למוסדות ציבור
ופיתוח משלים

העתק:

למשתתפים

מר י. פתאל - מנהל אגף פרוגרמות - משב"ש י-ם
מר ד. בן-אלול - ממונה למוסדות ציבור - משב"ש י-ם
מר פ. חביב - מנהל אגף הפיתוח - חב' המתנסי"ם
מר א. שושני - מנהל אגף תכנון והנדסה - משב"ש י-ם
מר ע. שנער - אדרי' ראשי - משב"ש י-ם
מר ש. כנעני - מנהל אגף המיפוי - משרד החינוך י-ם
מר ש. שניאור - מנהל מח' הבינוי - משרד החינוך י-ם
גב' א. אופיר - אגף תכנון והנדסה - משב"ש י-ם
מר נ. ערב - מנהל החטיבה הטכנית
מר ש. תשובה - מנהל מח' המתקנים - רשות הספורט
גב' ת. קורן - מתכנתת בכירה - רשות הספורט
גב' ר. פרלמן - מנהלת - גף תכנון - משרד החינוך
גב' י. פלאוט - רפרנטית - משב"ש י-ם
קלאודיה - אדריכלים - רח' בלור 41 תל-אביב
גב' דיאנה וולקוב - אדרי' היחידה לבינוי ערים - משב"ש י-ם

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

תאריך: 21.7.91

אל: מר יהודה מאירי - מנהל המחוז
מאת: חיים צימר

הנדון: עדכון פרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור - 1200 יח"ד
בעלי זהב מערב - 4380 נפש

בהמשך לוועדת האישורים שהתקיימה בתאריך 21.7.91 במשרדינו, מובא בזאת עדכון של הפרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור בעלי זהב מערב. עדכון פרוגרמה זו מבטל את סיכום הפרוגרמה למוסדות ציבור מתאריך 5.2.91 עקב הקטנת מספר יחידות הדיור.

השתתפו בוועדת האישורים

מר י. מאירי - מנהל המחוז
מר ל. זיוון - מנהל החטיבה הטכנית
מר שלמה מגורי כהן - יועץ לתכנון מחוזי
מר א. שבות - המח' הטכנית - מועצה אזורית שומרון
מר קרל רום - מהנדס פיתוח ראשי - משב"ש י-ם
מר אורי וקסלר - אדרי' אגף בינוי ערים - משב"ש י-ם
גב' ר. בלידשטיין - אדרי' המחוז
מר צ. אליקים - מח' תכנון - כאן
מר גבאי צבי - מתכנן עלי זהב מערב - רח' יחזקאל 31/33 ת"א
מר ח. צימר - ממונה מחוזי למוסדות ציבור ופיתוח משלים

כללי

א. גוש עלי זהב - נמצא כ- 15 ק"מ מזרחה מצומת ברקת על כביש מס' 6

ב. שטח האתר 488 דונם (חלק ניכר מהשטח לא ניתן לנצל לבנייה).

ג. סוכם להשתית הפרוגרמה על ממוצע של 3.65 נפש למשפחה, לגבי החישוב של מוסדות חינוך (גני ילדים ובתי ספר) הגודל החזוי של שנתון ילדים (בגיל אחד) הוא 2.25% מכלל האוכלוסיה.
דהיינו: 1200×3.65 נפש = 4,380 נפש
2.25% שנתון ילדים (גיל אחד) = 99 ילדים.

ד. אין הפרוגרמה להלן באה במקם הפרוגרמות המפורטות יותר שידונו ויאושרו בוועדות הבין-משרדיות, בשלבים מתקדמים יותר.

ה. לאחר שתגובש הצעת הפריסה והאיתורים של המגרשים הציבוריים ע"י המתכננים, תזומן שוב ישיבה בהשתתפות הנוגעים בדבר, לשם בדיקת ההצעה ובדיקת היישום של הפרוגרמה בתכנון.

פרוגרמה למוסדות ציבור ושטחים ציבוריים - עלי זהב מערב - 1200 משפחות
- 4380 נפש

א. מעונות תינוקות (גילאי 0 - 2)
1.5 דונם
לפי המכסה המקובלת (1 מעון תינוקות בן 3 - 5 כיתות ל-1200/800 משפחות) - יש לאתר 1 מגרש (1.5 דונם), במקום שקט ומרכזי, בין ריכוזי המגורים, רחוק ממוקדי רעש, מסחר וזיהום (במקומות שיש אליהם גישה נוחה לאמהות ועגלות תינוקות).

ב. גני ילדים (גילאי 3 - 4)
3.6 דונם
לפי 4.5% מהאוכלוסייה ($2.25\% \times 2$ שנתונים) יהיו בגילאים אלה 198 ילדים. לפי 32 ילדים בממוצע, ב-1 כיתה, תידרשנה 6 כיתות, ב-3 מגרשים (כ"א 1.2 דונם) ל-3 גני ילדים דו כיתתיים, בפיזור מתאים בין ריכוזי המגורים.

ג. גני ילדים (גילאי 5)
לפי 2.25% מהאוכלוסייה, יהיו בגיל זה 99 ילדים והצורך הוא ב-3 כיתות, אולם אין צורך לאתר למטרה זו מגרש נפרד אלא השטח לנושא זה יכלל במסגרת החצרות של ביה"ס היסודיים (לפי 0.5 דונם נוסף ל-1 כיתה גן-ילדים).

ד. בית ספר יסודי (גילאי 6 - 11, כיתות א' - ו')
10.5 דונם
לפי 13.5% מהאוכלוסייה ($2.25\% \times 6$ שנתונים) יהיו בגילאים אלה 591 תלמידים והצורך הוא ב-18 כיתות במגרש אחד בן 10.5 דונם עבור 18 כיתות בית ספר יסודי + 3 כיתות גן-ילדים (כ"א 0.5 דונם).
הבהרה: בחשבון תלמידי בתי ספר שיקלטו בשכונה זו נלקחו בחשבון ילדי 300 משפחות, מאתר עלי זהב מרכז.

ה. חינוך על יסודי (גילאי 12 - 17 כיתות ז' - י"ב)
13.5 דונם
לפי 13.5% מהאוכלוסייה תדרשנה 18 כיתות ב-1 מגרש של 13.5 דונם (לפי 0.75 דונם) ל-1 כיתה. בית ספר העל יסודי ימוקם בשטח המרכז האזרחי הנמצא בין הישוב הקהילתי לשכונה המתוכננת.

ו. תרבות, נוער וספורט
14 דונם
יש לאתר מגרש של 10 דונם למתקני תרבות ונוער וספרוט ברצף אחד עם קרית החינוך העל יסודית (נלקחו בחשבון שבקצה המערבי של השכונה אזור שטח של כ-25 דונם למרכז ספורט עירוני ראשי).
נוסף לכך יש לאתר 2 מגרשים (כ"א 2 דונם), בפריפריה לשני מועדוני נוער תנועתיים.

ז. מוסדות בריאות (מרפאה ומרכז לטיפול באם ובילד) 2.0 דונם

יש לאתר מגרש בן 2.0 דונם (1.5 דונם למרפאה שכונתית, 0.5 דונם למרכז לטיפול באם ובילד). על המגרש להיות בשטח שהגישה אליו נוחה ובטוחה מכל השכונה - בריחוק ממסחר וממוקדי רעש וזיהום, תוך הבטחת גישה לאמבולנסים ורכב רופאים.

ח. מוסדות דת 4.5 דונם

לגבי בתי-כנסת, אין כידוע מכסות מדוייקות, אך יש סיכום פרוגרמטי עקרוני עם משרד הדתות, הפיזור של בתי הכנסת יהיה בהתאם לריכוזים המשוערים של המתפללים (באזור שקט ומרוחק ממסלולי תנועה ראשיים).

יש לאתר:

1 מגרש לבית כנסת שכונתי ראשי - 2 דונם

3 מגרשים ל-3 בתי-כנסת עדתיים גדולים (כ"א 0.5 דונם)

1 מגרש למקווה - 1 דונם

ט. גינה שכונתית ומגרשי משחקים (לגיל הרך) 17.0 דונם

לפי המכסה המקובלת 4 מ"ר לנפש (בשכונה), יידרשו בסה"כ כ- 17.5 דונם לפי החלוקה שלהלן:

יש לאתר 12 דונם לגינה שכונתית המרכזית. יש לאתר בלב הריכוז של 1200 דירות - 2 מגרשים 2.5 דונם לגינות קטנות ומגרש משחקים לגיל הרך.

י. מרכז שכונתי

לפי המכסה השכונתית המקובלת (0.1 מ"ר מסחרי בנוי לנפש) השטח המסחרי הכולל שיידרש יסתכם בכ- 440 מ"ר בנוי. ש"ע 10 חנויות מפוזרות (ב-5 ריכוזים כ"א 2 חנויות).

כ. מגרשים רזרביים 4.5 דונם

כדי שתהא אפשרות להיענות בעתיד לדרישות בלתי צפויות נוספות (למגרשים ציבוריים) יש לאתר בפינות שונות של השכונה 3 מגרשים רזרביים בני 1 דונם כ"א.

מרכז עירוני ראשי

עקב המלצה לצרף לשכונה מערבית את אתר מרכז עירוני ראשי שמתוכנן בתחום אתר עלי זהב מרכז מתבקש האדריכל להבטיח שטח של 18 דונם עבור:

בית מועצה מקומית

מסחר עירוני ראשי

בנקים

דואר

בתי קפה + מסעדות

משרדים ציבוריים ופרטיים (בשטח הנ"ל נכלל גם שטח כיכרות ושטח חנייה).


כברכה
חיים צימרי

ממונה מחוזי למוסדות ציבור
ופיתוח משלים

העתק:

למשתתפים

מר י. פתאל - מנהל אגף פרוגרמות - משב"ש י-ם
מר ד. בן-אלול - ממונה למוסדות ציבור - משב"ש י-ם
מר פ. חביב - מנהל אגף הפיתוח - חב' המתנסי"ם
מר א. שושני - מנהל אגף תכנון והנדסה - משב"ש י-ם
מר ע. שנער - אדריכל ראשי - משב"ש י-ם
מר ש. כנעני - מנהל אגף המיפוי - משרד החינוך י-ם
מר ש. שניאור - מנהל מח' הבינוי - משרד החינוך י-ם
גב' א. אופיר - אגף תכנון והנדסה - משב"ש י-ם
מר נ. ערב - מנהל החטיבה הטכנית
מר ש. תשובה - מנהל מח' המתקנים - רשות הספורט
גב' ת. קורן - מתכנתת בכירה - רשות הספורט
גב' ר. פרלמן - מנהלת - גף תכנון - משרד החינוך
גב' י. פלאוט - רפרנטית - משב"ש י-ם
קלאודיה - אדריכלים - רח' בלוך 41 תל-אביב



משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

גבעת ברוכין

גבעת ברוכין היא השכונה העירונית הצפופה ביותר במקבץ עלי זהב. היא ממוקמת בקילומטר דרומית לחוצה שומרון, כ- 3 ק"מ מאזור תעשייה ברקן ומתחנת רכבת עתידית באריאל מערב, וכן 15 ק"מ מזרחה לצומת ברקת על כביש מס' 6. השכונה מיועדת לאוכלוסיה דתית לא חרדית, היא גם מוכרת כעיר המפד"ל.

מצב סטטורי

לשכונה תכנית מתאר מוכנה ע"י אדרי' דוד נופר עם יעוץ כבישים של משרד מהנדסים רוזנבאום-עמיר-מנטה, על שטח של 840 ד"א. היא מכילה כ- 2,000 יח"ד. התכנית לא אושרה במועצת תכנון עליונה בגלל בעיות בעלויות על קרקע.

בעלות על הקרקע

1. בגלל נושא הבעלויות אין נגישות לתכנית הנוכחית לא מחוצה שומרון וגם לא מכביש 446.
2. במרכז השטח ובמקומות אחרים יש נתק במערכת הכבישים בגלל אותה סיבה: בעלויות פרטיות.

פעולות דחופות שיש לנקוט

- א. להשיג את החלטת הממשלה (ועדת שרים לענייני התיישבות).
- ב. יש לקבל הרשאה לתכנון ופיתוח מהממונה על רכוש הנטוש והממשלתי.
- ג. פניה מהקבוצה שקיבלה הרשאה לתכנון בזמנו למשב"ש, המבקשת לתכנן את הקרקע.
- ד. אם החלטת הממשלה קובעת משהו שונה מהתכנון שלנו, יש לשנות אותה (מס' יח"ד, אחריות וכו').
- ה. לקבל אישור על מערכת הכבישים לאחר בדיקת עלויות פיתוח (עבודות עפר-מילוי וחפירה-קירות תמך וכו').
- ו. על תזאים בדוקים ומאושרים של כביש גישה יש לבקש ממשרד משפטים: הפקעת התוואי והקטעים המחברים את מערכת הכבישים.

הפתרון

על אף הכתוב לעיל, תכנית המתאר מקובלת לאחר תיקונים קלים והם כדלקמן:

1. ליצור כביש גישה מכביש מס' 446 הנוכחי עם אפשרות לגישה מהתוואי העתידי (ראה סקיצה)
2. ליצור מרכז לאורך רחוב ראשי בתוך השטח שבבעלות המדינה.

עקרונות תכנון כלליים

1. יצירת שכונה אחידה.
2. התנוית מערכת דרכים הררכית ופשוטה.
3. בניה באיכות גבוהה, גיוון מירבי בטיפוסים ואחידות בחומרים ובפרופורציות חיצוניות.
4. מערכת שטחים ירוקה בעלת אופי אנושי כשהדגש הוא על הפונקציונליות, מיקום, פרופורציה, החזקה מינימלית וכו' ולא דווקא למבטים ולנוף (לא פחת תכנוני ואזורי שוליים).
5. יצירת חללים אורבניים - תיחום הרחובות, כיכרות ונקודות ציון.
6. השכונה תתוכנן בשלמותה בהמשך רצוף השלב הנוכחי, שהוא בבעלותינו, מהווה קטע המתפקד בצורה עצמאית. על המתכנן להציג סכימה המביאה בחשבון שהשטחים שאינם ברשות האפוטרופוס היום, ירכשו בעתיד וישולבו במירקם של השכונה.

גבעת ברוכין

גבעת ברוכין היא השכונה העירונית הצפופה ביותר במקבץ עלי זהב. היא ממוקמת כקילומטר דרומית לחוצה שומרון, כ- 3 ק"מ מאזור תעשייה ברקן ומתחנת הכבת עתידית באריאל מערב, וכן 15 ק"מ מזרחה לצומת ברקת על כביש מס' 6. השכונה מיועדת לאוכלוסיה דתית לא חרדית, היא גם מוכרת כעיר המפד"ל.

מצב סטטורי

לשכונה תכנית מתאר מוכנה ע"י אדרי' דוד נופר עם יעוץ כבישים של משרד מהנדסים רוזנבאום-עמיר-מנטה, על שטח של 840 ד"א. היא מכילה כ- 2,000 יח"ד. התכנית לא אושרה במועצת תכנון עליונה בגלל בעיות בעלויות על קרקע.

בעלות על הקרקע

1. בגלל נושא הבעלויות אין נגישות לתכנית הנוכחית לא מחוצה שומרון וגם לא מכביש 446.
2. במרכז השטח ובמקומות אחרים יש נתק במערכת הכבישים בגלל אותה סיבה: בעלויות פרטיות.

- א. להשיג את החלטת הממשלה (ועדת שרים לעיניני התיישבות).
- ב. יש לקבל הרשאה לתכנון ופיתוח מהממונה על רכוש הנטוש והממשלתי.
- ג. פניה מהקבוצה שקיבלה הרשאה לתכנון בזמנו למשב"ש, המבקשת לתכנן את הקרקע.
- ד. אם החלטת הממשלה קובעת משהו שונה מהתכנון שלנו, יש לשנות אותה (מס' יח"ד, אחריות וכו').
- ה. לקבל אישור על מערכת הכבישים לאחר בדיקת עלויות פיתוח (עבודות עפר-מילוי וחפירה-קירות תמך וכו').
- ו. על תואים בדוקים ומאוזנים של כביש גישה יש לבקש ממשרד משפטים: הפקעת התואי והקטעים המחוברים את מערכת הכבישים.

הפירוט

על אף הכתוב לעיל, תכנית המתאר מקובלת לאחר תיקונים קלים והם כדלקמן:

1. ליצור כביש גישה מכביש מס' 446 הנוכחי עם אפשרות לגישה מהתואי העתידי (ראה סקיצה)
2. ליצור מרכז לאורך רחוב ראשי בתוך השטח שבבעלות המדינה.

עקרונות תכנון כלליים

1. יצירת שכונה אחידה.
2. התווית מערכת דרכים הררכית ופשוטה.
3. בניה באיכות גבוהה, גיוון מירבי בטיפוסים ואחידות בחומרים ובפרופורציות חיצוניות.
4. מערכת שטחים ירוקה בעלת אופי אנושי כשהדגש הוא על הפונקציונליות, מיקום, פרופורציה, החזקה מינימלית וכו' ולאן דווקא למבטים ולנוף (לא פחת תכנוני ואזורי שוליים).
5. יצירת חללים אורבניים - תיחום הרחובות, כיכרות ונקודות ציון.
6. השכונה תתוכנן בשלמותה בהמשך רצוף השלב הנוכחי, שהוא בבעלותינו, מהווה קטע המתפקד בצורה עצמאית. על המתכנן להציג סכימה המביאה בחשבון שהשטחים שאינם ברשות האפוטרופוס היום, ירכשו בעתיד וישולבו במירקם של השכונה.

גבעת ברוכין

עקרונות לתכנון המפורט

מטרת התכנית יצירת שכונה עירונית - כחלק ממקבץ כולל באיכות דיור גבוהה, לפי הסטנדרטים של משרד הבינוי והשיכון.
גבעת ברוכין תתוכנן כיחידה תכנונית אחת כאשר יודגשו אזורים בעלי תכונות מיוחדות כדלקמן:

א. הרחוב הראשי הוא האזור של הפעילויות המשולבות, בנייה תלת-קומתית על קומת קרקע מסחרית שתהיה רצופה עם ארקדות בחזיתות.

ב. האזור הנמוך של הגבעות הוא האזור המיועד למגורים דלילים ביותר, דו קומתי ברחובות ובנה ביתך במבואות, משולבים עם היער המדגיש את ההפרדה בין שטח העיר והשטח הפתוח.

ג. אזור ביניים הוא האזור בין הרחוב הראשי ושולי האתר בנינים תלת קומתיים עם גינות קטנות בחזיתות וחצרות פנימיות או מרפסות לנוף.

ד. אזור הפסגות מיועד לשטחים פתוחים, מיוערים אינטנסיבית: למוסדות הציבור של המבנים הסמוכים.

המוסדות יבנו צמודים זה לזה, כאשר החזית של כל אחד תיפנה לרחוב הראשי. באזורים השטוחים יפותחו מגרשי ספורט הדרושים למתנ"ס הראשי של השכונה ליד אולם ספורט, בית הספר התיכון, ספריה ובית המועצה המקומית.

ה. בבנייה לשכונה ישל הקים "שער". השער לשכונה יכול להיות בנינים תאומים גבוהים יותר מהממוצע בשני צידי הרחוב הראשי - בתי אבות בעל 8 קומות עם מעלית או שטח ירוק מעוצב בצורה יוצאת דופן שמטרתו היא להדגיש את ההפרדה בין שטח פתוח לשטח בנוי.

1. כדי להדגיש את ההבדל באופי הרחוב (קיל-דה-סק לעומת רחוב שמעביר תנועה), יש לעצב את סוגי הרחובות בצורה אופיינית ומיוחדת.

2. מומלץ לעצב בנינים פינתיים ע"י הוספת קומה או עלית גג או מרפסות יוצאת דופן וכו' כדי להבליט את הצמתים.

רחוב ראשי

- א. הרחוב הראשי יחבר הכניסה מחוצה שומרון (הכניסה הראשית לשכונה) עם יתר השכונות של המקבץ.
- ב. מוסדות שכונתיים וכלל שכונתיים ימוקמו לאורך הרחוב הזה - מסחר, שירותים, משרדים, מוסדות, מגורים וכו' - ויופנו אליו.
- ג. יש לעצב את חזית הרחוב בחתכים לאורך. יש לקבוע גובה אחיד לבנינים, לקומות, כניסות, חלונות, דלתות, מעקות, מדרגות וכו' ולפרטם בתקנון התכנית.
- ד. לאורך הרחוב הראשי יתוכננו ארקדות כדי ליצור חלל מסחרי תוסס וגם מוגן מרוחות וגשם.
- ה. קומת הקרקע בין כל צומת וצומת תהיה בנויה ורצופה משני צידי הרחוב.
- ו. לאורך הרחוב יוצרו במרחקים קצובים ככרות, בצמתים עם רחובות המשנה. בהמשך לרחוב המשנה מצידו השני של הרחוב הראשי יפותחו שבילים או מדרגות לחיבור רגלי של האזור המרכזי עם אזורי המגורים.

כדי ליצור אופי בנייה המלווה את הטופוגרפיה יש לקיים את התנאים הבאים:

1. גובה הקירות התומכים יוגבל ל-1.5 מ'.
2. לא ייבנו בנינים על עמודים.
3. יסודות המבנים יחפרו בצורה מדורגת ולא יוצרו פצעים מכוערים בפני הקרקע.
4. גובה ה-0.00+ של הדירה הצמודה לקרקע יהיה כ-10 ס"מ מעל גובה פני החצר (פני הקרקע הסופיים).
5. גובה הגדרות הבנויות יהיה עד 90 ס"מ מעל פני הקרקע.
6. כדי ליצור מראה נעים לחזית החמישית (הגגות), יעוצבו הגגות מרעפים בשיפוע 30%-35% בלי הקלות.
7. יודי השמש יוסתרו באופן מוחלט בגגות.
- קולטי השמש ישולבו כחלק אינטגרלי של הגג.
8. מסתורי הכביסה יעוצבו כחלק אינטגרלי של המבנה ויסתירו באופן מוחלט את הכביסה.
9. יש לתכנן מיקום קבוע למיכלי ופחי האשפה. מתקנים אלה ישולבו בפיתוח הרחוב בגדרות ובקירות התומכים בשוליים הגבוהים של הרחוב.
10. המתקנים העירוניים והתשתיות (חשמל, מים טלפון וכו') ישולבו גם כן בגדרות ובקירות התומכים של השוליים הגבוהים של הרחוב.
11. רשתות החשמל והטלפון תהיינה מת קרקעיות.

1. מערכת הדרכים בישוב תמוכנן כשילוב בין דרכים לתחבורה ממונעת המלווה את קווי הטופוגרפיה ודרכים להולכי רגל העוברים בניצב לקווי הגובה.
2. אופי צירים אלה יודגש על ידי:
 - א. צמחייה מיוחדת: למשל ציר עם עצים בפריחה אדומה.
ציר עם עצים בפריחה סגולה.
ציר עם עצים גבוהים.
ציר עם עצים רחבים.
 - ב. ריצוף, תאורה וריהוט רחוב האופייניים רק לציר מסויים (ושונים מציר לציר). אין לשנות את אופי האלמנטים הנ"ל לאורך אותו ציר.
3. יש להדגיש את הצמתים בין הרחובות המאספים וציד הגישה הזמני לישוב, לצורך הקלה בהתמצאות.
4. צירי הולכי הרגל יקשרו בין מוקדים למרכז הראשי - בתי הספר, מסחר, מוסדות שכונתיים וכו'.

840 דונם

סה"כ שטח לתכנון

50 % לצרכי ציבור, מסחר ושירותים 420 ד'

420 דונם

50 % למגורים

לוח חלופות התפלגות הבניה

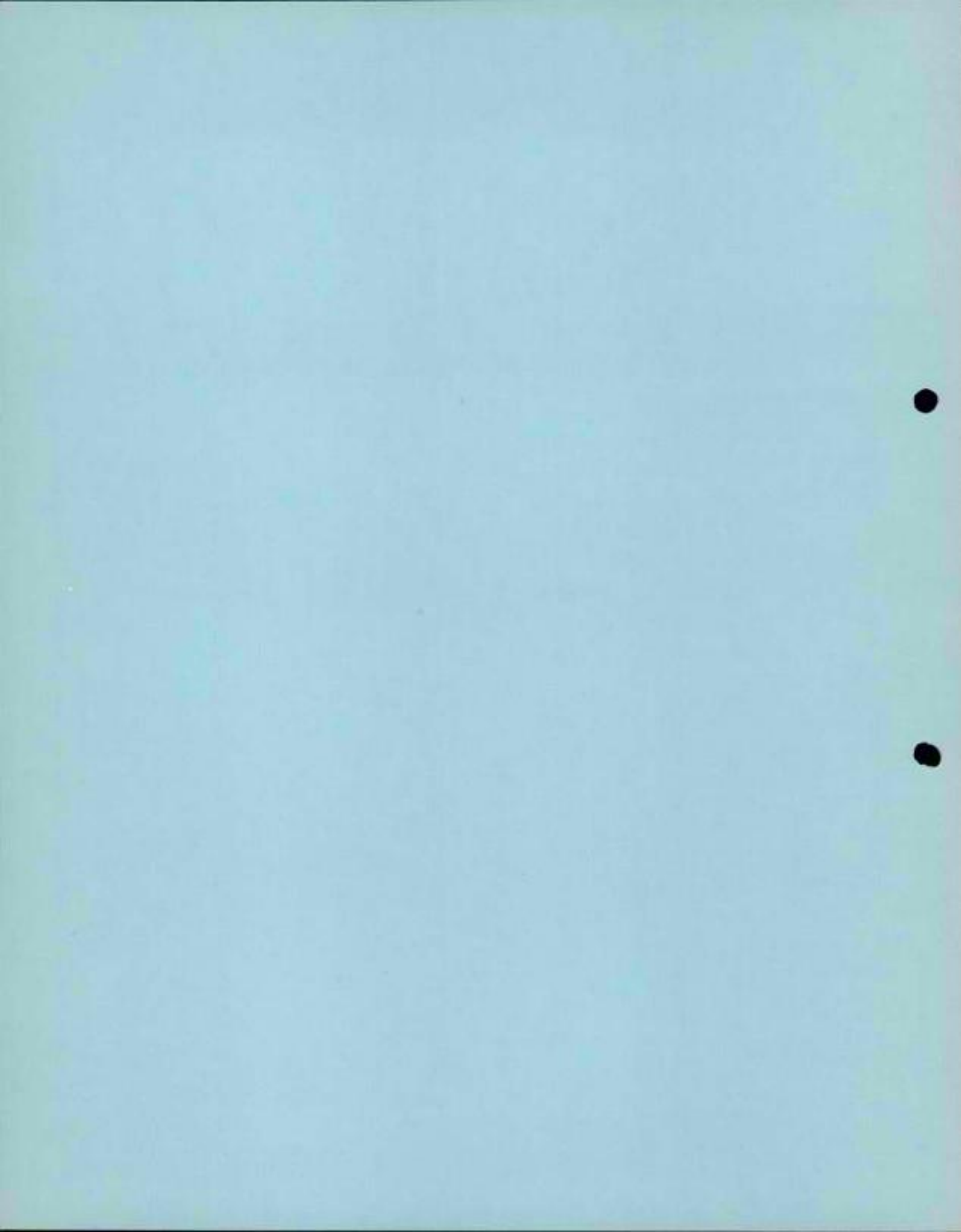
ד'		ג'			ב'			א'			חלופות		
סוג הבניה	מגורים	יח"ד	שטח ב-שטח	שטח	מס' יח"ד	שטח	מס' יח"ד	שטח	מס' יח"ד	שטח	מס' יח"ד	שטח	מס' יח"ד
בנה ביתך	2.5	20	84	210	20	84	210	20	84	210	15	63	210
קומפליים טוריים	5	30	126	630	20	84	420	20	84	420	15	63	420
דו קומתי	7	10	42	294	30	126	882	20	84	588	30	126	588
חלת קומתי	8	5	21	168	10	42	336	10	42	336	15	63	336
חלת קומתי על	8	10	42	336	10	42	336	10	42	336	15	63	336
בנינים פינתיים	10	5	21	210	10	42	420	20	84	840	10	42	420
סה"כ	5.8	100	420	1848	100	420	2604	100	420	2708	100	420	2708

חלופה ד' מועדפת מאפשרת להתבסס על התכנית הקיימת ואיננה מעמיסה

יותר מידי על התשתיות המתוכננות.

83 % מיחידות הדיור הן דירות וכ- 17 % מהיחידות הם קומפליים ובנה

ביתך.





משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

גבעת ברוכין

גבעת ברוכין היא השכונה העירונית הצפופה ביותר במקבץ עלי זהב. היא ממוקמת כקילומטר דרומית לחוצה שומרון, כ- 3 ק"מ מאזור תעשייה ברקן ומתחנת רכבת עתידית באריאל מערב, וכן 15 ק"מ מזרחה לצומת ברקת על כביש מס' 6. השכונה מיועדת לאוכלוסיה דתית לא חרדית, היא גם מוכרת כעיר המפד"ל.

מצב סטטורי

לשכונה תכנית מתאר מוכנה ע"י אדרי' דוד נזפר עם יעוץ כבישים של משרד מהנדסים רוזנבאום-עמיר-מנטה, על שטח של 840 ד'. היא מכילה כ- 2,000 יח"ד. התכנית לא אושרה במועצת תכנון עליונה בגלל בעיות בעלויות על קרקע.

בעלות על הקרקע

1. בגלל נושא הבעלויות אין נגישות לתכנית הנוכחית לא מחוצה שומרון וגם לא מכביש 446.
2. במרכז השטח ובמקומות אחרים יש נתק במערכת הכבישים בגלל אותה סיבה: בעלויות פרטיות.

פעולות דחופות שיש לנקוט

- א. להשיג את החלטת הממשלה (ועדת שרים לענייני התיישבות).
- ב. יש לקבל הרשאה לתכנון ופיתוח מהממונה על רכוש הנתוש והממשלתי.
- ג. פניה מהקבוצה שקיבלה הרשאה לתכנון בזמנו למשב"ש, המבקשת לתכנן את הקרקע.
- ד. אם החלטת הממשלה קובעת משהו שונה מהתכנון שלנו, יש לשנות אותה (מס' יח"ד, אחריות וכו').
- ה. לקבל אישור על מערכת הכבישים לאחר בדיקת עלויות פיתוח (עבודות עפר-מילוי וחפירה-קירות תמך וכו').
- ו. על תואים בדוקים ומאושרים של כביש גישה יש לבקש ממשרד משפטים: הפקעת התואי והקטעים המחברים את מערכת הכבישים.

הפירוט

על אף הכתוב לעיל, תכנית המתאר מקובלת לאחר תיקונים קלים והם כדלקמן:

1. ליצור כביש גישה מכביש מס' 446 הנוכחי עם אפשרות לגישה מהתואי העתידי (ראה סקיצה)
2. ליצור מרכז לאורך רחוב ראשי בתוך השטח שבבעלות המדינה.

עקרונות תכנון כלליים

1. יצירת שכונה אחידה.
2. התווית מערכת דרכים הרכית ופשוטה.
3. בניה באיכות גבוהה, גיוון מירבי בטיפוסים ואחידות בחומרים ובפרופורציות חיצוניות.
4. מערכת שטחים ירוקה בעלת אופי אנושי כשהדגש הוא על הפונקציונליות, מיקום, פרופורציה, החזקה מינימלית וכו' ולאן דווקא למבטים ולנוף (לא פחת תכנוני ואזורי שוליים).
5. יצירת חללים אורבניים - תיחום הרחובות, כיכרות ונקודות ציון.
6. השכונה תתוכנן בשלמותה בהמשך רצוף השלב הנוכחי, שהוא בבעלותינו, מהווה קטע המתפקד בצורה עצמאית. על המתכנן להציג סכימה המביאה בחשבון שהשטחים שאינם ברשות האפוסטרופוס היום, ירכשו בעתיד וישולבו במירקם של השכונה.

המנהל האזרחי אזור יהודה ושומרון

הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי

חיד 43 בית-אל, עסקות: 7-958904 גזברות: 958908, מקסי 958110 ק, קהל: 13.30-9.00

16 באפריל 1991
א/70001424
(3-510)

אל: רע"ג תשתית

הממונה

משרד השיכון, מחוז מרכז

גד' דינה וולקוב - משהב"ש י-ם

הנדון: ברוכין

טמוכין: מכתבכם מיום 21.2.84

בתאריך 21.2.84 אושרה עיסקת הרשאה לתכנון לפועל המזרחי - חברה להתיישבות דתית בע"מ.

עד היום לא הוגשה תוכנית לאישור ולא נעשתה כל פעולה למימוש הכוונות.

במשרדינו התקבלה פניית משרד הבינוי להקצאת השטח וכן מכתב של יועץ ראש הממשלה לענייני התיישבות מיום 19.2.91 המדבר בעד עצמו.

נא המלצתכם להקצאת השטח למשרד הבינוי והשיכון.

גבר כהן
ראש צוות
גאולוגיה

29.5.91

לכבוד
מר מיכה בלום
קמ"ט בריאות איו"ש
ת.ד. 17
המנהל האזרחי בית אל

א.נ.י.

הנדון : גוש ישובי עליו זהב.

רצ"ב מועברת אליכם פרשה טכנית למערכת ביוג מרכזית גוש ישובי
עליו זהב איסוף מרכזי טיהור וניצול השפכים בצירוף חכניות.

לעיונכם, חוות דעתכם ואישורכם.

אנו מודים לכם מראש על שיתוף הפעולה.

גלמוד
ברוך
רב

העתקים בצירוף פרשה טכנית וחכנית :

- | | | |
|---|---|------------------|
| משהב"ש ת.ד. 18110 י-ם 91180 | - | גב' דיאנה וולקוף |
| היח' להתישבות משרד הבטחון רח' קפלן 23 ת"א 64734 | - | סא"ל צביקה קדמו |
| השרות ההדרולוגי ת.ד. 6381 ירושלים. | - | גב' שרה אלחנני |
| נציבות המים ת.ד. 184 י-ם 91001 | - | מר גבי איתן |
| קמ"ט שמורות טבע רח' הלני המלכה 13 י-ם 95101. | - | מר אסף גוטפלד |
| היחידה לתכנון ת.ד. 16 בית אל. | - | מר מושקוביץ |
| היחידה לתכנון ת.ד. 16 בית אל. | - | היועץ המשפטי |
| משרד אפוטרופוס באיו"ש. | - | מר מוטי מנוחין |
| משהב"ש מחוז המרכז. | - | מר זלצר ז"ק |
| רח' בלור 41 ת"א. | - | אדריכל דוד נופר |

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז/החטיבה הטכנית

רח"י החשמונאים 113 ת"א
טל: 5413241 פקס: 5410580

תאריך: 13/03/91

סיכום ישיבה בנושא עלי זהב-מזרח מיום 13.3.91

השתתפו ה"ה: א. רוזנברג, א. מונטה, יוסי (משרד נופר) ירדנה, שלי,
כהנוביץ, דיאנה, י. שיטראי.

1. המתכננים של עלי זהב מזרח ועלי זהב מערב יתאמו ביניהם את גבולות התכניות ואפשרויות התווית כביש ביניהם.
2. המתכנן יפגש עם חייקה מנחם ויבדוק הגבולות המדויקים של התכנית והשטחים הנמצאים מחוץ לתכנית.
(בין השאר יבדוק באם אפשר ליצור דרכי גישה במערב ובמזרח מחוץ לקו הכחול).
3. יש לחפש פתרון תכנוני נאות לכביש הכניסה הקיים שיתקשר עם הבפה המערבית ועם הכביש הראשי.

רשם: י. שיטראי

העתק:

מר ש. מגורי כהן - אדריכל המחוז
מר צ. אליקים - ראש צוות לתכנון, כאן
לנוכחים

פארוואנדלונג

אויס	אין
על	אויס
אין	אויס

פארוואנדלונג : אונדזער פארוואנדלונג

אונדזער פארוואנדלונג 19/4/90 אין אונדזער פארוואנדלונג 17/4/90

אונדזער פארוואנדלונג 17/4/90 אין אונדזער פארוואנדלונג 19/4/90

אונדזער פארוואנדלונג 19/4/90 אין אונדזער פארוואנדלונג 17/4/90

אונדזער פארוואנדלונג 17/4/90 אין אונדזער פארוואנדלונג 19/4/90

אונדזער פארוואנדלונג 19/4/90 אין אונדזער פארוואנדלונג 17/4/90

אונדזער פארוואנדלונג 17/4/90 אין אונדזער פארוואנדלונג 19/4/90

אונדזער פארוואנדלונג 19/4/90 אין אונדזער פארוואנדלונג 17/4/90

6

3552-

05:

2

4

3550-

2

ד. נופך אדר
ת"א בלד 41 225788-3

הכוכבים (הנלקין) - אצמא אצין

הכוכבים (הנלקין) - אצמא אצין

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

טל. (02) 277-617
פקס (02) 822-114
מס. 1-241290

קרית הממשלה
ת.ד. 18110
ירושלים 91180

24 בדצמבר 1990

פיתוח תכנון עלי זהב

א. עלי זהב כללי:

גוש עלי זהב - מקבץ מתחמים לתכנון - נמצא 15 ק"מ מזרחה
מצומת בקרת על כביש מס' 6, פחות מ- 20 דקות נסיעה ממוקד
תעסוקה ארצי - נתב"ג ותעשייה אווירית - ודקות ספורות ממוקד
תעסוקה אווירי ברקן. פיתוחו הכולל מובטח ע"י:
א. שיפור כביש מס' 465 (יהוד - גבעת כח - עופרים) והשלמת
הסלילה של כביש מס' 446 (מודיעין - עופרים - אריאל).

ב. גם סלילת חוצה שומרון.

ג. פיתוח רכבת פרברית לאריאל והשפעתה על פיתוח האזור.

פוטנציאל פיתוח למקבץ עלי זהב מבוסס על הבדיקות שנערכו
בתכנית אווירית: "עלי זהב" (שהוכנה לפי הנחיות האגף לתכנון
ובינוי ערים ע"י אדר"ד. סתיו עם יועץ תשתיות מהנדס י. אדלר
בדצמבר 90) פוטנציאל לפיתוח כ- 1700 ד' ויעד אוכלוסיה (של
כ- 5,000 יח"ד) בסה"כ כ- 18,000 תושבים.

1. מיקום בשולי גוש דן - בטבעת החיצונית של ישובים פרברים.
2. מיקומו על הקשר בין צירי רוחב: חוצה שומרון וחוצה בנימין.
3. אפשרות של פיתוח תחנה על תוואי רכבת פרברית לאריאל.
4. מיקומו בין שני אזורי תעסוקה בעלי משקל אזורי וארצי.
5. אקלים נוח למגורים - יחסית לשפלה ולאזור החוף.
6. נוף ואיכות סביבה.

ג. מטרת התכנית

יצירת קבוצת שכונות פרבריות בעלות אופי עירוני במרגלות המערביות של אזור ההר באיכות דיוור גבוהה, עם הוצאות פיתוח מינימליות, עם מוקדים מרוכזים שרותים ומוסדות ציבור לפי הסטנדרטים של משרד הבינוי והשיכון.

ד. עקרונות תכנון בסיסיים להשגת המטרה

1. פיתוח של קבוצת שכונות קשורות במערכת עירונית אחת, הכוללת גם מרכיבי שרותים ומוסדות ציבור.
2. חסכון מירבי בהוצאות פיתוח, סלילת כבישים ובהחזקת שטחים ציבוריים.
3. חסכון באנרגיה וניצול אנרגית השמש בתכנון המבנים ובתכנון ובביצוע הבתים שבתחומים.
4. יצירת חללים אורבניים - תיחום הרחובות, כיכרות נקודות ציון - בנוסף פרברי. הבדלה ברורה בין מגרשים פרטיים וציבוריים לצורך הגדרת אחריות.
5. גיוון מירבי בתחום התכנית כולה ובתוך כל חלק ממנה.

ה. הערכה ראשונית של המתחמים הפוטנציאליים לפיתוח

המתחמים:

- | | |
|-----------------------------------|------------|
| 1. גבעת ברוכים | כ- 840 ד" |
| 2. עלי זהב - ישוב קהילתי קיים | כ- 300 ד" |
| 3. מצואל ³ - ישוב קיים | כ- 150 ד" |
| 4. עלי זהב מערב | כ- 400 ד" |
| בסה"כ | כ- 1700 ד" |

גלג

ו. הערכת קיבולת

בהנחה של 3.0 יח"ד/ד" ברוטו, קיבולת השטח הוא כ- 5,000 יח"ד
לפי גודל ממוצע של משפחה: 3.5 נפש = כ- 18,000 נפש.

4
with some water

~~הערה חשובה
עקרונות תכנון
פילוס~~

הוא שיהיה לנו תוכנית
מקבילה לאחד העקרונות העיקריים
המנחים

~~תכנון תוכנית~~

1. יציאת שטח - אחידה

2. התאמת מרחב פרטי למרחב

3. גילוי באיכות אדריכלית, חלל חיצוני
והתאמתו לחלל הפנימי
4. מרחב פרטי ורשמי - איך זה נראה

הוא זה שבין ציבוריות, חלל, פרטיות, חלל

וכן זהו צורך להבין את (האחד) תכנון

אדריכלות

5. יציאת חללים אדריכליים - תחום פרטיות, ביטחון,
לחץ, צורך

6. תכנון חלל פרטי - תחום פרטיות, ביטחון,
לחץ, צורך

התאמת מרחב פרטי למרחב

הוא זה שבין ציבוריות, חלל, פרטיות, חלל

לחץ, צורך, תחום פרטיות, ביטחון,
לחץ, צורך

דערמאנען (פאר אונזערע פארשער) 2

אויסגאבע
אויסגאבע
אויסגאבע

1. אויסגאבע פאר אונזערע פארשער.
2. אויסגאבע פאר אונזערע פארשער.

אויסגאבע פאר אונזערע פארשער

- א. אויסגאבע פאר אונזערע פארשער.
- ב. אויסגאבע פאר אונזערע פארשער.

- ג. אויסגאבע פאר אונזערע פארשער.
- ד. אויסגאבע פאר אונזערע פארשער.

- ה. אויסגאבע פאר אונזערע פארשער.
- ו. אויסגאבע פאר אונזערע פארשער.

- ז. אויסגאבע פאר אונזערע פארשער.
- ח. אויסגאבע פאר אונזערע פארשער.

אויסגאבע פאר אונזערע פארשער

- א. אויסגאבע פאר אונזערע פארשער.
- ב. אויסגאבע פאר אונזערע פארשער.

3

אויסגאבע פאר אונזערע פארשער

אויסגאבע פאר אונזערע פארשער

אויסגאבע פאר אונזערע פארשער

אויסגאבע פאר אונזערע פארשער

אויסגאבע פאר אונזערע פארשער

אויסגאבע פאר אונזערע פארשער

4

[illegible][illegible]

ଆମେ ଯେଉଁଠି ଯାଆନ୍ତି ସେଠାରେ, ଯେଉଁଠି ଯେଉଁଠି ଯାଆନ୍ତି ସେଠାରେ

תוכן זה נחשב לפרט. הכשרים פועלים ופועלות

পরিষ্কার গায়ে লেখা অক্ষরগুলো

ମାଧ୍ୟମିକ ଶିକ୍ଷା ବିଭାଗ, ଗୁରୁତ୍ୱପୂର୍ଣ୍ଣ ପାଠ୍ୟପୁସ୍ତକ, ଗୁରୁତ୍ୱପୂର୍ଣ୍ଣ

ଅନୁପମ ସ୍ୱରୂପ "ସ୍ୱରୂପ" ଓ ^{ସ୍ୱରୂପ} ସ୍ୱରୂପ ଓ ଅନୁପମ ସ୍ୱରୂପ

1. ଅନୁପ୍ରାସ (Anuprasa) - ଶବ୍ଦର ପ୍ରକାର
 2. ଅନୁପ୍ରାସ (Anuprasa) - ଶବ୍ଦର ପ୍ରକାର
 3. ଅନୁପ୍ରାସ (Anuprasa) - ଶବ୍ଦର ପ୍ରକାର
 4. ଅନୁପ୍ରାସ (Anuprasa) - ଶବ୍ଦର ପ୍ରକାର
 5. ଅନୁପ୍ରାସ (Anuprasa) - ଶବ୍ଦର ପ୍ରକାର
 6. ଅନୁପ୍ରାସ (Anuprasa) - ଶବ୍ଦର ପ୍ରକାର
 7. ଅନୁପ୍ରାସ (Anuprasa) - ଶବ୍ଦର ପ୍ରକାର
 8. ଅନୁପ୍ରାସ (Anuprasa) - ଶବ୍ଦର ପ୍ରକାର
 9. ଅନୁପ୍ରାସ (Anuprasa) - ଶବ୍ଦର ପ୍ରକାର
 10. ଅନୁପ୍ରାସ (Anuprasa) - ଶବ୍ଦର ପ୍ରକାର

Oct 1 - 2020 - 8:00 AM - 8:00 PM

$\int 213 \sqrt{1031} \cdot 27132 \cdot 2312N \cdot 121 \cdot 10011$

ନିମ୍ନ ଲିଖିତ କାର୍ଯ୍ୟକ୍ରମକୁ ପଢନ୍ତୁ ଏବଂ ତାହାକୁ ଆପଣଙ୍କ ନୋଟ୍‌ବୁକ୍‌ରେ ଲେଖନ୍ତୁ ।

מחנה נגה י"א

1. CH_3COOH and CH_3COONa are conjugate acid and base.

(1) $\frac{1}{2} - \frac{1}{2} = 0$ and $\frac{1}{2} - \frac{1}{2} = 0$

ע' אצט אן א'ו פרוקא דצוהע זאלן נאך.

~~30 July 1937~~

১। ১৯৭১ সালে ১৯৭১ সালে ১৯৭১ সালে ১৯৭১ সালে

101 | 213 110311 110211 110311 110411 110511 110611 110711 110811 110911 111011 111111 111211 111311 111411 111511 111611 111711 111811 111911 112011 112111 112211 112311 112411 112511 112611 112711 112811 112911 113011 113111 113211 113311 113411 113511 113611 113711 113811 113911 114011 114111 114211 114311 114411 114511 114611 114711 114811 114911 115011 115111 115211 115311 115411 115511 115611 115711 115811 115911 116011 116111 116211 116311 116411 116511 116611 116711 116811 116911 117011 117111 117211 117311 117411 117511 117611 117711 117811 117911 118011 118111 118211 118311 118411 118511 118611 118711 118811 118911 119011 119111 119211 119311 119411 119511 119611 119711 119811 119911 120011 120111 120211 120311 120411 120511 120611 120711 120811 120911 121011 121111 121211 121311 121411 121511 121611 121711 121811 121911 122011 122111 122211 122311 122411 122511 122611 122711 122811 122911 123011 123111 123211 123311 123411 123511 123611 123711 123811 123911 124011 124111 124211 124311 124411 124511 124611 124711 124811 124911 125011 125111 125211 125311 125411 125511 125611 125711 125811 125911 126011 126111 126211 126311 126411 126511 126611 126711 126811 126911 127011 127111 127211 127311 127411 127511 127611 127711 127811 127911 128011 128111 128211 128311 128411 128511 128611 128711 128811 128911 129011 129111 129211 129311 129411 129511 129611 129711 129811 129911 130011 130111 130211 130311 130411 130511 130611 130711 130811 130911 131011 131111 131211 131311 131411 131511 131611 131711 131811 131911 132011 132111 132211 132311 132411 132511 132611 132711 132811 132911 133011 133111 133211 133311 133411 133511 133611 133711 133811 133911 134011 134111 134211 134311 134411 134511 134611 134711 134811 134911 135011 135111 135211 135311 135411 135511 135611 135711 135811 135911 136011 136111 136211 136311 136411 136511 136611 136711 136811 136911 137011 137111 137211 137311 137411 137511 137611 137711 137811 137911 138011 138111 138211 138311 138411 138511 138611 138711 138811 138911 139011 139111 139211 139311 139411 139511 139611 139711 139811 139911 140011 140111 140211 140311 140411 140511 140611 140711 140811 140911 141011 141111 141211 141311 141411 141511 141611 141711 141811 141911 142011 142111 142211 142311 142411 142511 142611 142711 142811 142911 143011 143111 143211 143311 143411 143511 143611 143711 143811 143911 144011 144111 144211 144311 144411 144511 144611 144711 144811 144911 145011 145111 145211 145311 145411 145511 145611 145711 145811 145911 146011 146111 146211 146311 146411 146511 146611 146711 146811 146911 147011 147111 147211 147311 147411 147511 147611 147711 147811 147911 148011 148111 148211 148311 148411 148511 148611 148711 148811 148911 149011 149111 149211 149311 149411 149511 149611 149711 149811 149911 150011 150111 150211 150311 150411 150511 150611 150711 150811 150911 151011 151111 151211 151311 151411 151511 151611 151711 151811 151911 152011 152111 152211 152311 152411 152511 152611 152711 152811 152911 153011 153111 153211 153311 153411 153511 153611 153711 153811 153911 154011 154111 154211 154311 154411 154511 154611 154711 154811 154911 155011 155111 155211 155311 155411 155511 155611 155711 155811 155911 156011 156111 156211 156311 156411 156511 156611 156711 156811 156911 157011 157111 157211 157311 157411 157511 157611 157711 157811 157911 158011 158111 158211 158311 158411 158511 158611 158711 158811 158911 159011 159111 159211 159311 159411 159511 159611 159711 159811 159911 160011 160111 160211 160311 160411 160511 160611 160711 160811 160911 161011 161111 161211 161311 161411 161511 161611 161711 161811 161911 162011 162111 162211 162311 162411 162511 162611 162711 162811 162911 163011 163111 163211 163311 163411 163511 163611 163711 163811 163911 164011 164111 164211 164311 164411 164511 164611 164711 164811 164911 165011 165111 165211 165311 165411 165511 165611 165711 165811 165911 166011 166111 166211 166311 166411 166511 166611 166711 166811 166911 167011 167111 167211 167311 167411 167511 167611 167711 167811 167911 168011 168111 168211 168311 1684

ce. 2008. 2009. 2010. 2011. 2012. 2013. 2014. 2015. 2016. 2017. 2018. 2019. 2020. 2021. 2022. 2023. 2024. 2025. 2026. 2027. 2028. 2029. 2030. 2031. 2032. 2033. 2034. 2035. 2036. 2037. 2038. 2039. 2040. 2041. 2042. 2043. 2044. 2045. 2046. 2047. 2048. 2049. 2050. 2051. 2052. 2053. 2054. 2055. 2056. 2057. 2058. 2059. 2060. 2061. 2062. 2063. 2064. 2065. 2066. 2067. 2068. 2069. 2070. 2071. 2072. 2073. 2074. 2075. 2076. 2077. 2078. 2079. 2080. 2081. 2082. 2083. 2084. 2085. 2086. 2087. 2088. 2089. 2090. 2091. 2092. 2093. 2094. 2095. 2096. 2097. 2098. 2099. 2100. 2101. 2102. 2103. 2104. 2105. 2106. 2107. 2108. 2109. 2110. 2111. 2112. 2113. 2114. 2115. 2116. 2117. 2118. 2119. 2120. 2121. 2122. 2123. 2124. 2125. 2126. 2127. 2128. 2129. 2130. 2131. 2132. 2133. 2134. 2135. 2136. 2137. 2138. 2139. 2140. 2141. 2142. 2143. 2144. 2145. 2146. 2147. 2148. 2149. 2150. 2151. 2152. 2153. 2154. 2155. 2156. 2157. 2158. 2159. 2160. 2161. 2162. 2163. 2164. 2165. 2166. 2167. 2168. 2169. 2170. 2171. 2172. 2173. 2174. 2175. 2176. 2177. 2178. 2179. 2180. 2181. 2182. 2183. 2184. 2185. 2186. 2187. 2188. 2189. 2190. 2191. 2192. 2193. 2194. 2195. 2196. 2197. 2198. 2199. 2200. 2201. 2202. 2203. 2204. 2205. 2206. 2207. 2208. 2209. 2210. 2211. 2212. 2213. 2214. 2215. 2216. 2217. 2218. 2219. 2220. 2221. 2222. 2223. 2224. 2225. 2226. 2227. 2228. 2229. 2230. 2231. 2232. 2233. 2234. 2235. 2236. 2237. 2238. 2239. 2240. 2241. 2242. 2243. 2244. 2245. 2246. 2247. 2248. 2249. 2250. 2251. 2252. 2253. 2254. 2255. 2256. 2257. 2258. 2259. 2260. 2261. 2262. 2263. 2264. 2265. 2266. 2267. 2268. 2269. 2270. 2271. 2272. 2273. 2274. 2275. 2276. 2277. 2278. 2279. 2280. 2281. 2282. 2283. 2284. 2285. 2286. 2287. 2288. 2289. 2290. 2291. 2292. 2293. 2294. 2295. 2296. 2297. 2298. 2299. 2300. 2301. 2302. 2303. 2304. 2305. 2306. 2307. 2308. 2309. 2310. 2311. 2312. 2313. 2314. 2315. 2316. 2317. 2318. 2319. 2320. 2321. 2322. 2323. 2324. 2325. 2326. 2327. 2328. 2329. 2330. 2331. 2332. 2333. 2334. 2335. 2336. 2337. 2338. 2339. 2340. 2341. 2342. 2343. 2344. 2345. 2346. 2347. 2348. 2349. 2350. 2351. 2352. 2353. 2354. 2355. 2356. 2357. 2358. 2359. 2360. 2361. 2362. 2363. 2364. 2365. 2366. 2367. 2368. 2369. 2370. 2371. 2372. 2373. 2374. 2375. 2376. 2377. 2378. 2379. 2380. 2381. 2382. 2383. 2384. 2385. 2386. 2387. 2388. 2389. 2390. 2391. 2392. 2393. 2394. 2395. 2396. 2397. 2398. 2399. 2400. 2401. 2402. 2403. 2404. 2405. 2406. 2407. 2408. 2409. 2410. 2411. 2412. 2413. 2414. 2415. 2416. 2417. 2418. 2419. 2420. 2421. 2422. 2423. 2424. 2425. 2426. 2427. 2428. 2429. 2430. 2431. 2432. 2433. 2434. 2435. 2436. 2437. 2438. 2439. 2440. 2441. 2442. 2443. 2444. 2445. 2446. 2447. 2448. 2449. 2450. 2451. 2452. 2453. 2454. 2455. 2456. 2457. 2458. 2459. 2460. 2461. 2462. 2463. 2464. 2465. 2466. 2467. 2468. 2469. 2470. 2471. 2472. 2473. 2474. 2475. 2476. 2477. 2478. 2479. 2480. 2481. 2482. 2483. 2484. 2485. 2486. 2487. 2488. 2489. 2490. 2491. 2492. 2493. 2494. 2495. 2496. 2497. 2498. 2499. 2500. 2501. 2502. 2503. 2504. 2505. 2506. 2507. 2508. 2509. 2510. 2511. 2512. 2513. 2514. 2515. 2516. 2517. 2518. 2519. 2520. 2521. 2522. 2523. 2524. 2525. 2526. 2527. 2528. 2529. 2530. 2531. 2532. 2533. 2534. 2535. 2536. 2537. 2538. 2539. 2540. 2541. 2542. 2543. 2544. 2545. 2546. 2547. 2548. 2549. 2550. 2551. 2552. 2553. 2554. 2555. 2556. 2557. 2558. 2559. 2560. 2561. 2562. 2563. 2564. 2565. 2566. 2567. 2568. 2569. 2570. 2571. 2572. 2573. 2574. 2575. 2576. 2577. 2578. 2579. 2580. 2581. 2582. 2583. 2584. 2585. 2586. 2587. 2588. 2589. 2590. 2591. 2592. 2593. 2594. 2595. 2596. 2597. 2598. 2599. 2600. 2601. 2602. 2603. 2604. 2605. 2606. 2607. 2608. 2609. 2610. 2611. 2612. 2613. 2614. 2615. 2616. 2617. 2618. 2619. 2620. 2621. 2622. 2623. 2624. 2625. 2626. 2627. 2628. 2629. 2630. 2631. 2632. 2633. 2634. 2635. 2636. 2637. 2638. 2639. 2640. 2641. 2642. 2643. 2644. 2645. 2646. 2647. 2648. 2649. 2650. 2651. 2652. 2653. 2654. 2655. 2656. 2657. 2658. 2659. 2660. 2661. 2662. 2663. 2664. 2665. 2666. 2667. 2668. 2669. 2670. 2671. 2672. 2673. 2674. 2675. 2676. 2677. 2678. 2679. 2680. 2681. 2682. 2683. 2684. 2685. 2686. 2687. 2688. 2689.

$$127 > 127$$

କ. ଆମର ସମସ୍ତ ସମ୍ପଦ ଶାନ୍ତି ଓ ସୁଖ ପାଇଁ ବ୍ୟବହାର କରାଯାଉ।

~~Central 416 or 216 2000~~

החומר הזה (החומר הזה) הוא חומר
הוא חומר.

[illegible]

- 1800er Jahre - ist anion, negativ, negativ, positiv, positiv

ע' אצור לו משה ויהיה עמו

8. 27. 2018 - 14. 12. 2018, 15. 12. 2018, 16. 12. 2018, 17. 12. 2018

ענין נוסף, וידוע, כי הנהגתו, היא כפי צרכי העם, וכן

3. לאורק פירחוג ~~הפחש~~ ^{יבנקו} אקדמיה דא ליבור חלש

Nov 10 1900

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

מח' פרוגרמות

תאריך: 16.12.90

✓ י"ב באב תש"נ

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

הנדון: עלי זהב - מערב - נתוני רקע - שטחים לצרכי מוסדות ציבור -
2,000 יח"ד לפי גודל ממוצע של משפחה 3.5 נפש = 7,000

הצעת פרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור לגבי החישובים של מוסדות
חינוך (גני ילדים ובתי ספר) הגודל החזוי של שנתון (גיל אחד) הוא
2.5% מכלל האוכלוסיה, 175 ילדים.

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 (גילאי 3 - 4) 7.2 דונם

לפי 5% מהאוכלוסיה 2 שנתונים $\times$ 2.5% יהיו בגילאים אלה 350 ילדים
לפי 30 תלמידים בכיתה - תדרשנה 12 כיתות.

ג. בתי ספר יסודיים (גילאי 6 - 11 - כיתות א' - ו') 17 דונם

לפי 15% מהאוכלוסיה (6 שנתונים $\times$ 2.5%) יהיו בגילאים אלה 1,050
תלמידים, לפי 33 תלמידים בכיתה, תדרשנה 32 כיתות.

ד. בתי - ספר על יסודי (גילאי 12 - 17 כיתות ז' - י"ב) 25.5 דונם

לפי 15% מהאוכלוסיה יהיו 1050 תלמידים ותדרשנה 32 כיתות.

25 דונם

ה. תרבות נוער וספורט

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 מתנ"ס, מתקני ספורט ובית ספר) וגם לחסוך במימון הבנייה האחזקה והטיפעול. נוסף לכך יש לאתר בעיבור (פריפריה) 2 מגרשים (כ"כ 2 דונם) ל- 2 מועדוני נוער תנועתיים.

5.0 דונם

1. בנייני דת

הפרוגרמה השכונתית המוסכמת לבנייני דת היא כדלקמן:

1 בית-כנסת מרכזי - 3 דונם

4 בתי כנסת עדתיים רגילים (כ"א 0.5) דונם

1 מקוה ובית מרחץ - 1 דונם

בתי הכנסת ימוקמו במקומות המרוחקים מעורקי תחבורה ראשיים וריכוזי מסחר.

המקוה יאותר בנפרד מבתי הכנסת, מקום מרכזי אך מוצנע.

2. בריאות (מרפאה ותחנה לבריאות האם, הילד והמשפחה) 2 דונם

לפי המכסה המקובלת, יש לאתר 1 מגרש (1.5 דונם) למרפאה שכונתית/אזורית צמוד ל- 1 מגרש (0.5 דונם) לתחנה לבריאות האם והילד והמשפחה (מקודם טיפת חלב). איתור המגרש 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 28 דונם

לפי המכסה המקובלת (2 מ"ר לנפש לגינה מרכזית + 2 מ"ר לנפש למגרשי משחקים לגל הרך) הפירוט המומלץ הוא:

1. גינה שכונתית מרכזית - 12 דונם (לא בפריפריה)

2 מגרשי משחקים לילדים - (כ"א 2.5 דונם).

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- 430 מ"ר מסחר בנוי (שהינם שווי ערך לכ- 14 חנויות).

6.0 דונם

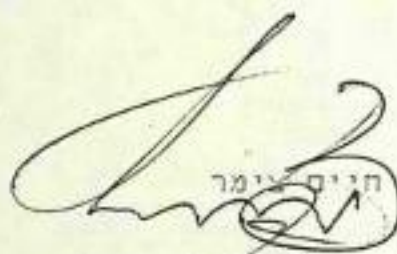
מגרשים רזרביים

כדי לענות בעתיד על צורך בלתי צפוי כיום יש לאתר בעיבור, במפוזר, לא ברצף אחד:
2 מגרשים בני 3 דונם כ"א.

סה"כ 141 דונם

הערך

נתוני רקע וחישוב לגבי מוסדות חינוך וציבור נעשו עקב דחיפות הבנייה לעליה ולקליטה, המסמך הנ"ל אינו בא במקום פרוגרמה מפורטת של ישיבה בינמשרדית שיקבע בעתיד לצורך דיון בנדון.



חיים לוימר

ממונה מחוזי למוסדות ציבור
ופיתוח משלים

העתיקים:

מר ד.בן-אלול - ממונה ארצי למוסדות ציבור - משב"ש י-ם
מר י. רוטה - מנהל מח' פרוגרמות - כאן
גב' דיאנה וולקוב - אדרי' היחידה לבינוי ערים - משב"ש י-ם
גב' ר. בלידשטיין - ראש צוות לתכנון - כאן
גב' זהבה חמו - מח' פרוגרמות
עדי-מצנ

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

מח' פרוגרמות

תאריך: 16.12.90

✓ פיוק חלק

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

הנדון: ברוכין - נתוני רקע - שטחים לצרכי מוסדות ציבור - 2,400 יח"ד
לפי גודל ממוצע של משפחה 3.5 נפש = 8,400

הצעת פרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור לגבי החישובים של מוסדות
חינוך (גני ילדים ובתי ספר) הגודל החזוי של שנתון (גיל אחד) הוא 2.5%
מכלל האוכלוסיה).

3.0 דונם

א. מעונות תינוקות (גילאי 0 - 2)

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

8.4 דונם

ב. גני ילדים (גילאי 3 - 4)

לפי 5% מהאוכלוסיה 2 שנתונים $\times$ 2.5% יהיו בגילאים אלה 420 ילדים
לפי 30 תלמידים בכיתה - תדרשנה 14 כיתות.

24.5 דונם

ג. בתי ספר יסודיים (גילאי 6 - 11 - כיתות א' - ו')

לפי 15% מהאוכלוסיה (6 שנתונים $\times$ 2.5%) יהיו בגילאים אלה
1,260 תלמידים, לפי 30 תלמידים בכיתה, תדרשנה 42 כיתות + 7 כיתות
גן-ילדים (גילאי 5) לפי 0.5 דונם לכיתה ב- 3 מגרשים.

31.5 דונם

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

לפי 15% מהאוכלוסיה יהיו 1260 תלמידים ותדרשנה 42 כיתות.

25 דונם

ה. תרבות נוער וספורט

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 מתנ"ס, מתקני ספורט ובית ספר) וגם לחסוך במימון הבנייה האחזקה והתיפעול. נוסף לכך יש לאתר בעיבור (פריפריה) 2 מגרשים (כ"כ 2 דונם) ל- 2 מועדוני נוער תנועתיים.

7.0 דונם

1. בנייני דת

הפרוגרמה השכונתית המוסכמת לבנייני דת היא כדלקמן:

1 בית-כנסת מרכזי - 3 דונם

4 בתי כנסת עדתיים רגילים (כ"א 0.5) דונם

1 מקוה ובית מרחץ - 1 דונם

בתי הכנסת ימוקמו במקומות המרוחקים מעורקי תחבורה ראשיים וריכוזי מסחר.

המקוה יאותר בנפרד מבתי הכנסת, מקום מרכזי אך מוצנע.

2. בריאות (מרפאה ותחנה לבריאות האם, הילד והמשפחה)

2 דונם

לפי המכסה המקובלת, יש לאתר 1 מגרש (1.5 דונם) למרפאה שכונתית/אזורית צמוד ל- 1 מגרש (0.5 דונם) לתחנה לבריאות האם והילד והמשפחה (מקודם טיפת חלב). איתור המגרש 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

33.6 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- 8% מ"ר מסחר בנוי (שהנם שווי ערך לכ- 21 חנויות).

6.0 דונם

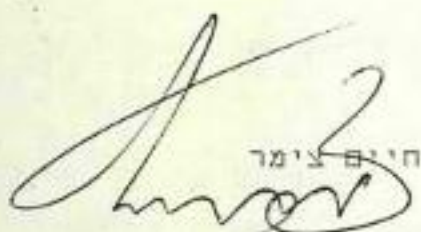
מגרשים רזרביים . י

כדי לענות בעתיד על צורך בלתי צפוי כיום יש לאתר בעיבור, במפוזר,
לא ברצף אחד;
2 מגרשים בני 3 דונם כ"א.

סה"כ 141 דונם

הערה

נתוני רקע וחישוב לגבי מוסדות חינוך וציבור נעשו עקב דחיפות
הבנייה לעליה ולקליטה, המסמך הנ"ל אינו בא במקום פרוגרמה מפורטת
של ישיבה בינמשרדית שיקבע בעתיד לצורך דיון בנדון.

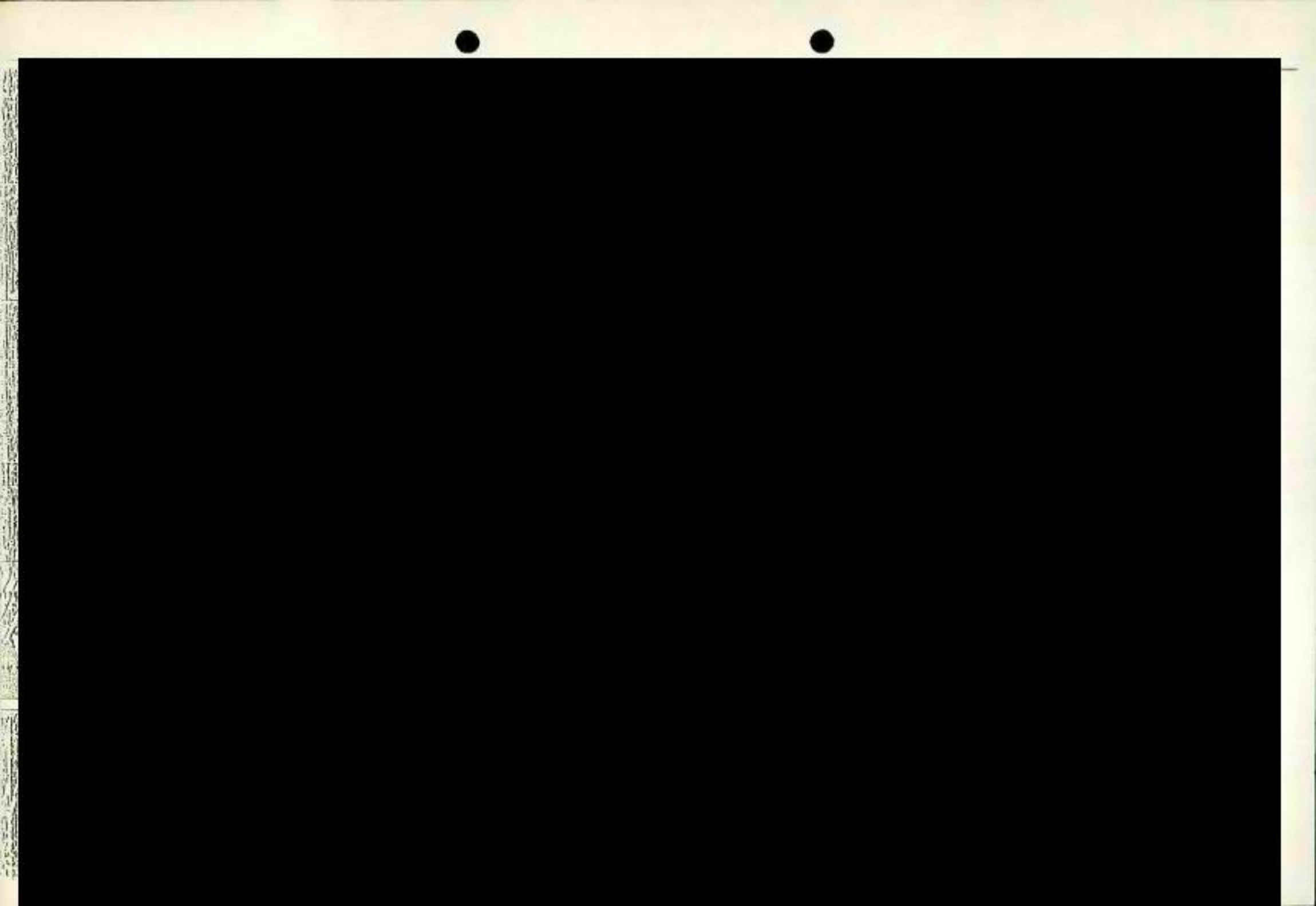


חיים צימר

ממונה מחוזי למוסדות ציבור
ופיתוח משלים

העתיקים:

מר ד. בן-אלול - ממונה ארצי למוסדות ציבור - משב"ש י-ם
מר י. רוטה - מנהל מח' פרוגרמות - כאן
גב' דיאנה וולקוב - אדמ"ר היחידה לבינוי ערים - משב"ש י-ם
גב' ר. בלידשטיין - ראש צוות לתכנון - כאן
גב' זהבה חמו - מח' פרוגרמות
ברו-מא-ג



Handwritten text at the top of the page, possibly a header or title, written in a cursive script. The text is partially obscured by a large black redaction box.

The main body of the document is almost entirely obscured by a large black redaction box. Only a small portion of the right edge of the page is visible, showing some faint, illegible handwritten text.

pg 3 840

जुलै १८६०

3

3 ימים, מסחר ולמחרת 420

50%

3

420

for any $n \in \mathbb{N}$

50%

S			N			E			W			NW		
2000	1000	500	2000	1000	500	2000	1000	500	2000	1000	500	2000	1000	500
210	84	20	210	84	20	52	21	5	105	42	10	2.5		
420	84	20	630	126	30	210	210	10	210	42	10	5		
588	84	20	294	42	10	1470	210	50	588	84	20	7		
336	42	10	168	21	5	336	410	10	672	84	20	8		
336	42	10	336	42	10	336	42	10	672	84	20	8		
840	84	20	210	21	5	630	63	15	810	84	20	10		
2708	420	100	1848	420	100	3034	420		357	420	100	5.8		

人

二

					
Don in	new DJ32	new all time	Don in	new DJ32	new all time
210	84	20	157	63	15
420	84	20	315	63	15
882	126	30	882	126	30
336	42	10	504	63	15
36	42	10	504	63	15
420	42	10	420	42	10
2604	420	100	2282	420	100

五

个



Waffen
Nutzer

[illegible]

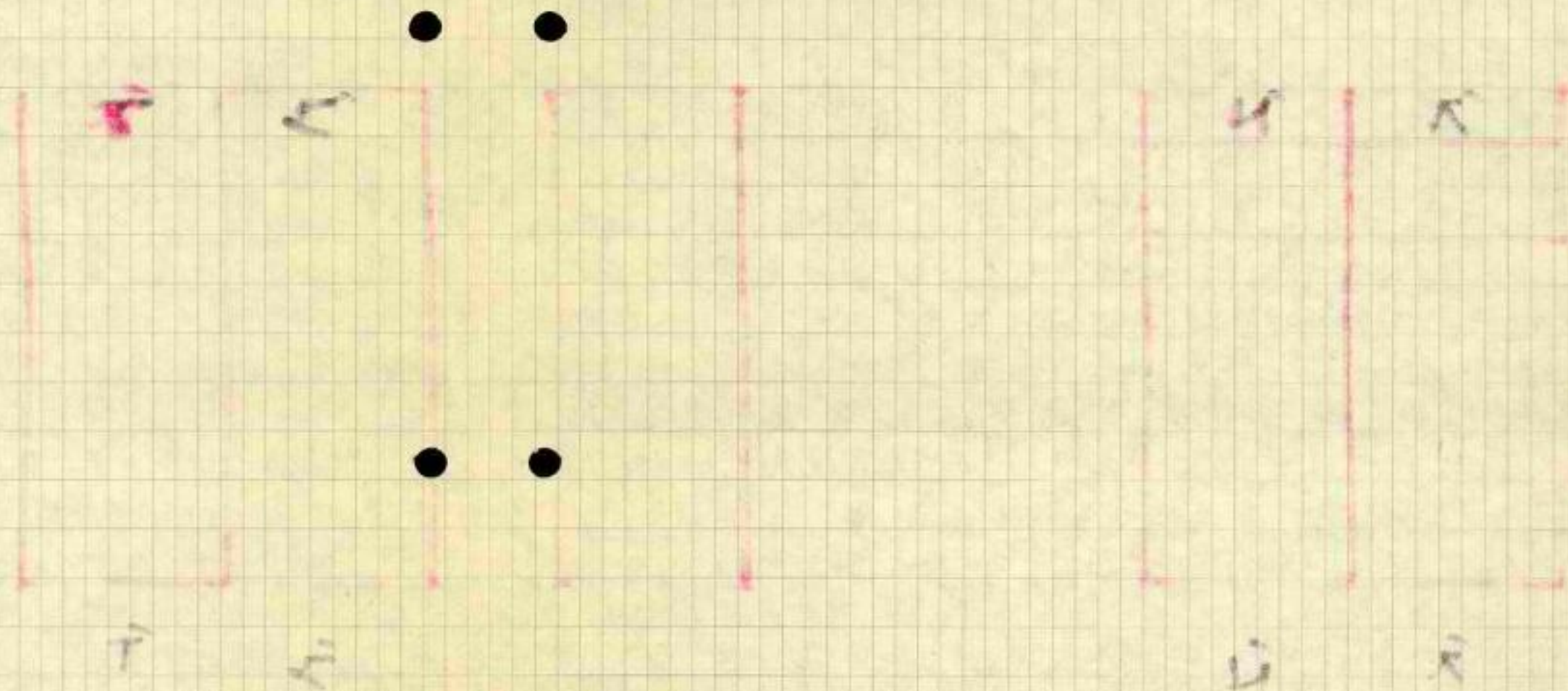
~~ה'תשנ"ח~~ י"ח ניסן ה'תשנ"ח

33%

שמיאל פ. וויזן

ה'תשנ"ב - ה'תשנ"ג

~~(2nd round 5000 15% → 7500)~~



תדריך תכנון
מחוס : מוכס

הישום : ע"י פכ

האגר : מדומי

לערך עי : אגר דיאנה וולקוב
תאריך : 25.12.90
מאגר האגרג אישורים ביק :

ਦੇਸ਼ੀ ਫਲ

ਮਾਣਕ : ਮਾਣਕ

ਮਾਣਕ : ਮਾਣਕ

ਮਾਣਕ : ਮਾਣਕ

ਮਾਣਕ : ਮਾਣਕ

(ਮਾਣਕ : ਮਾਣਕ) ਮਾਣਕ : ਮਾਣਕ

ਮਾਣਕ : ਮਾਣਕ

ਮਾਣਕ : ਮਾਣਕ

תדריך תכנון

המחוז: מרכז

הישוב: עלי זהב ~~מערב~~

האתר: [שם] ר"ב

נערך ע"י: אדרי' דיאנה וולקוב

תאריך: 24.12.90

אושר בועדת אישורים ביום

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

טל. (02) 277-617
פקס (02) 822-114
מס. 1-241290

קרית הממשלה
ת.ד. 18110
ירושלים 91180

24 בדצמבר 1990

תיחום תכנון עלי זהב

א. עלי זהב כללי:

גוש עלי זהב - מקבץ מתחמים לתכנון - נמצא 15 ק"מ מזרחה
מצומת ברקת על כביש מס' 6, פחות מ- 20 דקות נסיעה ממוקד
תעסוקה ארצי - נתב"ג ותעשייה אוירית - ודקות ספורות ממוקד
תעסוקה אזורי ברקן. פיתוחו הכולל מובטח ע"י:
א. שיפור כביש מס' 465 (יהוד - גבעת כח - עופרים) והשלמת
הסלילה של כביש מס' 446 (מודיעין - עופרים - אריאל).
ב. גם סלילת חוצה שומרון ופיתוח רכבת פרברית לאריאל יעפיעו
רבות על פיתוח האזור.

פוטנציאל פיתוח למקבץ עלי זהב מבוסס על הבדיקות שנערכו
בתכנית אזורית: "עלי זהב" (שהוכנה לפי הנחיות האגף לתכנון
ובינוי ערים ע"י אדר" ד. סתיו עם יועץ תשתיות מהנדס י. אדלר
בדצמבר 90) פוטנציאל לפיתוח כ- 1700 ד" ויעד אוכלוסייה (של
כ- 5,000 יח"ד) בסה"כ כ- 18,000 תושבים.

1. מיקום בשולי גוש דן - במבטת החיצונית של ישובים פרברים.
2. מיקומו על הקשר בין צירי רוחב: חוצה שומרון וחוצה בנימין.
3. אפשרות של פיתוח תחנה על תואי רכבת פרברית לאריאל.
4. מיקומו בין שני אזורי תעסוקה בעלי משקל אזורי וארצי.
5. אקלים נוח למגורים - יחסית לשפלה ולאזור החוף.
6. נוף ואיכות סביבה.

ג. מטרת התכנית

יצירת קבוצת שכונות פרבריות בעלות אופי עירוני במרגלות המערביות של אזור ההר באיכות דיור גבוהה, עם הוצאות פיתוח מינימליות, עם מוקדים מרוכזים שרותים ומוסדות ציבור לפי הסטנדרטים של משרד הבינוי והשיכון.

ד. עקרונות תכנון בסיסיים להשגת המטרה

1. פיתוח של קבוצת שכונות קשורות במערכת עירונית אחת, הכוללת גם מרכיבי שרותים ומוסדות ציבור.
2. חסכון מירבי בהוצאות פיתוח, סלילת כבישים ובהחזקת שטחים ציבוריים.
3. חסכון באנרגיה וניצול אנרגיית השמש בתכנון המבנים ובתכנון ובביצוע הבתים שבתחומים.
4. יצירת חללים אורבניים - תיחום הרחובות, כיכרות נקודות ציון - בנוסח פרברי. הבדלה ברורה בין מגרשים פרטיים וציבוריים לצורך הגדרת אחריות.
5. גיוון מירבי בתחום התכנית כולה ובמוך כל חלק ממנה.

ה. הערכה ראשונית של המתחמים הפוטנציאליים לפיתוח

המתחמים:

1. גבעת ברוכים כ- 840 ד"
2. עלי זהב - ישוב קהילתי קיים כ- 300 ד"
3. פדואל - יישוב קיים כ- 150 ד"
4. עלי זהב מערב כ- 400 ד"
- בסה"כ כ- 1700 ד"

ו. הערכת היבולת

בהנחה של 3.0 יח"ד/ד" ברוטו, קיבולת השטח הוא כ- 5,000 יח"ד
לפי גודל ממוצע של משפחה: 3.5 נפש = כ- 18,000 נפש.

פעולות דחופות שיש לנקוט

- א. להשיג את החלטת הממשלה (ועדת שרים לענייני החיישנות).
- ב. יש לקבל הרשאה לתכנון ופיתוח מהממונה על רכוש הנטוש והממשלתי.
- ג. פניה מהקבוצה שקיבלה הרשאה לתכנון בזמנו למטב"ש, המבקשת לתכנן את הקרקע.
- ד. אם החלטת הממשלה קובעת משהו שונה מהתכנון שלנו, יש לשנות אותה (מס' יח"ד, אחריות וכו').
- ה. לקבל אישור על מערכת הכבישים לאחר בדיקת עלויות פיתוח (עבודות עפר-מילוי וחפירה-קירות תמך וכו').
- ו. על תואים בדוקים ומאושרים של כביש גישה יש לבקש ממשרד משפטים: הפקעת התוואי והקטעים המחברים את מערכת הכבישים.

הפתרון

על אף הכתוב לעיל, תכנית המתאר מקובלת לאחר תיקונים קלים והם כדלקמן:

1. ליצור כביש גישה מכביש מס' 446 הנוכחי עם אפשרות לגישה מהתוואי העתידי (ראה סקיצה)

2. ליצור ארכס לאורך רחוב ראשי בתוך פגס טבעי
המיון

עקרונות תכנון כלליים

1. יצירת שכונה אחידה.
2. התווית מערכת דרכים הררכית ופשוטה.
3. בניה באיכות גבוהה, גיוון מירבי בטיפוסים ואחידות בחומרים ובפרופורציות חיצוניות.
4. מערכת שטחים ירוקה בעלת אופי אנושי כשהדגש הוא על הפונקציונליות, מיקום, פרופורציה, החזקה מינימלית וכו' ולא דווקא למבטים ולנוף (לא פחת תכנוני ואזורי שוליים).
5. יצירת חללים אורבניים - תיחום הרחובות, כיכרות, נקודות ציון.
6. השכונה תתוכנן בשלמותה ^{בהמשך יצוי} כגוף השלב הנוכחי, שהוא בבעלותינו, מהווה קטע המתפקד בצורה עצמאית. על המתכנן להציג סכימה המביאה בחשבון שהשטחים שאינם ברשות האפוטרופוס היום, ירכשו בעתיד וישולבו במירקם של השכונה.

עקרונות לתכנון המפורט

מטרת התכנית יצירת שכונה עירונית - כחלק ממקבץ כולל באיכות דיוור גבוהה, לפי הסטנדרטים של משרד הבינוי והשיכון.
גבעת ~~המכונה~~ ^{חדר גית} תתוכנן כיחידה תכנונית אחת כאשר יודגשו אזורים בעלי תכונות מיוחדות כדלקמן:

- א. הרחוב הראשי הוא האזור של הפעילויות המשולבות, בנייה תלת-קומתית על קומת קרקע מסחרית רצופה ~~לצורך~~ עם ארקדות בחזיתות.
- ב. האזור הנמוך של הגבעות הוא האזור המיועד למגורים דליכים ביותר, דו קומתי ברחובות ובנה ביתך במבואות, משולבים עם היער המדגיש את ההפרדה בין שטח העיר והשטח הפתוח.
- ג. אזור ביניים הוא האזור בין הרחוב הראשי ושולי האתר. בנינים תלת קומתיים עם גינות קטנות בחזיתות וחצרות פנימיות או מרפסות לנוף.
- ד. אזור הפסגות מיועד לשטחים פתוחים ^{הצויס} מיוערים אינטנסיבית, למוסדות הציבור של המבנים הסמוכים. יש לשמור את אזורי האזור

המוסדות יבנו צמודים זה לזה, כאשר החזית של כל אחד תיפנה לרחוב הראשי. האזורים השטוחים יפותחו מגרשי ספורט הדרושים למתנ"ס הראשי של השכונה ליד אולם ספורט, בית הספר התיכון, ספריה ובית המועצה המקומית.

- ה. בכניסה לשכונה יש להקים "שער". השער לשכונה יכול להיות בנינים תאומים גבוהים יותר מהממוצע בשני צידי הרחוב הראשי - בתי אבות בעלי 8 קומות עם מעלית או שטח ירוק מעוצב בצורה יוצאת דופן שמטרתו היא להדגיש את ההפרדה בין שטח פתוח לשטח בנוי.

חומה לאורך הכניסה לשכונה
המסלול המוביל לאזור האזורי סביב הכניסה.

הרחוב הראשי הוא האזור של הפעילויות המשולבות, בנייה תלת-קומתית על קומת קרקע מסחרית רצופה עם ארקדות בחזיתות.

ו. כדי להדגיש את ההבדל באופי הרחוב (קיל-דה-סק לעומת רחוב שמעביר תנועה), יש לעצב את סוגי הרחובות בצורה אופינית ומיוחדת.

ז. מומלץ לעצב זיגנים פינתיים ע"י הוספת קומה או עלית גג או מרפסות יוצאת דופן וכו' כדי להבליט את הצמתים.

רחוב ראשי

אזרח

א. הרחוב הראשי יחבר הכניסה מחוצה ~~שומרון~~ ~~הכניסה הראשית~~ לשכונה עם יתר השכונות של המקבץ. והצורה ירכב בל חלף פסגה
עם הכניסה משני צידי (עם פסגה גדולה פקידה)
ב. מוסדות שכונתיים וכלל שכונתיים ימוקמו לאורך הרחוב הזה.

מסחר, שרותים, משרדים, מוסדות, מגורים וכו' - זיפנו אליו.

ג. יש לעצב את חזית הרחוב בחתכים לאורך. יש לקבוע גובה אחיד לבניינים, לקומות, כניסות, חלונות, דלתות, מעקות, מדרגות וכו' ולפרטם בתקנון התכנית.

ד. לאורך הרחוב הראשי יתוכננו ארקדות כדי ליצור חלל מסחרי תוסס וגם מוגן מרוחות וגשם.

ה. קומת הקרקע בין כל צומת וצומת תהיה בנויה ורצופה משני צידי הרחוב.

ו. לאורך הרחוב יוצרו במרחקים קצובים ככרות, בצמתים עם רחובות המשנה. בהמשך לרחוב המשנה מצידו השני של הרחוב הראשי יפותחו שבילים או מדרגות לחיבור רגלי של האזור המרכזי עם אזורי המגורים.

ז. שתי כיכרות ראשיות לשכונה. הראשונה בכניסה
עם רוב הפנינים המשותפים לכלי כלי האוכלוסיה השנייה
כבר האופיון עם רוב הפנינים בדיושים מסחריים
לשכונה אחרת

כדי ליצור אופי בנייה המלווה את הטופוגרפיה יש לקיים את התנאים הבאים:

1. גובה הקירות התומכים יוגבל ל-1.5 מ'.
2. לא ייבנו בנינים על עמודים.
3. יסודות המבנים יחפרו בצורה מדורגת ולא יוצרו פצעים מכוערים בפני הקרקע.
4. גובה ה-0.00+ של הדירה הצמודה לקרקע יהיה כ-10 ס"מ מעל גובה פני החצר (פני הקרקע הסופיים).
5. גובה הגדרות הבנויות יהיה עד 90 ס"מ מעל פני הקרקע.
6. כדי ליצור מראה נעים לחזית החמישית (הגגות), יעוצבו הגגות מרעפים בשיפוע 30%-35% בלי הקלות.
7. דודי השמש יוסתרו באופן מוחלט בגגות. קולטי השמש ישולבו כחלק אינטגרלי של הגג.
8. מסתורי הכביסה יעוצבו כחלק אינטגרלי של המבנה ויסתירו באופן מוחלט את הכביסה.
9. יש לתכנן מיקום קבוע למיכלי ופחי האשפה. מתקנים אלה ישולבו בפיתוח הרחוב בגדרות ובקירות התומכים בשוליים הגבוהים של הרחוב.
10. המתקנים העירוניים והתשתיות (חשמל, מים טלפון וכו') ישולבו גם כן בגדרות ובקירות התומכים של השוליים הגבוהים של הרחוב.
11. רשתות החשמל והטלפון תהיינה תת קרקעיות.

1. מערכת הדרכים ביישוב תתוכנן כשילוב בין דרכים לתחבורה ממונעת המלווה את קווי הטופוגרפיה ודרכים להולכי רגל העוברים בניצב לקווי הגובה.
2. אופי צירים אלה יודגש על ידי:
 - א. צמחייה מיוחדת: למשל ציר עם עצים בפריחה אדומה.
ציר עם עצים בפריחה סגולה.
ציר עם עצים גבוהים.
ציר עם עצים רחבים.
 - ב. ריצוף, תאורה וריהוט רחוב האופייניים רק לציר מסויים (זשונים מציר לציר). אין לשנות את אופי האלמנטים הנ"ל לאורך אותו ציר.
3. יש להדגיש את הצמתים בין הרחובות המאסיביים וציר הגישה הזמני ליישוב, לצורך הקלה בהתמצאות.
- רחובות
4. צירי הולכי הרגל יקשרו בין ~~מקדים~~ למרכז הראשי - בתי הספר, מסחר, מוסדות שכונתיים וכו'.

דונם 488

סה"כ שטח לתכנון

50% לצרכי ציבור, ~~מסחר ושידור~~ 48

50% למגורים 52

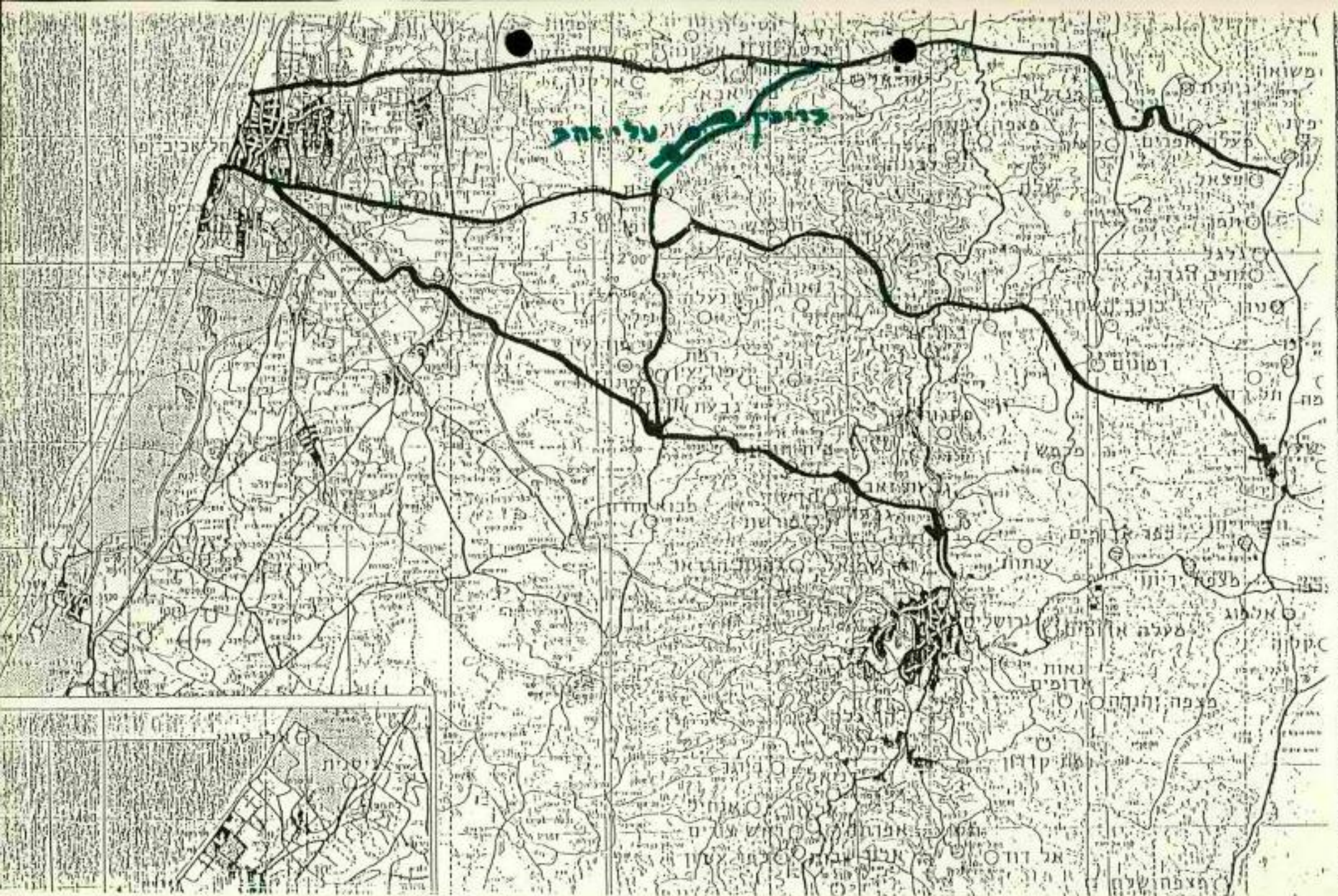
לוח חלופות התפלגות הבניה

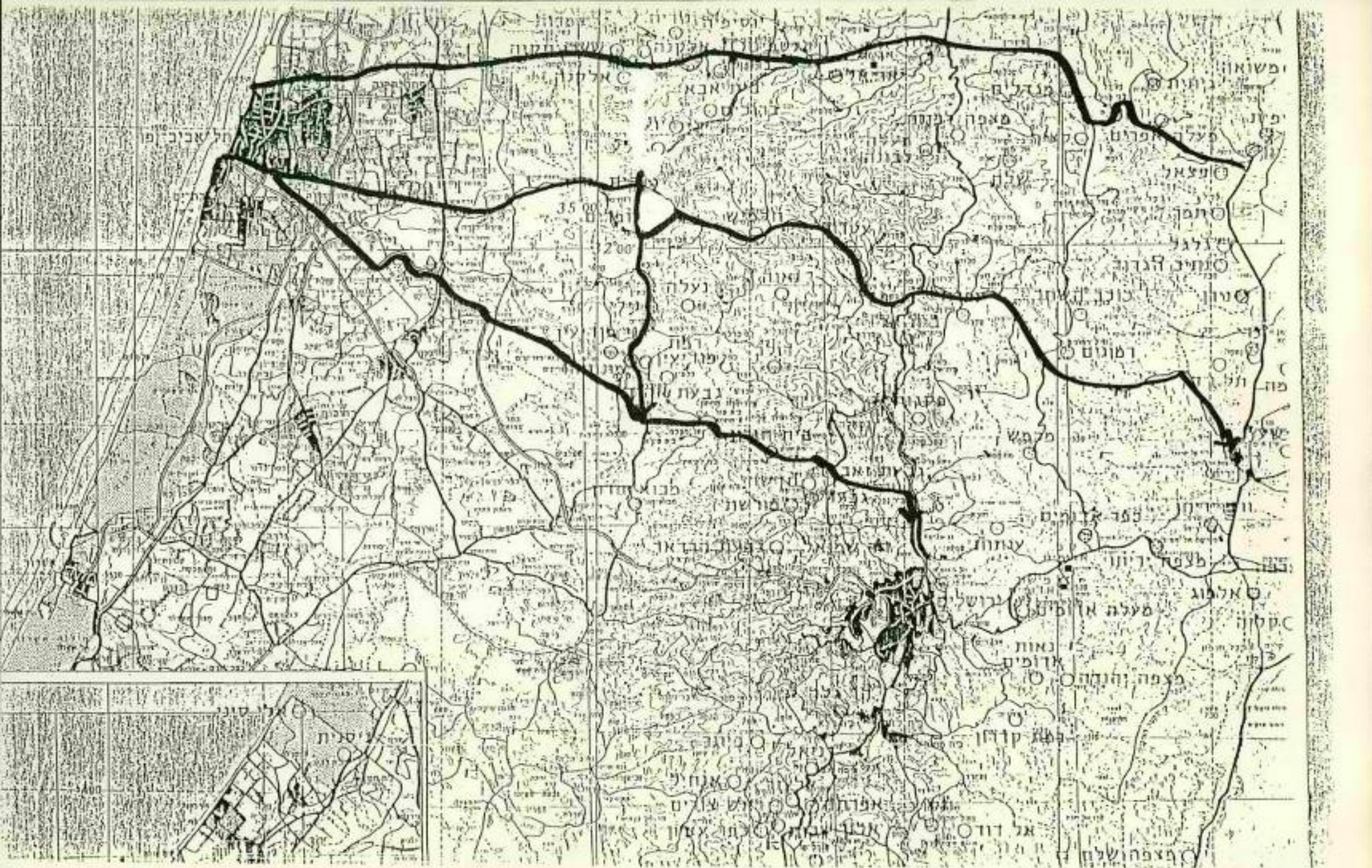
ד'			ג'			ב'			א'			חלופות	
מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד
94	37.5	15	125	50	20	125	50	20	125	50	20	2.5	בנה ביתך
188	37.5	15	250	50	20	250	50	20	375	75	30	5	קוטג'ים סוריים
525	75	30	350	50	20	525	75	30	175	25	10	7	דו קומתי
300	37.5	15	200	25	10	200	25	10	100	12.5	5	8	חלת קומתי
300	37.5	15	200	25	10	200	25	10	600	75	30	8	חלת קומתי על
250	25	10	500	50	20	250	25	10	125	12.5	5	10	בנינים פינוכיים
1657	250	100	1625	250	100	250	250	100	1400	250	100	6.8	סה"כ

1550 1400 6.8

חלופה א' מועדפת מאפשרת להחסיב על התכנית הקיימת ואיננה מעמיסה יותר מידי על התשתיות המתוכננות. (התכנית הקיימת = 400 יח"ז)
 65% מיחידות הדיור הן דירות וכ- 35% מהיחידות הם קוטג'ים ובנה ביתך.

42000





1/שיו - נחיה

המלצת המחוז להתפלגות הבנייה - דרוש

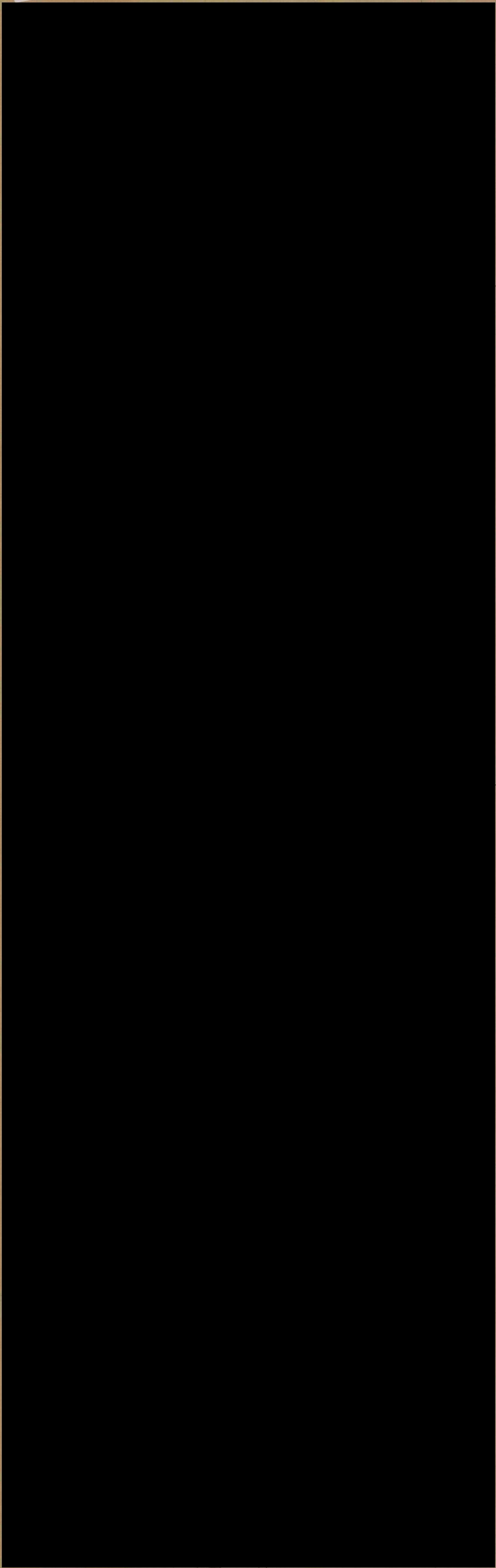
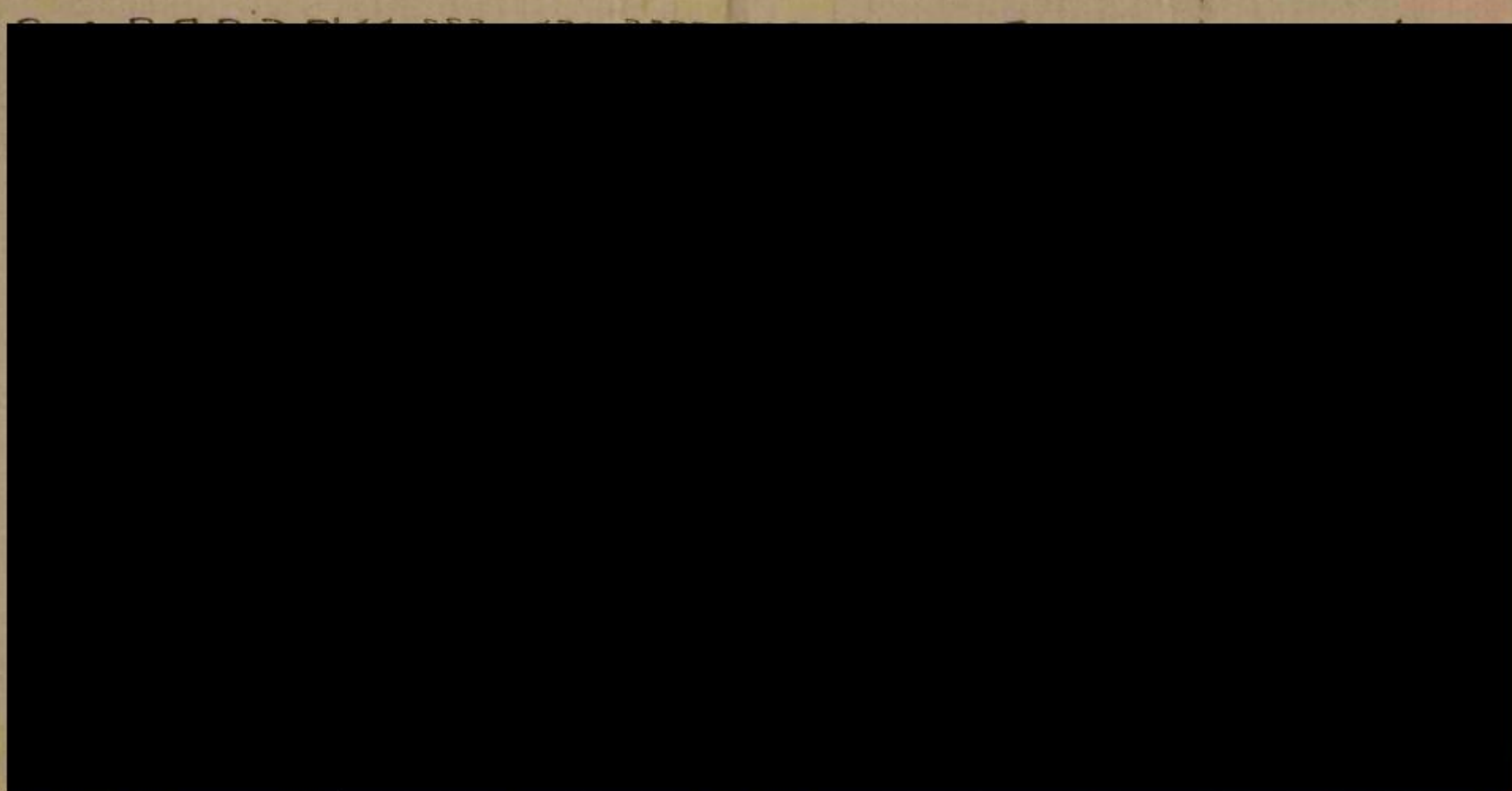
הערות	מס' יח"ד	שטח		יח"ד לדונם	סוג בנייה
		אחוזים	דונם		
	157	63	15	2.5	בנה בית
	315	84	15	5	קומטיים טוריים
	882	126	30	7	דו קומטי
מוצע לשלב במידת הצורך מס' חלוקה עפ"י שיקולי המתכנן.	1008	126	30	8	תלת קומטי
רק אם יש צורך לעצב את הרחוב במידה ולא, ישונה התכנון ל-3	420	42	10	10	4 ק' על קרקע
2,782		סה"כ			

~~אגודת~~
~~למדינה~~
המלצת המחוז להתפלגות הבנייה - 6.5.76

ה ע ר ו ת	מס' יח"ד	ש ע ח		יח"ד דונם	סוג בנייה
		דונם	אחוזים		
	94	37.5	15	2.5	בנה ביתך
	188	37.5	15	5	קוטג'ים טוריים
	525	75	30	7	דו קומתי
מוצע לשלב במידת הצורך מס' חנויות עפ"י שיקולי המתכנן.	600	75	30	8	תלת קומתי
רק אם יש צורך לעצב את הרחובות. במידה ולא, ישונה התכנון ל- 3 ק'	250	25	10	10	4 ק' על קרקע
	1657	סה"כ			



מפקדת אזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
מרחב תכנון מקומי מו"א שומרון
יועזר-מערב
תכנית מתאר מפורטת מס' 132/4



תדריך תכנון

המחוז: מרכז

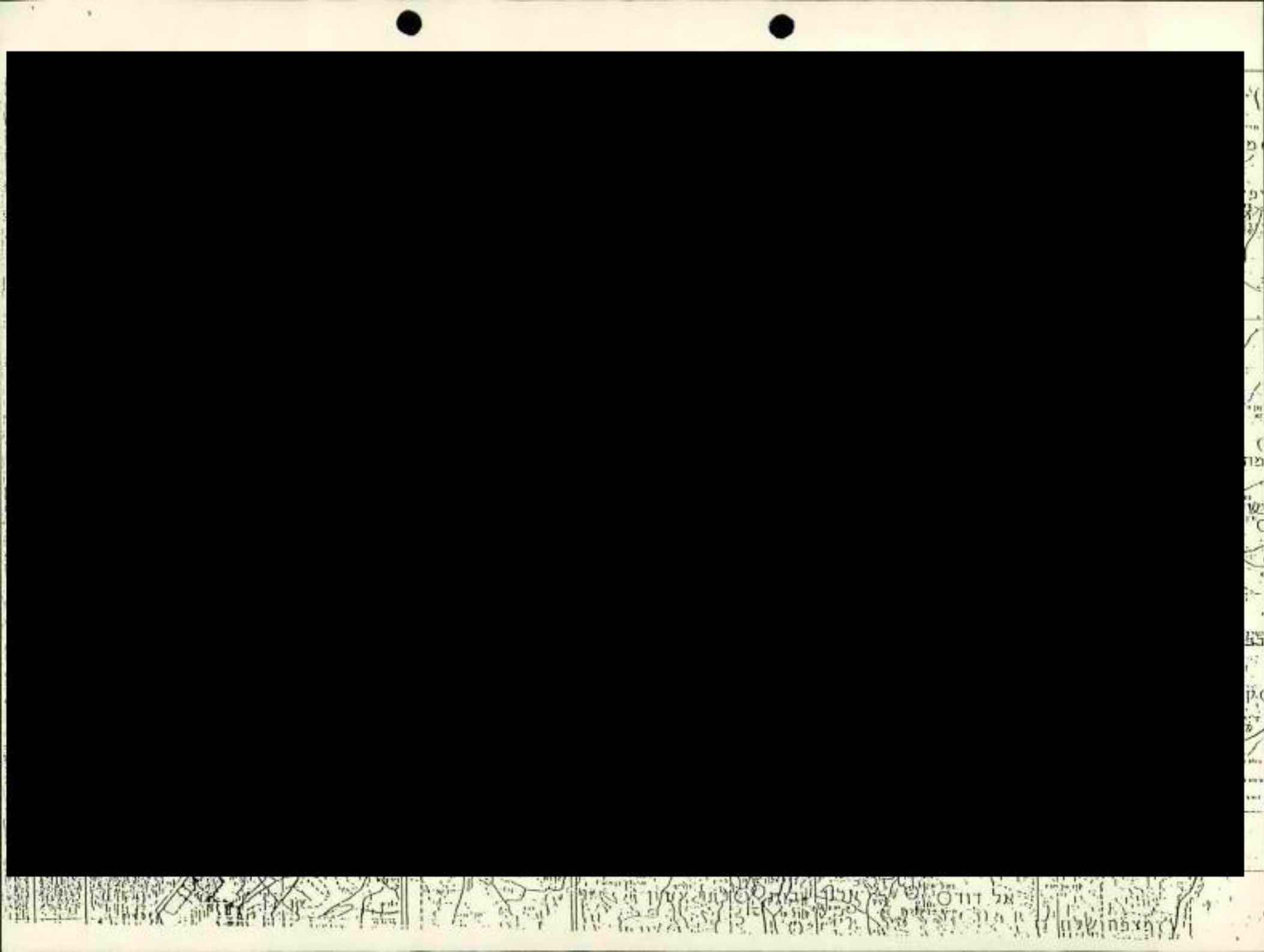
הישוב: עלי זהב

האתר: מערבי

נערך ע"י: אדרי' דיאנה וולקוב

תאריך: 24.12.90

אושר בועדת אישורים ביום



פיתוח תכנון עלי זהב

א. עלי זהב כללי:

גוש עלי זהב - מקבץ מתחמים לתכנון - נמצא 15 ק"מ מזרחה
מצומת ברקת על כביש מס' 6, פחות מ- 20 דקות נסיעה ממוקד
תעסוקה ארצי - נתב"ג ותעשייה אוירית - ודקות ספורות ממוקד
תעסוקה אזורי ברקן. פיתוחו הכולל מובטח ע"י:
א. שיפור כביש מס' 465 (יהוד - גבעת כח - עופרים) והשלמת
הסלילה של כביש מס' 446 (מודיעין - עופרים - אריאל).
ב. גם סלילת חוצה שומרון ופיתוח רכבת פרברית לאריאל ישפיעו
רבות על פיתוח האזור.

פוטנציאל פיתוח למקבץ עלי זהב מבוסס על הבדיקות שנערכו
בתכנית אזורית: "עלי זהב" (שהוכנה לפי הנחיות האגף לתכנון
זבין ערים ע"י אדרי' ד. סתיו עם יועץ תשתיות מהנדס י. אדלר
בדצמבר 90) פוטנציאל לפיתוח כ- 1700 ד' ויעד אוכלוסיה (של
כ- 5,000 יח"ד) בסה"כ כ- 18,000 תושבים.

ב. איכויות השטח בהקשר אזורי:

1. מיקום בשולי גוש דן - בטבעת החיצונית של ישובים פרברים.
2. מיקומו על הקשר בין צירי רוחב: חוצה שומרון וחוצה בנימין.
3. אפשרות של פיתוח תחנה על תואי רכבת פרברית לאריאל.
4. מיקומו בין שני אזורי תעסוקה בעלי משקל אזורי וארצי.
5. אקלים נוח למגורים - יחסית לשפלה ולאזור החוף.
6. נוף ואיכות סביבה.

ג. מטרת התכנית

"צירת קבוצת שכונות פרבריות בעלות אופי עירוני במרגלות המערביות של אזור ההר באיכות דיור גבוהה, עם הוצאות פיתוח מינימליות, עם מוקדים מרוכזים שרותים ומוסדות ציבור לפי הסטנדרטים של משרד הבינוי והשיכון.

ד. עקרונות תכנון בסיסיים להשגת המטרה

1. פיתוח של קבוצת שכונות קשורות במערכת עירונית אחת, הכוללת גם מרכיבי שרותים ומוסדות ציבור.
2. חסכון מירבי בהוצאות פיתוח, סלילת כבישים ובהחזקת שטחים ציבוריים.
3. חסכון באנרגיה וניצול אנרגית השמש בתכנון המבנים ובתכנון ובביצוע הבתים שבתחומים.
4. יצירת חללים אורבניים - תיחום הרחובות, כיכרות נקודות ציון - בנוסף פרברי. הבדלה ברורה בין מגורים פרטיים וציבוריים לצורך הגדרת אחריות.
5. גיוון מירבי בתחום התכנית כולה ובתוך כל חלק ממנה.

ה. הערכה ראשונית של המתחמים הפוטנציאליים לפיתוח

המתחמים:

- | | |
|-------------------------------|------------|
| 1. גבעת ברוכים | כ- 840 ד" |
| 2. עלי זהב - ישוב קהילתי קיים | כ- 300 ד" |
| 3. פדואל - יישוב קיים | כ- 150 ד" |
| 4. עלי זהב מערב | כ- 400 ד" |
| בסה"כ | כ- 1700 ד" |

ו. הערכת קיבולת

בהנחה של 3.0 יח"ד/ד' ברוטו, קיבולת השטח הוא כ- 5,000 יח"ד
לפי גודל ממוצע של משפחה: 3.5 נפש = כ- 18,000 נפש.

גבעה מערבית

גבעה מערבית היא השכונה העירונית במקבץ עלי זהב.
היא ממוקמת כ- 4 קמ" צפונית לעופרים, כ- 6 ק"מ מאזור תעשייה
ברקן ומתחנת רכבת עתידית באריאל מערב, וכן 11 ק"מ מזרחה לצומת
ברקת על כביש מסי 6.
השכונה מיועדת לאוכלוסיה, היא גם מוכרת כיועזר.

מצב סטטורי

לשכונה תכנית מתאר מוכנה ע"י אדרי' א. פריאון, על שטח של 488
ד'. היא מכילה כ- 600 מגרשים כ- 500 בתוך אדמות מדינה.
יגאל - 4/10/74

בעלות על הקרקע

1. בגלל נושא הבעלויות אין נגישות לשטח מכביש 446.
2. במרכז השטח ובמקומות אחרים יש נתק במערכת הכבישים בגלל אותה
סיבה: בעלויות פרטיות.

פעולות דחופות שיש לנקוט

- א. להשיג את החלטת הממשלה (ועדת שרים לענייני התיישבות).
- ב. יש לקבל הרשאה לתכנון ופיתוח מהממונה על רכוש הנטוש והממשלתי.
- ג. פניה מהקבוצה שקיבלה הרשאה לתכנון בזמנו למשב"ש, המבקשת לתכנן את הקרקע.
- ד. אם החלטת הממשלה קובעת משהו שונה מהתכנון שלנו, יש לשנות אותה (מס' יח"ד, אחריות וכו').
- ה. לקבל אישור על מערכת הכבישים לאחר בדיקת עלויות פיתוח (עבודות עפר-מילוי וחפירה-קירות תמך וכו').
- ו. על תואים בדוקים ומאושרים של כביש גישה יש לבקש ממשרד משפטים: הפקעת התואי והקטעים המחברים את מערכת הכבישים.

הפתרון

על אף הכתוב לעיל, תכנית המתאר מקובלת לאחר תיקונים קלים והם כדלקמן:

1. ליצור כביש גישה מכביש מס' 446 הנוכחי עם אפשרות לגישה מהתואי העתידי (ראה סקיצה)
2. ליצור מרכז לאורך רחוב ראשי בתוך השטח שבבעלות המדינה.

שקדנות תכנון כלליים

1. יציאת שכונה אחידה.
2. התווית מערכת דרכים הרכית ופשוטה.
3. בניה באיכות גבוהה, גיוון מירבי בטיפוסים ואחידות בחומרים ובפרופורציות חיצוניות.
4. מערכת שטחים ירוקה בעלת אופי אנושי כשהדגש הוא על הפונקציונליות, מיקום, פרופורציה, החזקה מינימלית וכו' ולא דווקא למבטים ולנוף (לא פחת תכנוני ואזורי שוליים).
5. יצירת חללים אורבניים - תיחום הרחובות, כיכרות ונקודות ציון.
6. השכונה תמוכנן בשלמותה בהמשך רצוף, השלב הנוכחי, שהוא בבעלותינו, מהווה קטע המתפקד בצורה עצמאית. על המתכנן להציג סכימה המביאה בחשבון שהשטחים שאינם ברשות האפוטרופוס היום, ירכשו בעתיד וישולבו במירקם של השכונה.

לשם יעילות

12/10/91

עקרונות לתכנון המפורט

מטרת התכנית יצירת שכונה עירונית - כחלק ממקבץ כולל באיכות
דיוור גבוהה, לפי הסטנדרטים של משרד הבינוי והשיכון.
גבעה מערבית תתוכנן כיחידה תכנונית אחת כאשר יודגשו אזורים
בעלי תכונות מיוחדות כדלקמן:

א. הרחוב הראשי הוא האזור של הפעילויות המשולבות, בנייה
תלת-קומתית על קומת קרקע מסחרית שתהיה רצופה עם ארקדות
בחזיתות.

ב. האזור הנמוך של הגבעות הוא האזור המיועד למגורים דלילים
ביותר, דו קומתי ברחובות ובנה ביתך במבואות, משולבים עם
היער המדגיש את ההפרדה בין שטח העיר והשטח הפתוח.
ג. אזור ביניים הוא האזור בין הרחוב הראשי ושולי האתר בנינים
תלת קומתיים עם גינות קטנות בחזיתות וחצרות פנימיות או
מרפסות לנוף.

ד. אזור הפסגות מיועד לשטחים פתוחים קטנים, מיוערים
אינטנסיבית:
יש לפתח אתר ארכיאולוגיה כמוקד לתיירות פנים ונופש, אתר
לטיולים, מוזיאון וגלריה עם חזית בנייה לאורך הרחוב
הראשי.

ה. בכניסה לשכונה יש להקים "שער". השער לשכונה יכול להיות
בנינים תאומים גבוהים יותר מהממוצע בשני צידי הרחוב הראשי -
~~בניינים בעלי קומות עם מעלית או שטח ירוק מעוצב בצורה~~
יוצאת דופן שמטרתו היא להדגיש את ההפרדה בין שטח פתוח לשטח
בנוי. מומלץ למקם בכניסה לשכונות בנינים המכילים פונקציות
המשותפות משולבות, הכוללות מגורים סביב לכיכר הכניסה.

המוסדות יבנו צמודים זה לזה, כאשר החזית של כל אחד תיפנה לרחוב הראשי. באזורים השטוחים יפותחו מגרשי ספורט הדרושים למתנ"ס הראשי של השכונה ליד אולם ספורט, בית הספר התיכון, ספרייה ובית המועצה המקומית.

1. כדי להדגיש את ההבדל באופי הרחוב (קיל-דה-סק לעומת רחוב שמעביר תנועה), יש לעצב את סוגי הרחובות בצורה אופינית ומיוחדת.
2. מומלץ לעצב בנינים פינתיים ע"י הוספת קומה או עלית גג או מרפסות יוצאת דופן וכו' כדי להבליט את הצמתים.

רחוב ראשי

- א. הרחוב הראשי יחבר מזרחה כניסה הראשית לשכונה עם יתר השכונות של המקבץ, ומערבה ירכז כל חלקי השכונה עם הכניסה משנית עתידית (עם השלמת בעלויות הקרקע).
- ב. מוסדות שכונתיים וכלל שכונתיים ימוקמו לאורך הרחוב הזה - מסחר, שירותים, משרדים, מוסדות, מגורים וכו' - ויופנו אליו.
- ג. יש לעצב את חזית הרחוב בחתכים לאורך. יש לקבוע גובה אחיד לבנינים, לקומות, כניסות, חלונות, דלתות, מעקות, מדרגות וכו' ולפרטם בתקנון התכנית.
- ד. לאורך הרחוב הראשי יתוכננו ארקדות כדי ליצור חלל מסחרי תוסס וגם מוגן מרוחות וגשם.
- ה. קומת הקרקע בין כל צומת וצומת תהיה בנויה ורצופה משני צידי הרחוב.

1. לאורך הרחוב יוצרו במרחקים קצובים ככרות, בצמתים עם רחובות המשנה. בהמשך לרחוב המשנה מצידו השני של הרחוב הראשי יפותחו שבילים או מדרגות לחיבור וגלי של האזור המרכזי עם אזורי המגורים.
2. שתי כיכרות ראשיות לשכונה. הראשון בכניסה עם רוב הבנינים המשותפים לעלי זהב המרכזי. השניה בבר המוזיאון עם רוב בנינים הדרושים ספיציפיים לשכונה מערבית.

הנחיות ספיציפיות לתכנון המפורט:

כדי ליצור אופי בנייה המלווה את הטופוגרפיה יש לקיים את התנאים הבאים:

1. גובה הקירות התומכים יוגבל ל-1.5 מ'.
2. לא ייבנו בנינים על עמודים.
3. יסודות המבנים יחפרו בצורה מדורגת ולא יוצרו פצעים מכוערים בפני הקרקע.
4. גובה ה-0.00+ של הדירה הצמודה לקרקע יהיה כ-10 ס"מ מעל גובה פני החצר (פני הקרקע הסופיים).
5. גובה הגדרות הבנויות יהיה עד 90 ס"מ מעל פני הקרקע.
6. כדי ליצור מראה נעים לחזית החמישית (הגגות), יעוצבו הגגות מרעפים בשיפוע 30%-35% בלי הקלות.
7. דודי השמש יוסתרו באופן מוחלט בגגות. קולטי השמש ישולבו כחלק אינטגרלי של הגג.
8. מסחורי הכביסה יעוצבו כחלק אינטגרלי של המבנה ויסתירו באופן מוחלט את הכביסה.
9. יש לתכנן מיקום קבוע למיכלי ופחי האשפה. מתקנים אלה ישולבו

בפיתוח הרחוב בגדרות ובקירות התומכים בשוליים הגבוהים של הרחוב.

10. המתקנים העירוניים והתשתיות (חשמל, מים טלפון וכו') ישולבו גם כן בגדרות ובקירות התומכים של השוליים הגבוהים של הרחוב.

11. רשתות החשמל והטלפון תהיינה תת קרקעיות.

הנחיות ספציפיות לתכנון מערכת הדרכים

1. מערכת הדרכים בישוב תתוכנן כשילוב בין דרכים לתחבורה ממונעת המלווה את קווי הטופוגרפיה ודרכים להולכי רגל העוברים בניצב לקווי הגובה.

2. אופי צירים אלה יודגש על ידי:

א. צמחייה מיוחדת: למשל ציר עם עצים בפריחה אדומה.

ציר עם עצים בפריחה סגולה.

ציר עם עצים גבוהים.

ציר עם עצים רחבים.

ב. ריצוף, תאורה וריהוט רחוב האופיינים רק לציר מסויים (ושונים מציר לציר). אין לשנות את אופי האלמנטים הנ"ל לאורך אותו ציר.

3. יש להדגיש את הצמתים בין הרחובות לאורך הקלה בהתמצאות.

4. צירי הולכי הרגל יקשרו בין רחובות למרכז הראשי - בתי הספר, מסחר, מוסדות שכונתיים וכו'.

סה"כ שטח לתכנון 488 דונם

48 % לצרכי ציבור, מסחר ושירותים 238 ד'

52 % למגורים 250 דונם

לוח חלופות התפלגות הבניה

חלופות			א'			ב'			ג'			ד'		
סוג הבניה	מגורים	יח"ד	שטח			שטח			שטח			שטח		
			מס'	מס'	מס'	מס'	מס'	מס'	מס'	מס'	מס'	מס'	מס'	מס'
דונם	מס'	מס'	מס'	מס'	מס'	מס'	מס'	מס'	מס'	מס'	מס'	מס'	מס'	מס'
מס'	מס'	מס'	מס'	מס'	מס'	מס'	מס'	מס'	מס'	מס'	מס'	מס'	מס'	מס'
בנה ביתן	2.5	20	50	125	20	50	125	20	50	125	20	37.5	15	94
קוטג'ים סוריים	5	30	75	315	20	50	250	20	50	250	20	37.5	15	188
דו קומתי	7	10	25	175	30	75	525	20	50	350	30	75	30	525
חלת קומתי	8	5	125	100	10	25	200	10	25	200	15	37.5	15	300
חלת קומתי על קומת מסחר	8	30	75	600	10	25	200	10	25	200	15	37.5	15	300
בנינים פינתיים	10	5	125	125	10	25	250	10	25	250	10	25	10	250
סה"כ	6.8	100	250	1400	100	250	1550	100	250	1625	100	250	100	1657

חלופה א' מועדפת מאפשרת להפסיק על התכנית הקיימת ואיננה מעמיסה יותר מידי על המשתיות הממוכנות. (התכנית הקיימת = 480 יח"ס)
 65 % מיחידות הדיור הן דירות וכ- 35 % מקיטאות הם קוטג'ים ובנה ביתן.

המינהל האזרחי

אזור יהודה ושומרון

הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי

ח"ר 4, ביה-אל, עסקאות: 7-958904 גזברות: 958908, פקסי: 958110, ק"ל: 9.00-13.30

16 באפריל 1991
א/70001424
(3-510)

אל: רע"נ תשתית

הממונה

משרד השיכון, מחוז מרכז

גב' דיינה וולקוב - משהב"ש י-ם

הנדון: ברוכין

סמוכין: מכתבכם מיום 21.2.84

בתאריך 21.2.84 אושרה עיסקת הרשאה לתכנון לפועל המזרחי - חברה להתיישבות דתית בע"מ.

עד היום לא הוגשה תוכנית לאישור ולא נעשתה כל פעולה למימוש הכוונות.

במשרדינו התקבלה פניית משרד הבינוי להקצאת השטח וכן מכתב של יועץ ראש הממשלה לענייני התיישבות מיום 19.2.91 המדבר בעד עצמו.

נא המלצתכם להקצאת השטח למשרד הבינוי ורשיכון.

בברכה,

ראש צוות



משרד הביטחון והשכונות
מחוז המרכז
מח' פרוגרמות

רח' החשמונאים 113,
תל-אביב 67011
ת.ד. 20133, טל' 5613241
תאריך: 30.1.91

לכבוד
מר אילן חדר
מנכ"ל חב' ערים

ה.א.

הנדון: עלי זהב (מערב) - יועזר
מכתב 4247 מ- 21. ינו' 91

1. בכזונת משב"ש לתכנון מחדש האתר, כאשר מרכיבו העיקרי מושתת על בנייה רדודה.
2. בהתאם לאמור בסעיף 3 למכתב הינך מתבקש להגיש לחתום מטה הוצאות חב' ערים בתכנון המקורי.

בכבוד
נא
יעקב רוטה
מנהל מח' פרוגרמות

הערה:

מר י. מאירי - מנהל מחוז המרכז
מר ז. עופר - מנהל מרחב המרכז - חב' ערים
מר א. גלדמן - מנהל החטיבה הטכנית - משב"ש
מר א. הראל - ע"ר קרקעות

המינהל האזרחי

אזור יהודה ושומרון

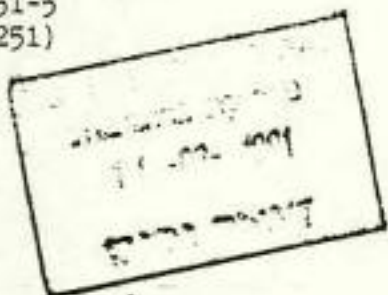
הממונה על הכושר הנטוש והממשלתי

חיד 43 ביח-אל, עסקאות: 7-958904 112108:958908, פקס: 958110, קו: 13.30-9.00

4 בפברואר 1991

151-5

(3-251)



לכבוד
מר אילון חוד, מנכ"ל
חב' ערים בע"מ
רח' יפו 169
ירושלים, 94382

א.נ.

הנדון: יועזר - עלי זהב (מערב)

העתק ממכתבך למשהב"ש מיום 21.1.91 הועבר לידיעתי.
במכתב זה נפלה טעות לחב' ערים בע"מ בשלב זה אין הרשאה לתכנון. ב-26.3.89
בוטלה הרשאה בהנהלת משרדינו וטרם חודשה.

לידיעתך.

בברכה,

חנניאל גיאני
מנהלת מחלקת עיסקות

העתק: הממונה

רע"נ תשתית

מר י. רוטה - משרד הבינוי והשיכון מחוז המרכז

מר ז. עופר - חב' ערים

משרד הביטחון והטיב
מחוז המרכז
מח' פרוגרמות

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

תאריך: 15.1.91

לכבוד
מר ראובן רוזנבלט
ס/מזכ"ל איגוד המושבים
הפועל המזרחי
רח' אבן גבירול 166
תל-אביב

הנדון: עלי זהבה מזרח - (ברוכים) - הרשאה לתכנון

1. משב"ש מחוז המרכז נערך לתכנון הישוב בהתאם לתנאים הקיימים כיום.
2. המחוז הגיש דרישה להרשאה מהמינהל ביו"ש.
3. מאחר וניתנה הרשאה להפועל המזרחי - חב' להתיישבות דתית בע"מ, מינהל מקרקעי ישראל מבקש לקבל אישור כי להפועל המזרחי אין התנגדות לתכנון ע"י משרד הביטחון והטיב.
4. אבקש את ביפולך המהיר בהנדון.

בכ"ר רב
ישראל רוטם
מנהל מח' פרוגרמות

העתק:
מר י. מאירי - מנהל המחוז
מר ח. מנחם - הממונה ביו"ש
מר ש. מגורי כהן - אדריכל המחוז
מר א. הראל - ע/ר קרקעות

דואר נכנס

1990-05-07

אגף תכנון ובינוי ערים

כ"ד בניסן תש"נ
17 באפריל 1990


לכבוד

אד' סופיה אלדור

מנהלת האגף לתכנון ולבינוי ערים
משרד הבנוי והשיכון

הנדון:

איזור תכנון עלי זהב - סיכום פגישה

1. בפגישה שהתקיימה במשרדך ביום 17 באפריל 90, לסיכום הדיונים באזור התכנון "עלי זהב", השתתפו:

שולמה מושקוביץ - מנהל לשכת התכנון במינהל האזרחי באיו"ש,
עמיקם ורעי, רבקה בליזשטיין - מחוז חל אביב של משרד הבינוי
והשיכון,
מנחם חייקה - הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש במינהל
האזרחי לאיו"ש,
מוטי מנחין - סגן הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש במינהל
האזרחי לאיו"ש,
רזי יוסף - מינהל לבניה כפרית וישובים חדשים במשהב"ש,
דיאנה וולקוב - מהאגף לבינוי ערים במשהב"ש,
רחל וילקנסקי - מהאגף לתכנון ולהנדסה במשהב"ש,
אברהם שבות - מועצה איזורית שומרון,
ישראל אדלר - מתכנן תחבורה,
הח"מ.

2. בפתיחת הדיון הדגישה ס' אלדור כי אין כוונה שהתכנית תאושר
כתכנית מתאר סטטוטורית, אלא תהווה תכנית מסוגת לפעולות
התכנון והפיתוח של גורמי המימסד בתחומי התכנית. עם זאת,
ייערך התשריט של התכנית במתכונת של תכנית מתאר, ובצורה זו
יוצג.

3. נסקר מהלך התכנון מתחילתו ועיקרי הדברים שנקרעו התכנית:
ייעודי שטחים, קשרים פנימיים וחצוניים, שלבי פיתוח של
הישובים ושל מערכות התשתית.

4. ההערות והנקודות שהועלו במהלך הדיון:

- א. יש להדגיש את הקשרים של ישובי האזור מערבה - כחלק מגוש דן
והמרכז.
- ב. יש להביא בחשבון גודל מתוכנן של אריאל - 20 000 יחידות
דיור ומעלה.
- ג. פוטנציאל הקיבולת של חלק מהישובים גדול מהמוצג.
- ד. רצוי לתת עדיפות גבוהה יותר לביצוע מאסף הביוב בנחל קנה.
- ה. בקטע של שלב ב' של דרך מס' 5 יש פוטנציאל לניצול החומר
המצוב, וניתן לקדם את ביצועו על סמך זאת.

- ו. רצוי לאחר אתר לסילוק פסולת בתחום התכנית.
- ז. יש להשתדל לצופף את הפעילויות והישובים שלאורך חוצה שומרון.
- ח. יש לשקול הכנסת פונקציות (מרכזי חינוך ואיזורי מלאכה) עבור הישובים הערביים לתוך תחומי הכפרים.
- ט. רצוי להגדיל את הצפיפויות, הן בישובים הערביים והן ביהודיים.
- י. יש סיכויים לממש את נושא בית העלמין המוצע כבר בעתיד הקרוב.
- יא. יש לשנות את אופיו של אזור התעשייה המוצע בין רבבה לבין קרית גטפים.
- יב. איזור התעשייה המוצע ליד אילנית עלול לעורר קשיים בגלל זכויות שיש לרוכשי קרקעות יהודיים במקום.
- יג. רצוי לקבוע ייעודים מתאימים לקרקעות שבמשולש מצפון לצומת דרך 5 עם דרך 555 ממערב לאמ'קנה, ולקרקעות שבתחום אלקנה מדרום לתוואי דרך 5.
- יד. רצוי להוסיף ייעודים ושימושים שיגבירו את הנוכחות לאורך דרך מס' 5 - חוצה שומרון.

5. סיכום הדיון ע"י ס' אלדור:

- א. בתכנית יבוצעו שינויים ותוספות בהתאם להערות שהושמעו בדיון.
- ב. ייערך חשירט מסכם (במתכונת של חכנית מתאר), ויופץ לכל הגורמים המשתתפים, עם מסמן לוואי.
- ג. לאחר קבלת הערות הגורמים, כתוך זמן קצוב, ייערכו מסמכי התכנית המסכמים.

בברכה,


דן סתו

העתקים:

- מוטי מנחין - משרד קמ"ט אפ"י איו"ש
- שלמה מושקוביץ - מנהל לשכת התכנון איו"ש
- יוסף רזי - מינהל לכניה כפרית/משהב"ש
- רחל וילקנסקי - האגף לתכנון ולהנדסה/משהב"ש
- בנצי קריגר - מע"צ/משהב"ש
- עמיקם ודעי - מחוז המרכז/משהב"ש
- רבקה בלידשטיין - מחוז המרכז/משהב"ש
- אברהם שבות - מוא"ז שומרון
- דיאנה וולקוב - האגף לבינוי ערים/משהב"ש
- ישראל אדלר - מתכן תחבורה.

תדריך תכנון

המחוז: מרכז

הישוב: עלי זהב

האתר: מערבי

נערך ע"י: אדרי' דיאנה וולקוב

תאריך: 24.12.90

אושר בועדת אישורים ביום

תדריך תכנון

המחוז: מרכז

הישוב: עלי זהב

האתר: גבעת ברוכין

נערך ע"י: אדרי' דיאנה וולקוב

תאריך: 24.12.90

אושר בועדת אישורים ביום

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

טל. (02)277-617
פקס (02)822-114
מס. 1-241290

קרית הממשלה
ת.ד. 18110
ירושלים 91180

24 בדצמבר 1990

תיחום תכנון עלי זהב

א. עלי זהב כללי:

- א. גוש עלי זהב - מקבץ מתחמים לתכנון - נמצא 15 ק"מ מזרחה מצומת ברקת על כביש מס' 6, פחות מ- 20 דקות נסיעה ממוקד תעסוקה ארצי - נתב"ג ותעשייה אווירית - ודקות ספורות ממוקד תעסוקה אזורי ברקן. פיתוחו הכולל מובטח ע"י:
- א. שיפור כביש מס' 465 (יהוד - גבעת כח - עופרים) והשלמת הסלילה של כביש מס' 446 (מודיעין - עופרים - אריאל).
- ב. גם סלילת חוצה שומרון ופיתוח רכבת פרברית לאריאל ישפיעו רבות על פיתוח האזור.

פוטנציאל פיתוח למקבץ עלי זהב מבוסס על הבדיקות שנערכו בתכנית אזורית: "עלי זהב" (שהוכנה לפי הנחיות האגף לתכנון ובינוי ערים ע"י אדרי' ד.סתיו עם יועץ תשתיות מהנדס י.אדלר בדצמבר 90) פוטנציאל לפיתוח כ- 1700 ד' ויעד אוכלוסיה (של כ- 5,000 יח"ד) בסה"כ כ- 18,000 תושבים.

1. מיקום בשולי גוש דן - במטבת החיצונית של ישובים פרברים.
2. מיקומו על הקשר בין צירי רוחב: חוצה שומרון וחוצה בנימין.
3. אפשרות של פיתוח תחנה על תואי רכבת פרברית לאריאל.
4. מיקומו בין שני אזורי תעסוקה בעלי משקל אזורי וארצי.
5. אקלים נוח למגורים - יחסית לשפלה ולאזור החוף.
6. נוף ואיכות סביבה.

ג. מטרת התכנית

יצירת קבוצת שכונות פרבריות בעלות אופי עירוני במרגלות המערביות של אזור ההר באיכות דיור גבוהה, עם הוצאות פיתוח מינימליות, עם מוקדים מרוכזים שרותים ומוסדות ציבור לפי הסטנדרטים של משרד הבינוי והשיכון.

ד. עקרונות תכנון בסיסיים להשגת המטרה

1. פיתוח של קבוצת שכונות קשורות במערכת עירונית אחת, הכוללת גם מרכיבי שרותים ומוסדות ציבור.
2. חסכון מירבי בהוצאות פיתוח, סלילת כבישים ובהחזקת שטחים ציבוריים.
3. חסכון באנרגיה וניצול אנרגית השמש בתכנון המבנים ובתכנון ובביצוע הבתים שבתחומים.
4. יצירת חללים אורבניים - תיחום הרחובות, כיכרות נקודות ציון - בנוסף פרברי. הבדלה ברורה בין מגרשים פרטיים וציבוריים לצורך הגדרת אחריות.
5. גיוון מירבי בתחום התכנית כולה ובתוך כל חלק ממנה.

ה. הערכת ראשוניות של המתחמים הפוטנציאליים לפיתוח

המתחמים:

- | | |
|-------------------------------|------------|
| 1. גבעת ברוכים | כ- 840 ד' |
| 2. עלי זהב - ישוב קהילתי קיים | כ- 300 ד' |
| 3. פדואל - יישוב קיים | כ- 150 ד' |
| 4. עלי זהב מערב | כ- 400 ד' |
| בסה"כ | כ- 1700 ד' |

ו. הערכת קיבולת

בהנחה של 3.0 יח"ד/ד' ברוטו, קיבולת השטח הוא כ- 5,000 יח"ד
לפי גודל ממוצע של משפחה: 3.5 נפש = כ- 18,000 נפש.

גבעת ברוכין

גבעת ברוכין היא השכונה העירונית הצפופה ביותר במקבץ עלי זהב. היא ממוקמת כקילומטר דרומית לחוצה שומרון, כ- 3 ק"מ מאזור תעשייה ברקן ומתחנת רכבת עתידית באריאל מערב, וכן 15 ק"מ מזרחה לצומת ברקת על כביש מס' 6. השכונה מיועדת לאוכלוסיה דתית לא חרדית, היא גם מוכרת כעיר המבד"ל.

מצב סטטורי

לשכונה תכנית מתאר מוכנה ע"י אדרי' דוד נופר עם יעוץ כבישים של משרד מהנדסים רוזנבאום-עמיר-מנטה, על שטח של 840 ד'. היא מכילה כ- 2,000 יח"ד. התכנית לא אושרה במועצת תכנון עליונה בגלל בעיות בעלויות על קרקע.

בעלות על הקרקע

1. בגלל נושא הבעלויות אין נגישות לתכנית הנוכחית לא מחוצה שומרון וגם לא מכביש 446.
2. במרכז השטח ובמקומות אחרים יש נתק במערכת הכבישים בגלל אותה סיבה: בעלויות פרטיות.

- א. להשיג את החלטת הממשלה (ועדת שרים לענייני התיישבות).
- ב. יש לקבל הרשאה לתכנון ופיתוח מהממונה על רכוש הנטוש והממשלתי.
- ג. פניה מהקבוצה שקיבלה הרשאה לתכנון בזמנו למשב"ש, המבקשת לתכנן את הקרקע.
- ד. אם החלטת הממשלה קובעת משהו שונה מהתכנון שלנו, יש לשנות אותה (מס' יח"ד, אחריות וכו').
- ה. לקבל אישור על מערכת הכבישים לאחר בדיקת עלויות פיתוח (עבודות עפר-מילוי וחפירה-קירות תמך וכו').
- ו. על תואים בדוקים ומאושרים על כביש גישה יש לבקש ממשרד משפטים: הפקעת התואי והקטעים המחברים את מערכת הכבישים.

הפתרון

על אף הכתוב לעיל, תכנית המתאר מקובלת לאחר תיקונים קלים והם כדלקמן:

1. ליצור כביש גישה מכביש מס' 446 הנוכחי עם אפשרות לגישה מהתואי העתידי (ראה סקיצה)
2. ליצור מרכז לאורך רחוב ראשי בתוך השטח שבבעלות המדינה.

עקרונות תכנון כלליים

1. יצירת שכונה אחידה.
2. התווית מערכת דרכים הררכית ופשוטה.
3. בניה באיכות גבוהה, גיוון מירבי בטיפוסים ואחידות בחומרים ובפרופורציות תיצוניות.
4. מערכת שטחים ירוקה בעלת אופי אנושי כשהדגש הוא על הפונקציונליות, מיקום, פרופורציה, החזקה מינימלית וכו' ולאן דווקא למבטים ולנוף (לא פחת תכנוני ואזורי שוליים).
5. יצירת חללים אורבניים - תיחום הרחובות, כיכרות ונקודות ציון.
6. השכונה תתוכנן בשלמותה בהמשך רצוף השלב הנוכחי, שהוא בבעלותינו, מהווה קטע המתפקד בצורה עצמאית. על המתכנן להציג סכימה המביאה בחשבון שהשטחים שאינם ברשות האפוטרופוס היום, ירכשו בעתיד וישולבו במירקם של השכונה.

גבעת ברוכין

עקרונות לתכנון המפורט

מטרת התכנית יצירת שכונה עירונית - כחלק ממקבץ כולל באיכות דיוור גבוהה, לפי הסטנדרטים של משרד הבינוי והשיכון.
גבעת ברוכין תתוכנן כיחידה תכנונית אחת כאשר יודגשו אזורים בעלי תכונות מיוחדות כדלקמן:

- א. הרחוב הראשי הוא האזור של הפעילויות המטולבות, בנייה תלת-קומתית על קומת קרקע מסחרית שתהיה רצופה עם ארקדות בחזיתות.
- ב. האזור הנמוך של הגבעות הוא האזור המיועד למגורים דלילים ביותר, דו קומתי ברחובות ובנה ביתך במבואות, משולבים עם היער המדגיש את ההפרדה בין שטח העיר והשטח הפתוח.
- ג. אזור ביניים הוא האזור בין הרחוב הראשי ושולי האתר בנינים תלת קומתיים עם גינות קטנות בחזיתות וחצרנות פנימיות או מרפסות לנוף.
- ד. אזור הפסגות מיועד לשטחים פתוחים, מיוערים אינטנסיבית: למוסדות הציבור של המבנים הסמוכים.
המוסדות יבנו צמודים זה לזה, כאשר התזית של כל אחד תיפנה לרחוב הראשי. באזורים השטוחים יפותחו מגרשי ספורט הדרושים למתנ"ס הראשי של השכונה ליד אולם ספורט, בית הספר התיכון, ספריה ובית המועצה המקומית.
- ה. בכניסה לשכונה ישל הקים "שער". השער לשכונה יכול להיות בנינים תאומים גבוהים יותר מהממוצע בשני צידי הרחוב הראשי - בתי אבות בעל 8 קומות עם מעלית או שטח ירוק מעוצב בצורה יוצאת דופן שמטרתו היא להדגיש את ההפרדה בין שטח פתוח לשטח בנוי.

1. כדי להדגיש את ההבדל באופי הרחוב (קיל-דה-סק לעומת רחוב שמעביר תנועה), יש לעצב את סוגי הרחובות בצורה אופיינית ומיוחדת.
2. מומלץ לעצב בנינים פינתיים ע"י הוספת קומה או עלית גג או מרפסות יוצאת דופן וכו' כדי להבליט את הצמתים.

רחוב ראשי

- א. הרחוב הראשי יחבר הכניסה מחוצה שומרון (הכניסה הראשית לשכונה) עם יתר השכונות של המקבץ.
- ב. מוסדות שכונתיים וכלל שכונתיים ימוקמו לאורך הרחוב הזה - מסחר, שרותים, משרדים, מוסדות, מגורים וכו' - ויפנו אליו.
- ג. יש לעצב את חזית הרחוב בחתכים לאורך. יש לקבוע גובה אחיד לבנינים, לקומות, כניסות, חלונות, דלתות, מעקות, מדרגות וכו' ולפרטם בתקנון התכנית.
- ד. לאורך הרחוב הראשי יתוכננו ארקדות כדי ליצור חלל מסחרי תוסס וגם מוגן מרוחות וגשם.
- ה. קומת הקרקע בין כל צומת וצומת תהיה בנויה ורצופה משני צידי הרחוב.
- ו. לאורך הרחוב ייווצרו במרחקים קצובים ככרות, בצמתים עם רחובות המשנה. בהמשך לרחוב המשנה מצידו השני של הרחוב הראשי יפותחו שבילים או מדרגות לחיבור רגלי של האזור המרכזי עם אזורי המגורים.

כדי ליצור אופי בניה המלווה את הטופוגרפיה יש לקיים את התנאים הבאים:

1. גובה הקירות התומכים יוגבל ל-1.5 מ'.
2. לא ייבנו בנינים על עמודים.
3. יסודות המבנים יחפרו בצורה מדורגת ולא יוצרו פצעים מכוערים בפני הקרקע.
4. גובה ה-0.00+ של הדירה הצמודה לקרקע יהיה כ-10 ס"מ מעל גובה פני החצר (פני הקרקע הסופיים).
5. גובה הגדרות הבנויות יהיה עד 90 ס"מ מעל פני הקרקע.
6. כדי ליצור מראה נעים לחזית החמישית (הגגות), יעוצבו הגגות מרעפים בשיפוע 30%-35% בלי הקלות.
7. דודי השמש יוסתרו באופן מוחלט בגגות.
8. קולטי השמש ישולבו כחלק אינטגרלי של הגג.
9. מסתורי הכביסה יעוצבו כחלק אינטגרלי של המבנה ויסתירו באופן מוחלט את הכביסה.
10. יש לתכנן מיקום קבוע למיכלי ופחי האשפה. מתקנים אלה ישולבו בפיתוח הרחוב בגדרות ובקירות התומכים בשוליים הגבוהים של הרחוב.
11. הממקנים העירוניים והתשתיות (חשמל, מים טלפון וכו') ישולבו גם כן בגדרות ובקירות התומכים של השוליים הגבוהים של הרחוב.
12. רשתות החשמל והטלפון תהיינה תת קרקעיות.

1. מערכת הדרכים בישוב תתוכנן כשילוב בין דרכים לתחבורה ממונעת המלווה את קווי הטופוגרפיה ודרכים להולכי רגל העוברים בניצב לקווי הגובה.
2. אופי צירים אלה יודגש על ידי:
 - א. צמחייה מיוחדת: למשל ציר עם עצים בפריחה אדומה.
ציר עם עצים בפריחה סגולה.
ציר עם עצים גבוהים.
ציר עם עצים רחבים.
 - ב. ריצוף, תאורה וריהוט רחוב האופיינים רק לציר מסויים (ושונים מציר לציר). אין לשנות את אופי האלמנטים הנ"ל לאורך אותו ציר.
3. יש להדגיש את הצמתים בין הרחובות המאספים וציר הגישה הזמני לישוב, לצורך הקלה בהתמצאות.
4. צירי הולכי הרגל יקשרו בין מוקדים למרכז הראשי - בתי הספר, מסחר, מוסדות שכונתיים וכו'.

840 דונם

סה"כ שטח לתכנון

50 % לצרכי ציבור, מסחר ושירותים

420 דונם

50 % למגורים

לוח חלופות התפלגות הבניה

ד'			ג'			ב'			א'			חלופות		
שטח מס' יח"ד	שטח בדונם	שטח באחוזים	מספר יח"ד	שטח בדונם	שטח באחוזים	מס' יח"ד	שטח בדונם	שטח באחוזים	מס' יח"ד	שטח בדונם	שטח ב- אחוזים	יח"ד דונם	מגורים	סוג הבניה
157	63	15	210	84	20	210	84	20	210	84	20	2.5		בנה ביתך
315	84	15	420	84	20	420	84	20	630	126	30	5		קוטג'ים טוריים
882	126	30	588	84	20	882	126	30	294	42	10	7		דו קומתי
504	63	15	336	42	10	336	42	10	168	21	5	8		תלת קומתי
504	63	15	336	42	10	336	42	10	336	42	10	8		תלת קומתי על
420	42	10	840	84	20	420	42	10	210	21	5	10		בנינים פינתיים
2782	420	100	2708	420	100	2604	420	100	1848	420	100	5.8		סה"כ

חלופה ד' מועדפת מאפשרת להתבסס על התכנית הקיימת ואיננה מעמיסה

יותר מידי על הפעמיות המתוכננות.

83 % מיחידות הדיור הן דירות וכ- 17 % מהיחידות הם קוטג'ים ובנה

ביתך.

" כ ה י ך ל ע "

၁	၂	၃	၄	၅	၆	၇	၈	၉	၁၀	၁၁	၁၂	၁၃	၁၄	၁၅	၁၆	၁၇	၁၈	၁၉	၂၀	၂၁	၂၂	၂၃	၂၄	၂၅	၂၆	၂၇	၂၈	၂၉	၃၀	၃၁	၃၂	၃၃	၃၄	၃၅	၃၆	၃၇	၃၈	၃၉	၄၀	၄၁	၄၂	၄၃	၄၄	၄၅	၄၆	၄၇	၄၈	၄၉	၅၀	၅၁	၅၂	၅၃	၅၄	၅၅	၅၆	၅၇	၅၈	၅၉	၆၀	၆၁	၆၂	၆၃	၆၄	၆၅	၆၆	၆၇	၆၈	၆၉	၇၀	၇၁	၇၂	၇၃	၇၄	၇၅	၇၆	၇၇	၇၈	၇၉	၈၀	၈၁	၈၂	၈၃	၈၄	၈၅	၈၆	၈၇	၈၈	၈၉	၉၀	၉၁	၉၂	၉၃	၉၄	၉၅	၉၆	၉၇	၉၈	၉၉	၁၀၀
၁	၂	၃	၄	၅	၆	၇	၈	၉	၁၀	၁၁	၁၂	၁၃	၁၄	၁၅	၁၆	၁၇	၁၈	၁၉	၂၀	၂၁	၂၂	၂၃	၂၄	၂၅	၂၆	၂၇	၂၈	၂၉	၃၀	၃၁	၃၂	၃၃	၃၄	၃၅	၃၆	၃၇	၃၈	၃၉	၄၀	၄၁	၄၂	၄၃	၄၄	၄၅	၄၆	၄၇	၄၈	၄၉	၅၀	၅၁	၅၂	၅၃	၅၄	၅၅	၅၆	၅၇	၅၈	၅၉	၆၀	၆၁	၆၂	၆၃	၆၄	၆၅	၆၆	၆၇	၆၈	၆၉	၇၀	၇၁	၇၂	၇၃	၇၄	၇၅	၇၆	၇၇	၇၈	၇၉	၈၀	၈၁	၈၂	၈၃	၈၄	၈၅	၈၆	၈၇	၈၈	၈၉	၉၀	၉၁	၉၂	၉၃	၉၄	၉၅	၉၆	၉၇	၉၈	၉၉	၁၀၀

עבוד: משרד הבינוי והשיכון - האגף לבינוי ערים

רן סתו - אוריכל
 ישראל מדלר - מהנדס אזרחי

אדר ה'תש"נ
פברואר 1990

כסיכום לטיטת התכנון של איזור התכנון "עלי זהב" מוצגים להלן:

- א. תשריט של איזור התכנון וסביבתו בקנ"מ 1:50 000.
 - ב. תשריט של פרישת שימושי הקרקע בקנ"מ 1:50 000 (מוקטן מ-1:20 000).
 - ג. הישובים הערביים שבתחום האיזור - צרכי פיתוח.
 - ד. שלבי הפיתוח של הישובים ומערכות התשתית.
 - ה. הצעה למבנה מוניציפאלי.
- א. תשריט איזור התכנון והסביבה מדרגיש ומכטא:
- את השענות ישובי האיזור על שני המרכזים הסמוכים - אריאל במזרח וראש העין\פתח תקוה במערב.
 - את חשיבותו של ציר דרך מס' 5 (חוצה שומרון) לפעילות ולפיתוח של האיזור.
 - את תפקודו העתידי של החלק המערבי של איזור התכנון (עם שחרורו ההדרגתי משטחי האימונים) כהמשך לתכנון של ראש העין: יצירת איזור תעשייה ותעסוקה ממזרח לשכונות המגורים המתוכננות, ויצירת המשך לגן הלאומי המתפתח של מגדל צדק.
 - את שמורות הטבע בגבולות האיזור: שמורת נחל שילה בדרום, שמורת נחל קנה בצפון, ושמורת נחל שילה תחתון בדרום-מערב.
 - את ההשתלבות של חלקו המזרחי של איזור התכנון במערך העירוני המרכזי של אריאל.

ב. תשריט של פרישת שימושי הקרקע:

התשריט מהווה סיכום של הצרכים השונים שהוגדרו למערכת הישובים באיזור, לישובים הערביים, למערכות התשתית ולמערכות חינוכיות לאיזור.

התשריט מציג את השלב ה"מתארי" של פיתוח האיזור. במסמך הסיכום של העבודה יוצגו כחשיוטים דומים גם השלבים החלקיים, כפי שהם מוצגים בטבלאות של שלבי הפיתוח להלן.

ג. הישובים הערביים שנתחום האיזור - צרכי פיתוח.

הצרכים של הישובים הערביים נבחנו, וניתן לקבוע כי צרכי הפיתוח של מערכות התשתית, בעיקר דרכים וסילוק שפכים, מקבלות מענה בפיתוח הכללי של האיזור. צרכים מיוחדים המחייבים תשובה תכנונית נמצאים בתחומי המגורים, התעסוקה ומערכת החינוך.

מגורים:

האיזור הבנוי של הכפרים הערביים משתרע על פני שטח נרחב יחסית, לאחר שבעשרים השנים האחרונות, עם שיפור בהרגשות הביטחון, פרצו רוב הכפרים מהתחום הבנוי ההיסטורי של כל כפר וכפר. תהליך זה יצר סביב הגרעין הצפוף של הכפר שטח בנוי דליל. חישוב של האוכלוסיה העתידית מתבסס על גידול אחיד של 3% לשנה. גידול בשעור זה, במשך 15-20 שנים מביא לגידול האוכלוסיה פי 1.6 לערך.

מהשוואה של מספר יחידות הדיור החזוי עם השטח הבנוי של כל כפר וכפר, על בסיס מפתח של יחידת דיור אחת לדונם, עולה כי ברוב הכפרים גדול השטח הכלול כבר כיום בתחום הבנוי של הכפר מהשטח הנדרש.

בכפרים שבהם נמצא חוסר מסוים בשטח בנוי, בשעור של 10-20% לפי חישוב זה, סומנו בתכנית שטחים להרחבת התחום הבנוי.

תעסוקה:

כחינת הצורך בהקצאת שטחים לתעסוקה התבססה על תחזית הגידול שלעיל ועל התחזיות הבאות:

- 30% מהאוכלוסיה יימנו על כח העבודה (כיום 22-26%).

- כח העבודה יתפלג:

10% בחקלאות

30-40% בשירותים ומסחר מקומיים

30-40% בעבודות מחוץ לאיזור, או באיזורי התעשייה הראשיים

20% תעשייה ומלאכה בתחום האיזור.

לתעשייה ולמלאכה בתחום האיזור חסרים שטחים, בין אם בתחום הישובים עצמם ובין אם ביניהם, ולצורך זה יש ליעד שטח באחת משלוש הצורות:

א. שטח למלאכה צמוד לכל ישוב,

ב. שטח למלאכה לכל קבוצת ישובים,

ג. שטח למלאכה מרכזי לכל ישובי איזור התכנון.

השיטה הישימה והטובה ביותר נראית אפשרות ב: פיתוח איזור תעשייה זעירה ומלאכה לכל מיקבץ ישובים, שיהיה מרכזי למיקבץ הכפרים, עם גישה נוחה ממערכת הדרכים ועם אפשרויות פיתוח נוחות (מישורי יחסית וכלתי מעובד).

שעור השטח מחושב לפי 30 מ"ר בנוי לעובד, בניה של 30% למגרש נטו - ולפיכך דרוש דונם אחד נטו לכל 10 עובדים, או 6-7 עובדים לדונם ברוטו.

השטחים שאותרו לצורך זה:

1. בין בורוקין לכפר א-דין, סמוך לדרך 446.
2. בין בידיא לקרוות בני-חסן, סמוך לדרך 555.
3. ממרח לא-זוויה, סמוך לדרך 555 ו-5.
4. ליד חר' אשקר, סמוך לדרך 574.

מערכת החינוך:

צרכי מערכת החינוך מצביעים על צורך בהקצאת שטחים עבור מרכזי חינוך על-תיכוניים. החינוך היסודי "מכוסה" בכל כפר ע"י מבנים קיימים לבית ספר (ברוב הכפרים בתי ספר נפרדים לבנים ולבנות) שניתנים להרחבה עם הגידול באוכלוסיה, מכיוון שהמבנים אותרו מחוץ לשטח הבנוי בצפיפות. מכל מקום, גם בישובים שיתעורר הצורך להקמת בתי ספר יסודיים חדשים, יש לאתר אותם בתחום השטח הבנוי של הכפר, או בשוליו.

הקמת מוסדות החינוך העל תיכוניים, סביר שתיעשה עבור כל קבוצה של כפרים, על בסיס החלוקה למיקבצים, ובהתאם לכך אותרו השטחים הנדרשים. גודל השטח הנדרש, לכל מיקבץ של ישובים, מחושב על בסיס התחזית לגידול של האוכלוסיה ועל סמך ההנחה שמספר התלמידים במרכז החינוך העל-יסודי עשוי להגיע לכ-10% מכלל האוכלוסיה, כשולכל כיתה (30 תלמידים) נדרש דונם אחד ברוטו.

השטחים שאותרו לצורך זה:

1. בין בורוקין לכפר א-דין.
2. מצפון לבידיא וממערב לקרוות בני-חסן.
3. מצפון לרפת.
4. מדרום לכפר תולת.

הישובים הערביים - הקצאת שטחים לפיתוח

מרכזי חינוך	אליזר חנניה ומלאכה	יחס דונם/מ"ר	מגורים	יחידות שטח	תושבים אוכלוס' יער	הכפר
מרכזי חינוך	עובדים-דונם		דונם	דונם		
30 - 900	80 - 540	***> 0.8	440	550	3200	2000 דיר בלוט
		1.4	280	200	1100	700 רפת
		1.3	780	600	3500	2200 א-זוויה
		1.7	340	200	1300	800 מסחה
30 - 900	80 - 530	***> 0.8	320	400	2500	1600 סביריא
		1.4	280	200	1300	800 עזון עתמה
		***> 0.9	530	600	3500	2200 כפר תלת
		1.1	280	250	1400	900 ח' אשקר, מדוור, סלמן, טירה, עטיה
40 - 1150	100 - 700	1.2	1440	1200	7200	4500 ביריא
		***> 1.0	360	350	2100	1300 קרוות בני חסן
		***> 0.9	310	350	2200	1400 ברטא
25 - 720	60 - 430	1.2	680	550	3200	2000 בורוקין
		1.3	850	650	4000	2500 כפר אדיך

ד. שלבי הפיתוח של הישובים ומערכות התשתית.

בישובים היהודיים שבתחום האיזור מאוכלסות כיום (תחילת 1990) כ-1000 יחידות דיור. הקיבוצים המתארים של מערכת הישובים עשויה להגיע לכ-10 000 יחידות דיור, על פי הקווים שהותוו בחכנית זו. הטבלאות שלהלן מחלקות את התפתחות האיזור לשלושה שלבים:

שלב א - 1/4 מהקיבוצים הכלליים - כ-2500 יחידות דיור.

שלב ב - 1/2 מהקיבוצים הכלליים - כ-5000 יחידות דיור.

שלב ג - השלמת הפיתוח לקיבוצים המתארים - כ-10000 יחידות דיור.

הגידול של הישובים השונים אינו אחיד, בהתאם ב"נקודת המוצא" השונה (חלק מהישובים אינם קיימים עדיין), במיקומם, בזמינות הקרקע ובמהנה החברתית שלהם. הגידול המשוער של הישובים, ושל מיקבצי הישובים, מתואר בחלק הראשון של הטבלה.

ישובים - יחידות דיור

ישוב	מצב נוכחי (1990)	שלב א (1995)	שלב ב (2000-5)	שלב ג (2010-20)	הערות
אילנית (נירית) אורנית	- (100) 420	- (150) 700	200 (200) 900	400 (250) 1000 (+500)	
סה"כ מקבץ אורנית	420	700	1100	1400 (+750)	
שערי תקוה אלקנה עץ אפרים ניריה	220 350 6 -	350 450 100 -	600 750 250 200	750 1000 350 500	
סה"כ מקבץ אלקנה	580	900	1800	2600	
אלקנה די' ברוכים עלי זהב פדואל	- - 30 22	100 250 200 100	300 500 500 200	800 2000 1000 300	
סה"כ מקבץ ברוכים	50	650	1500	4100	
נטפים רבבה	29 -	100 150	150 500	250 750	2/5 1250 1250
סה"כ מקבץ רבבה	30	250	650	1000	
סה"כ יחידות דיור	1080	2500	5050	9100 + (750)	

חלק ב - פיתוח איזורי תעסוקה

בטבלה שלהלן מוצגים שלבי הפיתוח של איזורי התעשייה שאותרו בתחום האיזור, שישמשו לתעסוקת תושביו ולתעסוקה של יוזמים מכלל איזור השומרון וממחוז המרכז.

איזורי תעשייה - תכנון והקמה

הערות	שלב ג	שלב ב	שלב א	מצב נוכחי	איזור התעשייה
		***	-	-	אילנית
		***	-	-	זיוונית צפון
	***	-	-	-	זיוונית דרום
קרית מדע	***	-	-	-	זיוונית מזרח
עתירי ידע	-	***	-	-	רבבה

חלק ג - פיתוח השטחים הפתוחים

צרכי השמירה על ערכי טבע ונוף באיזור, וצרכי הנופש של תושביו ותושבי כלל איזור המרכז, ואילוצים בשימוש הנוכחי בשטח מכיחים לפיתוח ההדרגתי של השטחים הפתוחים כמוצג בטבלה שלהלן.

שמורות ופארקים - הכנת תכנית והכרזה

הערות	שלב ג	שלב ב	שלב א	מצב נוכחי	
בתכנון כעת			***		נ'קנה עליון-שמורת טבע
		***			נ'קנה מרכזי-שמורת נוף
			***		נ'קנה תחתון-גן לאומי
		***			קרות בני חסן-שמ'נוף
		***	***		נ'שילה עליון-שמורת טבע בתכנון כעת
		***			נ'שילה מרכזי-שמ' נוף
***			שטח אש		נ'שילה תחתון-שמורת טבע
	***			שטח אש	תאנים-גן לאומי
		***			נחל רבה-שמורת נוף

חלק ד - פיתוח מערכות תשתית

מערכות התשתית העיקריות - רשת הדרכים והמערכות לסילוק שפכים - מהוות תנאי לפיתוח מערכות המגורים והתעסוקה. שלבי הפיתוח שלהם מתוכננים לאפשר את שלבי הפיתוח שהוגדרו לעיל לישובים ולאיזורי התעשייה.

דרכים - סלילה

קטע דרך	שלב א	שלב ב	שלב ג	הערות
דרך 5 קאסם-מסחה	*****			
דרך 5 מסחה-צמת בורוקין	*****			
דרך 5 צמת בורוקין-חארס			*****	
דרך 446 ב'אריה-עלי זהב	*****			
דרך 446 עלי זהב-ברוכים	*****			
דרך 446 ברוכים-צמת בורי	*****			
אורנית-אילנית-אלפי מנשה	*****			
מיחלף 5-אורנית	*****			
מיחלף 5-זיוונית צפון	*****			
זיוונית צפון-דרום	*****			
שיפורים בדרך 574	*****	*****		
סילת ברזל אריאל-סירקין	*****			

ביוב וסילוק שפכים

פרויקט	שלב א	שלב ב	שלב ג	הערות
--------	-------	-------	-------	-------

מס"מ = מתקן סילוק מקומי

*****	חיבור אורנית למאגר החורשים			
*****	חיבור צמרות למאגר החורשים			
*****	חיבור אילנית ואזור התעשייה למאגר החורשים		*****	
*****	חיבור נירית למאגר החורשים			
*****	חיבור אלקנה למס"מ אלקנה			
*****	חיבור שערי תקוה למס"מ עץ אפרים	*****		
*****	חיבור עץ אפרים למס"מ עץ אפרים	*****		
*****	חיבור ניריה למס"מ עץ אפרים	*****		
*****	חיבור ניריה, עץ אפרים, שערי תקוה לקו מאסף נחל קנה	*****		
*****	חיבור כפר תלת, בידיא לקו מאסף נחל קנה	*****		
*****	חיבור קרית נטפים למס"מ רבבה			
*****	חיבור רבבה למס"מ רבבה			
*****	חיבור אזור תעשייה רבבה למס"מ רבבה	*****		
*****	חיבור עלי זהב למס"מ עלי זהב			
*****	חיבור פדואל למס"מ עלי זהב	*****		
*****	חיבור ברוכים למס"מ עלי זהב			
*****	חיבור אלקנה ד' למס"מ עלי זהב	*****		
*****	ביצוע מאסף נחל רבה	*****		
*****	חיבור ברוכים, אלקנה ד', עלי זהב, פדואל למאסף נחל רבה	*****		
*****	חיבור בורוקין, כפר א דין למאסף נחל רבה	*****		
*****	חיבור רפת, דיר בלוט, א זווייה למאסף נחל רבה	*****		
*****	חיבור אזור תעשייה זיוונית למאסף נחל רבה	*****		

לכבוד

אדר' ר. לרמן

רח' בית הלל 18

תל - אב יב

הנדון: מסילה לאריאל וכביש מס' 6 - שמירת אופציה לצומת

בהמשך לשיחתנו ביום 18.10.90 בבית אבנר, מצ"ב העתק חוכנית אזור
"עלי זהב", שהוכנה ע"י אדר' דן סתיו, עם ייעוץ תשתיות של מהנדס
ישראל אדלר אשר תיאם הנושא עם רכבת ישראל.

אבקשך לתאם עמם ועם מע"ץ את נושא שמירת אופציית הקרקע למקום
שבו תחצה המסילה את כביש מס' 6.

אצל המתכננים הניזכרים, ניתן לקבל מידע יותר מדוייק בנושא
שבנדון.

בברכה,

אדר' דיאנה וולקוב
ראש צוות תכנון

העתק

מר י. כץ - עוזר השר

מר י. כהן - מנכ"ל מע"ץ

מר ח. עילם - סמנכ"ל מע"ץ

מר י. כמון - מע"ץ

מר ד. סתיו - אדריכל

מר י. אדלר - מהנדס אזרחי

מר נ. רון - ראש עיריית אריאל

גב' אלדור - מנהלת אגף, כאן

לכבוד
אדר' ר. לרמן
רח' בית הלל 18
ת ל - א ב י ב

הנדון: מסילה לאריאל וכביש מס' 6 - שמירת אופציה לצומח

בהמשך לשיחתנו ביום 18.10.90 בבית אבנר, מצ"ב העתק חוכנית אזור
"עלי זהב", שהוכנה ע"י אדר' דן סתיו, עם ייעוץ חשניות של מהנדס
ישראל אדלר אשר תיאם בנושא עם רכבת ישראל.

אבקש לתאם עמם ועם מע"ץ את נושא שמירת אופציית הקרקע למקום
שבו תחצה המסילה את כביש מס' 6.

אצל המתכננים הניזכרים, ניתן לקבל מידע יותר מדויק בנושא
שבנדון.

ב ב ר כ ה ,

אדר' דיאנה וולקוב
ראש צוות תכנון

העתק
מר י. כץ - עוזר השר
מר י. כהן - מנכ"ל מע"ץ
מר ח. עילם - סמנכ"ל מע"ץ
מר י. כמון - מע"ץ
מר ד. סתיו - אדריכל
מר י. אדלר - מהנדס אזרחי
מר נ. רון - ראש עיריית אריאל
גב' אלדור - מנהלת אגף, כאן

לכבוד

אדר' ר. לרמן

רח' בית הלל 18

ת ל - א ב י ב

הנדון: מסילה לאריאל וכביש מס' 6 - שמירת אופציה לצומת

בהמשך לשיחתנו ביום 18.10.90 בבית אבנר, מצ"ב העתק תוכנית אזור
"עלי זהב", שהוכנה ע"י אדר' דן סחיו, עם ייעוץ תשתיות של מהנדס
ישראל אדלר אשר תיאם הנושא עם רכבת ישראל.

אבקשך לתאם עמם ועם מע"ץ את נושא שמירת אופציית הקרקע למקום
שבו תחצה המסילה את כביש מס' 6.

אצל המתכננים הכיזכרים, ניתן לקבל מידע יותר מדוייק בנושא
שבנדון.

ב ב ר כ ה ,

אדר' דיאנה וולקוב

ראש צוות תכנון

העתק

מר י. כץ - עוזר השר

מר י. כהן - מנכ"ל מע"ץ

מר ח. עילם - סמנכ"ל מע"ץ

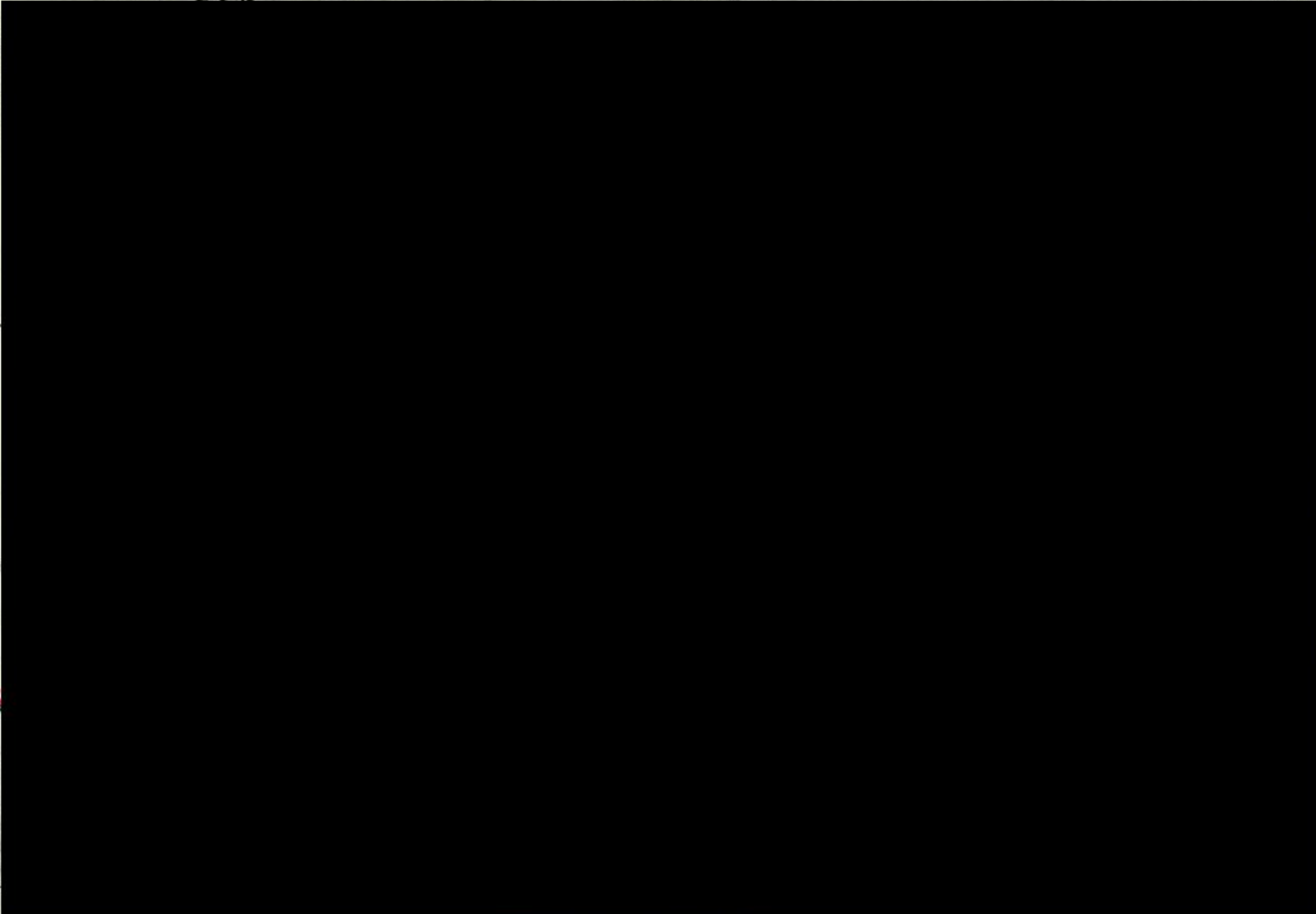
מר י. במון - מע"ץ

מר ד. סתיו - אדריכל

מר י. אדלר - מהנדס אזרחי

מר נ. רון - ראש עיריית אריאל

גב' אלדור - מנהלת אגף, כאן



לכבוד
אדר' ר. לרמן
רח' בית הלל 18
ת ל - א ב י ב

הנדון: מסילה לאריאל וכביש מס' 6 - שמירת אופציה לצומת

בהמשך לשיחתנו ביום 18.10.90 בבית אבנר, מצ"ב העתק תוכנית אזור
"עלי זהב", שהוכנה ע"י אדר' דן סחיו, עם ייעוץ תשתיות של מהנדס
ישראל אדלר אשר תיאם הנושא עם רכבה ישראל.

אבקשך לחאם עמם ועם מע"ץ את נושא שמירת אופציית הקרקע למקום
שבו תחצה המסילה את כביש מס' 6.

אצל המתכננים הניזכרים, ניתן לקבל מידע יוחר מדוייק בנושא
שבנדון.

ב ב ר כ ה ,

אדר' דיאנה וולקוב
ראש צוות תכנון

העתק

מר י. כץ - עוזר השר
מר י. כהן - מנכ"ל מע"ץ
מר ח. עילם - סמנכ"ל מע"ץ
מר י. במון - מע"ץ
מר ד. סחיו - אדריכל
מר י. אדלר - מהנדס אזרחי
מר נ. רון - ראש עיריית אריאל
גב' אלדור - מנהלת אגף, כאן

100-100

100-100

לכבוד
אדר' ר. לרמן
רח' בית הלל 18
ח ל - א ב י ב

הנדון: מסילה לאריאל וכביש מס' 6 - שמירת אופציה לצומת

בהמשך לשיחתנו ביום 18.10.90 בבית אבנר, מצ"ב העתק חוכנית אזור
"עלי זהב", שהוכנה ע"י אדר' דן סחיו, עם ייעוץ חשתיית של מהנדס
ישראל אדלר אשר היאם הנושא עם רכבת ישראל.

אבקשך לתאם עמם ועם מע"ץ את נושא שמירת אופציית הקרקע למקום
שבו תחצה המסילה את כביש מס' 6.

אצל המחכננים הניזכרים, ניתן לקבל מידע יותר מדוייק בנושא
שבנדון.

ב ב ר כ ה ,

אדר' דיאנה וולקוב
ראש צוות תכנון

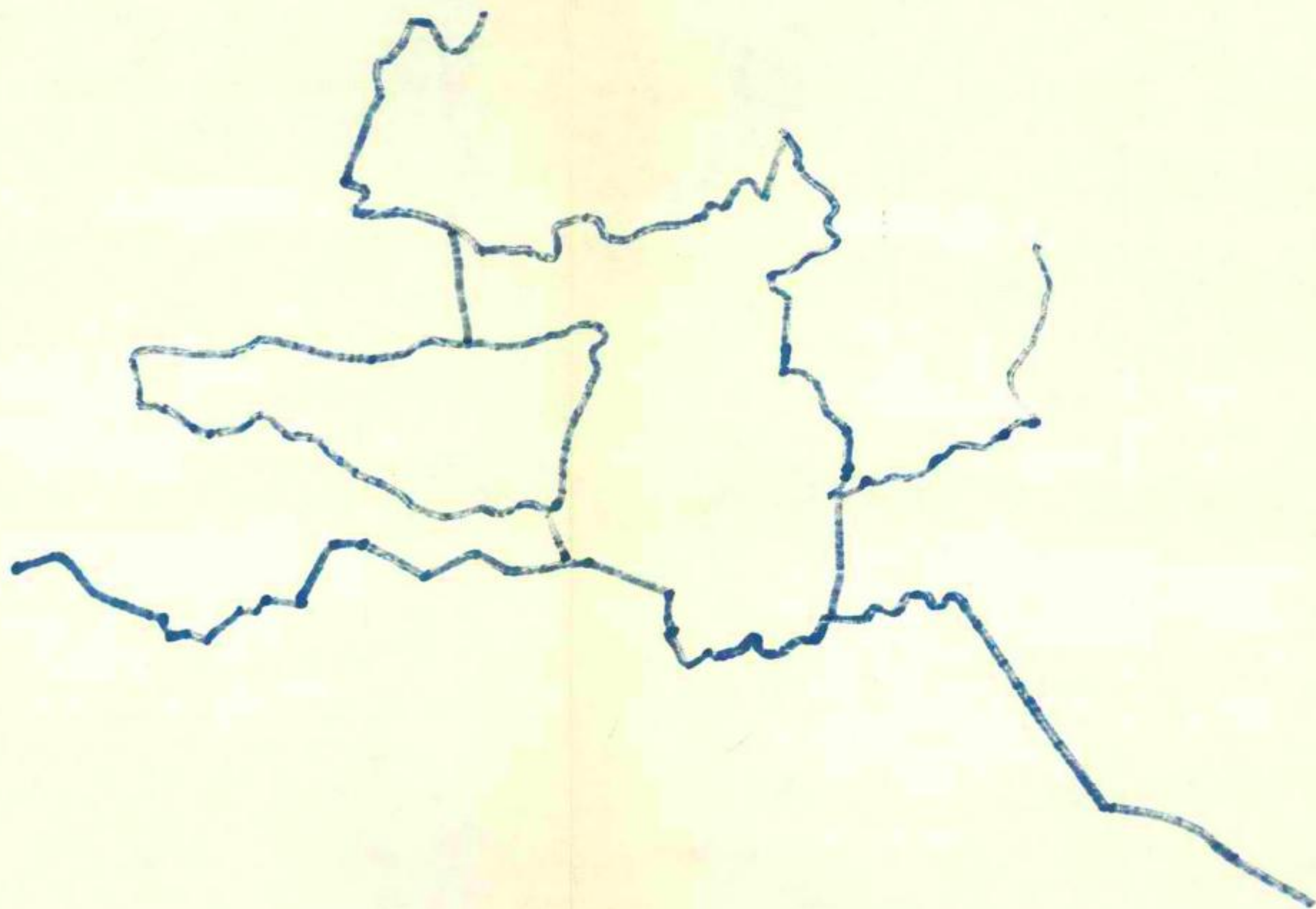
העתק
מר י. כץ - עוזר השר
מר י. כהן - מנכ"ל מע"ץ
מר ח. עילם - סמנכ"ל מע"ץ
מר י. כמון - מע"ץ
מר ד. סחיו - אדריכל
מר י. אדלר - מהנדס אזרחי
מר נ. רון - ראש עיריית אריאל
גב' אלדור - מנהלת אגף, כאן





קריסטל

בנה



משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

27.11.89
עליזהב

סיכום ישיבה בנושא עלי זהב - אזור תכנון

שהתקיימה בלשכתה של אדרי"ס. אלדור, מנהלת אגף תכנון ובינוי ערים

בתאריך: 21.11.89

בהשתתפות: ה"ה ד. סתיו, י. אדור, מ. מנזחין, א. שבות, ב. קריגר, ש.
הורוביץ, ר. בלידשטיין, ע. ודעי, ר. וילקנסקי, ד. רז, ס. אלדור, ד.
וולקוב.

כתוצאה מהתכנית הזאת צריך להגיע להמלצות מאוד ברורות...

1. כבישים
- א. כבישים בפיתוח נמור, צמודים לטופוגרפיה
 - ב. מספר מינימלי של צמתים על כביש הוצה
 - ג. שומרון.
 - ד. יש לציין באזור ההתמפה מערכת כבישים ראשיים (קלקליה-שכם - אריאל-בית אריה - נתניה וכו').

2. תחבורה הצעת שילוב והשלמה בין כל מערכות התחבורה לאורך זמן התפתחות.

3. מגזר ערבי
- א. ניתוח גידול האוכלוסיה
 - ב. הצעה לתפיקוד מערכת הקשרים במגזר (פנימית וחיצונית).
 - ג. תשתיות: כבישים, ביוז וכו'.

4. תכנית פיתוח
- א. שלביות
 - ב. עדיפויות
 - ג. כיווני התפתחות

כאשר הדגש בפרק זה ינתן על ניצול קרקעות לחיזוק/גידול ראש העין בעדיפות ראשונה.

רשמה: אדרי"ס דיאנה וולקוב

העתק: למשתתפים
מר ש. מוסקוביץ

הסדרה של א. ל. ג. 17/2/91

בגידת חשדית: א. ל. ג.
האזהרה והחובה של חוקר
האזהרה והחובה של חוקר
האזהרה והחובה של חוקר

האזהרה והחובה של חוקר
האזהרה והחובה של חוקר

האזהרה והחובה של חוקר
האזהרה והחובה של חוקר

האזהרה והחובה של חוקר
האזהרה והחובה של חוקר

האזהרה והחובה של חוקר
האזהרה והחובה של חוקר

האזהרה והחובה של חוקר

האזהרה והחובה של חוקר
האזהרה והחובה של חוקר

האזהרה והחובה של חוקר

1224-1225
כ"ד בניסן תש"נ
19 באפריל 1990

לכבוד
אדרי' סופיה אלדור
מנהלת האגף לתכנון ולבינוי ערים
משרד הבנוי והשיכון

הנדון: איזור תכנון עלי זהב - סיכום פגישה

1. בפגישה שהתקיימה במסגרת ביום 17 באפריל 90, לסיכום הדיונים באיזור התכנון "עלי זהב", השתתפו:

שלמה מושקוביץ - מנהל לשכת התכנון במינהל האזרחי לאיו"ש,
עמיקם ודעי, רבקה בליזשטיין - מחוז תל אביב של משרד הבינוי
והשיכון,
מנחם חייקה - הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש במינהל
האזרחי לאיו"ש,
מוטי מנחין - סגן הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש במינהל
האזרחי לאיו"ש,
רזי יוסף - מינהל לבניה כפרית וישובים חדשים במשהב"ש,
דיאנה וולקוב - מהאגף לבינוי ערים במשהב"ש,
רחל וילקנסקי - מהאגף לתכנון ולהנדסה במשהב"ש,
אברהם שכות - מועצה איזורית שומרון,
ישראל אדלר - מתכנן תחבורה,
הח"מ.

2. בפתיחת הדיון הדגישה ס' אלדור כי אין לוונה שהתכנית האזורית
כתכנית מתאר סטטוטורית, אלא תהווה תכנית מסגרת לפעולות
התכנון והפיתוח של גורמי המימסד בתחומי התכנית. עם זאת,
ייערך התשריט של התכנית כמתכונת של תכנית מתאר, ובצורה זו
יוצג.

3. נסקר מהלך התכנון מתחילתו ועיקרי הדברים שנקבעו התכנית:
ייעודי שטחים, קשרים פנימיים וחיצוניים, שלבי פיתוח של
הישובים ושל מערכות התשתית.

4. ההערות והנקודות שהועלו במהלך הדיון:

- א. יש להדגיש את הקשרים של ישובי האיזור מערבה - כחלק מגוש דן
והמרכז.
- ב. יש להביא בחשבון גודל מתוכנן של אריאל - 20 000 יחידות
דיור ומעלה.
- ג. פוטנציאל הקיבולת של חלק מהישובים גדול מהמוצג.
- ד. רצוי לתת עדיפות גבוהה יותר לביצוע מאסף הביוט בנחל קנה.
- ה. בקטע של שלב ב' של דרך מס' 5 יש פוטנציאל לניצול החומר
החצוב, וניתן לקדם את ביצועו על סמך זאת.

- 2 -

- ו. רצוי לאתר אתר לסילוק פסולת בתחום התכנית.
- ז. יש להשתדל לצופף את הפעילויות והישובים שלאורך חוצה שומרון.
- ח. יש לשקול הכנסת פונקציות (מרכזי חינוך ואיזורי מלאכה) עבור הישובים הערביים לתוך תחומי הכפרים.
- ט. רצוי להגדיל את הצפיפויות, הן בישובים הערביים והן ביהודיים.
- י. יש סיכויים לממש את נושא בית העלמין המוצע כבר כעתיד הקרוב.
- יא. יש לשנות את אופיו של איזור התעשייה המוצע בין רבבה לבין קרית נטפים.
- יב. איזור התעשייה המוצע ליד אילנית עלול לעורר קשיים בגלל זכויות שיש לרוכשי קרקעות יהודיים במקום.
- יג. רצוי לקבוע ייעודים מתאימים לקרקעות שבמשולש מצפון לצומת דרך 5 עם דרך 555 ממערב לאלקנה, ולקרקעות שבתחום אלקנה מדרום לתוואי דרך 5.
- יד. רצוי להוסיף ייעודים ושימושים שיגבירו את הנוכחות לאורך דרך מס' 5 - חוצה שומרון.

5. סיכום הדיון ע"י ס' אלדור:

- א. בתכנית יבוצעו שינויים ותוספות בהתאם להערות שהושמעו בדיון.
- ב. ייערך תשריט מסכם (במתכונת של חכנית מתאר), ויופץ לכל הגורמים המשתתפים, עם מסמן לרואי.
- ג. לאחר קבלת הערות הגורמים, בתוך זמן קצוב, ייערכו מסמכי התכנית המסכמים.

בברכה,


רון שחר

העתקים:

- מוטי מנחין - משרד קמ"ט אפ"י איו"ש
- שלמה מושקוביץ - מנהל לשכת התכנון איו"ש
- יוסף רזי - מינהל לבניה כפרית/משהב"ש
- רחל וילקנסקי - האגף לתכנון ולהנדסה/משהב"ש
- בנצי קריגר - מע"צ/משהב"ש
- עמיקם ודעי - מחוז המרכז/משהב"ש
- רבקה בליזשטיין - מחוז המרכז/משהב"ש
- אברהם שכות - מוא"ז שומרון
- ריאנה וולקוב - האגף לביכוי ערים/משהב"ש
- ישראל אולר - מחלק תחבורה.

122-עלזה

כ"ט בחשוון תשמ"ט

27 בנובמבר 1989

לכבוד

אדרי' סופיה אלדור

מנהלת האגף לתכנון ולבינוי ערים

משרד הבנוי והשיכון

איזור תכנון עלי זהב - סיכום פגישה

הנדון:

1. בפגישה שהתקיימה במשרדך ביום 21 בנובמבר 89 השתתפו:

עמיקם ורעי, רבקה מילשטיין - מחוז תל אביב של משרד הבינוי והשיכון,
 בנצי קריג - מע"צ במשהב"ש,
 מוטי מנחין - ממשרד הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש במינהל האזרחי לאיו"ש,
 שמואל הורוביץ - מינהל לבניה כפרית וישובים חדשים במשהב"ש,
 דיאנה ויקטור ואורי וקסלר מהאגף לבינוי ערים במשהב"ש,
 דני רז ורחל וילקבסקי - מהאגף לתכנון ולהנדסה במשהב"ש,
 אברהם שבות - מועצה איזורית שומרון,
 ישראל אדלר - מתכנן תחבורה, הת"מ.

2. הוצגה פריסת ייעודי קרקע מתוכננים וקיבולות מתוכננות להם, על בסיס ניתוח והשוואה של תלויות שונות למגמות הפיתוח, כפי שהוצגו בדיון הקודם. הוצגו שלבי גידול של מרכיבי התכנית ופיתוח של השרותים והתשתיות בהתאם.

3. הוצגה מערכת הדרכים המתוכננת ועדיפויות לפיתוחה, ותוואי אפשרי לרכבת מאריאל לפתח תקווה.

4. ההערות שהועלו במהלך הדיון:

א. יש להעדיף מערכת דרכים שתבטס על מעט תוואיים, אך ברמת תכנון גבוהה ועם מעט התחברויות רב מפלסיות. דרך מס' 5 מהווה שלד עיקרי למערכת, ודרך 466 (מאריאל דרך עלי זהב אל בית אריה) תהווה דרך נוספת ברמה איזורית. יתר הדרכים תהינה ברמה מקומית.

ב. דרכים שאין להן תפקיד תחבורתי מובהק יש לתכנן כ"דרכי גוף" ולסמן אותן כך בתכנית.

2/...

- 2 -

- ג. יש לכלול בניתוח סביבת התכנית והגורמים המשפיעים על עיצובה גם את ראש העין ואת מגמות הפיתוח שלה.
- ד. יש להרחיב את ההצגה של סביבת התכנית לכ-5 ק"מ סביב לגבולה.
- ה. אין לראות בישוב המוצע "זיוונית" ישוב עצמאי, אלא יש לראותו כחלק מראש העין, וככזה יש לבחון את נחיצות הפיתוח של המגורים באתר זה, על רקע מגמות הפיתוח ועתידות הפיתוח של ראש העין. יתכן ויש ליעד את שטחי אתר "זיוונית" ליעודים עירוניים פריפריליים כגון פארק או מוסדות.
- ו. יש להדגיש את המבנה ההירארכי של מערכת הישובים, ולתת לו ביטוי במערכות השירותים.
- ז. יש לבחון את ההצדקה למיקום איזור תעשייה בין רבבה לבין קרית גטפים.
- ח. יש להציג את התחזית לפוטנציאל התושבים ובהתאם לכך לתכנן את שלבי הגידול והפיתוח.
- ט. יש לכלול בתכנית התייחסות למבנה המוניציפלי.
- י. יש לבחון את התפצלות התנועה של ישובי האיזור בין שלושת הצירים הראשיים כגון מזרח-מערב, ובהתאם לכך לבנות את מערכת הדרכים הפנימיות.
- יא. חשוב לכלול בתכנית התייחסות לצרכי הפיתוח ולמגמות הפיתוח של המגזר הערבי.

5. סיכום הדיון:

- א. תוך התייחסות להערות שפורטו לעיל תוכן טיוטא של התכנית ותופץ אל משתפי הדיון.
- ב. על סמך הטיוטא יזומן דיון נוסף.

בברכה,

דן סתו

השתקים:

- מוטי מנוחין - משרד קמ"ט אפו' איו"ש
- שלמה מושקוביץ - מנהל לשכת התכנון איו"ש
- שמואל הורוביץ - מינהל לבניה כפרית/משהב"ש
- דני רז - האגף לתכנון וליהנדסה/משהב"ש
- בנצי קריגר - מע"צ/משהב"ש
- עמיקם ודעי - מחוז המרכז/משהב"ש
- רבקה מילשטיין - מחוז המרכז/משהב"ש
- אברהם שבות - מוא"ז שומרון
- ישראל אדלר - מתכן תחבורה.

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

27.11.89
עלי זהב

סיכום ישיבה בנושא אזור תכנון - עלי זהב

שהתקיימה בלשכתה של אדר' ס. אלדור, מנהלת אגף תכנון ובינוי ערים

בתאריך: 21.11.89

בהשתתפות: ה"ה ד. סתיו, י. אזולר, מ. מנוחין, א. שבות, ב. קריגר, ש.
הורוביץ, ר. בלידשטיין, ש. ודעי, ר. וילקנסקי, ד. רז, ס. אלדור, ד.
וולקוב.

ס ו כ מ :

1. כבישים יש להציע: א. כבישים מעטים ברמה גבוהה.
ב. כבישים אחרים לפיתוח ברמה נמוכה צמודים
לטרופוגרפיה (נופיים).
ג. מספר מינימלי של צמתים על כביש חוצה
שומרון.
ד. מתכנן הכבישים יבדוק את מצבו התכנוני
ואת עלויות הביצוע של חוצה שומרון.

2. תחבורה יש לבדוק את מערכות ואמצעי התחבורה השונים המיועדים
לאזור ולהציע פתרונות משולבים בהתייחס לשלבי ביצועם.

3. מגזר ערבי יש לבדוק ולהציע מערכות תשתית ושרותים אזוריים
לאוכלוסיה ערבית בלהחבס על תחזיות גידולה.

4. תכנית פיתוח יש להכין הצעה לשלביות, עדיפויות וכיווני
התפתחות.

5. פיתוח האזור המערבי יש לבדוק את הקרקעות באזור זה במאיה
כוללת עם מגמות הפיתוח של ראש העין.

רשמה: אדר' דיאנה וולקוב

העתק: למשתתפים + ש. מוסקוביץ

ישוב/שכונה:	אלקנה	שערי-תקווה	עץ-אפרים	גיריה
תחזית משמחות-				
1990:	350	250	50	-
1995:	400	300	100	50
2000:	750	500	200	200
מתאר מלא:	1000	750	350	500
מעון	90-95	1.0/2	1.0/1	-
כתות/דונם	2000	1.0/2	1.0/1	-
מתאר	1.0/2	1.5/3	1.0/2	1.0/2
גן ילדים	90-95	2.4/4	2.4/2	-
כתות/דונם	2000	2.4/4	2.4/4	1.2/2
מתאר	2.4/4	2.4/4	1.2/2	1.8/3
גן חובה	90-95	1.0/2	0.5/1	-
כתות/דונם	2000	1.0/2	1.5/2	1.0/1
מתאר	1.0/2	1.5/3	1.0/2	1.0/3
בי"ס	90-95	12.0/18	לאורנית	לאורנית
יסודי	2000	12.0/18	6.0/12	לשע'תקווה
כתות/דונם	מתאר	12.0/24	6.0/12	לשע'תקווה
בי"ס	90-95	24.0/18	-	-
על יסודי	2000	24.0/24	-	לאורנית
כתות/דונם	מתאר	24.0/24	-	לאורנית
מתנ"ס	90-95	-	-	-
דונם	2000	6.0	-	-
מתאר	12.0	6.0	4.0	6.0
משחר	90-95	2/4	1/2	-
שכונתי	2000	2/4	1/2	1/2
חנויות/קב"	מתאר	2/4	3/7	2/5
מינהל	90-95	500	-	-
ומסחר	2000	1000	-	-
ראשי	מתאר	2000	-	-
בית	90-95	2.0	1.5	-
בניסח	2000	2.0	1.5	1.0
דונם	מתאר	2.0+0.5	1.5+0.5	1.0
גינה	90-95	6.0	4.0+1.0	-
דונם	2000	6.0+1.0	6.0+1.0	4.0
מתאר	6.0+1.0	6.0+1.0	8.0+1.0	6.0+1.0
הורבי/דונם		2.0	2.0	1.0
תעסוקה-מוסד/דונם		20.0+	10.0	10.0
ספורט/דונם		20.0	-	-

צרכי ציבור, שירותים, מסחר, מעסוקה ומוסדות והתפלגותם
בישובים ובשכונות של אזור התכנון עלי זהב

- 2 -

ישוב/שכונה:	אורנית	צמרות	אורנית מערב	בירית	אילנית
תחזית משפחות -					
1990:	350	-	-	100	-
1995:	400	100	100	150	-
2000:	500	200	300	200	200
מתאר מלא:	650	300	900	250	300
מעון	90-95	1.0/2	-	0.6/1	-
כתות/דונם	2000	1.0/2	0.6/1	0.6/1	0.6/1
מתאר	מתאר	1.0/2	0.6/1	0.6/1	0.6/1
גן ילדים	90-95	2.4/4	-	1.2/1	-
כתות/דונם	2000	2.4/4	1.2/2	1.2/1	1.2/1
מתאר	מתאר	2.4/4	1.2/2	1.2/2	1.2/2
גן חובה	90-95	1.0/2	-	-	-
כתות/דונם	2000	1.0/2	-	0.6/1	0.6/1
מתאר	מתאר	1.0/2	0.6/1	0.6/1	0.6/1
בי"ס	90-95	6.0/12	-	-	-
יסודי	2000	9.0/18	לאורנית	לאורנית	לאורנית
כתות/דונם	מתאר	9.0/18	לאורנית	לאורנית	לאורנית
בי"ס	90-95	-	-	-	-
על יסודי	2000	24.0/24	לאורנית	לאורנית	לאורנית
כתות/דונם	מתאר	36.0/36	לאורנית	לאורנית	לאורנית
מתח"ס	90-95	-	-	-	-
דונם	2000	6.0	-	-	-
מתאר	מתאר	12.0	-	-	-
מסחר	90-95	1/3	-	1/1	-
שכונות	2000	2/5	1/2	1/2	1/2
חברות/קב"י	מתאר	2/5	1/2	1/2	1/3
מסחר-מינהל	90-95	500	-	-	-
ראשי	2000	1000	-	-	-
מ"ר	מתאר	2000	-	-	-
בית כנסת	90-95	2.0	-	-	-
דונם	2000	2.0	0.5	0.5	0.5
מתאר	מתאר	2.0	0.5	2.0+0.5	0.5
גינה	90-95	4.0+1.0	-	2.0	-
דונם	2000	6.0+1.0	2.5	2.0	2.0
מתאר	מתאר	8.0+1.0	2.5	4.0	4.0
רורכי - דונם		2.0	1.0	1.0	1.0
מפעל או מוסד -		20.0	10.0	-	20.0
דונם					

2 x 3/5

15/18

24
36

צריך לפתור חוסר
 סלולר
 או חדר בלם
 (מסחר-מינהל)

ישוב/שכונה:	קרית נטפים	רבבה	זיוונית
<u>תחזית משפחות -</u>			
1990:	30	-	-
1995:	100	100	-
2000:	150	500	-
מתאר מלא:	250	750	2000
<u>מעון</u>	90-95	-	-
כתות/דונם	2000	1.5/2	-
מתאר	0.6/1	1.5/3	3.0/6
<u>גן ילדים</u>	90-95	1.2/1	1.5/1
כתות/דונם	2000	1.2/1	1.5/3
מתאר	1.2/2	3.0/5	7.2/12
<u>גן חובה</u>	90-95	0.6/1	-
כתות/דונם	2000	0.6/1	1.0/2
מתאר	0.6/1	1.0/2	3.0/6
<u>בי"ס</u>	90-95	לאלקנה	-
<u>יסודי</u>	2000	לרבבה	-
כתות/דונם	מתאר	לרבבה	24.0/12
<u>בי"ס</u>	90-95	לאלקנה	-
<u>על יסודי</u>	2000	לאלקנה	-
כתות/דונם	מתאר	לברוכים	24.0/24
<u>מתנ"ס</u>	90-95	-	-
דונם	2000	8.0	-
מתאר	-	8.0	18.0
<u>מסחר</u>	90-95	1/1	-
<u>שכונתי</u>	2000	1/1	-
חנויות/קב' מתאר	1/3	3/7	6/20
<u>מסחר-מינהל</u>	90-95	-	-
ראשי	2000	-	-
מ"ר	מתאר	-	-
<u>בית כנסת</u>	90-95	1.0	-
דונם	2000	1.0	-
מתאר	1.0	2.0+0.5	3.0+1.0
<u>גינה</u>	90-95	1.0	-
דונם	2000	4.0	-
מתאר	4.0	10.0+2.3	20.0+4.0
<u>קורבי - דונם</u>	1.0	2.0	2.0
<u>מפעל או מוסך</u>	-	-	-
דונם	-	-	-

הערות	אלקנה ד	ברוכים	עלי זהב	פדואל	ישוב/שכונה:
	-	-	30	50	תחזית משפחות -
	100	250	100	250	1990:
	300	500	200	500	1995:
	800	2000	300	1000	2000:
					מתאר מלא:
	-	1.5/1	-	1.5/1	מעון 90-95
	1.5/1	1.5/2	0.5/1	1.5/2	כתות/דונם 2000
	1.5/3	3.0/6	0.5/1	1.5/3	מתאר
	1.2/2	1.2/2	1.2/1	1.2/2	גן ילדים 90-95
	1.2/2	2.4/4	1.2/2	2.4/4	כתות/דונם 2000
	3.6/6	7.2/12	1.2/2	3.6/6	מתאר
	0.6/1	1.5/1	0.6/1	1.5/1	גן חובה 90-95
	0.6/1	1.5/2	0.6/1	1.5/2	כתות/דונם 2000
	1.5/3	3.0/6	0.6/1	1.5/3	מתאר
עלי זהב-ממלכת	לאלקנה	לאלקנה	לאלקנה	לב'אריה 90-95	בי"ס
ברוכים-ממ'דתי	לאריאל, לאלקנה	6.0/12	לברוכים	לב'אריה 2000	זיסודי
אלקנה ד-ממלכת	6.0/12	12.0/24	לברוכים	6.0/12	כתות/דונם מתאר
	לאלקנה	לאלקנה	לאלקנה	לעופרים 90-95	בי"ס
	לאריאל, לאלקנה	לאלקנה	לאלקנה	לעופרים 2000	על יסודי
	לאריאל, לאלקנה	36.0/36	לברוכים	לעופרים מתאר	כתות/דונם
	-	-	-	-	מתנ"ס 90-95
	-	9.0	-	-	דונם 2000
	8.0	18.0	-	10.0	מתאר
	1/1	1/2	1/1	1/2	מסחר 90-95
	1/3	2/5	1/2	2/5	שכונתי 2000
	3/8	6/20	1/3	3/10	חנויות/קב' מתאר
	-	-	-	500	מסחר-מינהל 90-95
	-	-	-	1000	ראשי 2000
	-	-	-	1500	מ"ר מתאר
	0.5	2.0	1.5	2.0	בית כנסת 90-95
	0.5	2.0	1.5	2.0	דונם 2000
	2.0+0.5	3.0+1.0	1.5	2.0+0.5	מתאר
	2.5	10.0	2.0	2.5	גינה 90-95
	2.5	10.0	4.0	6.0+2.5	דונם 2000
	10.0+2.5	20.0+10.0	4.0+2.0	12.0+2.5	מתאר
	2.0	4.0	1.0	2.0	דורב' - דונם
	10.0	20.0+10.0	10.0	20.0	מפעל או מוסד - דונם

1. ב"ס מחלבת-דב, עבד אובלסר צעט מוילאבס סמא/כוס.
2. כ"ו ל' אעטל אד צעם גן הילדים.
3. ב"ס מחלבת, עבד ילדים משערי תקווה אטל אפרים.
4. ב"ס מחלבת, געם עבד ילדים משערי תקווה, צעט אפרים, צעט אפרים-מערס.
5. ב"ס מחלבת, געם עבד ילדים מצמח, אולאניו אפרים.

צרכי ציבור, שירותים, מסחר, תעסוקה ומוסדות, והתפלגותם
בישובים ובשכונות של מקבצי אלקנה ואורנית

ישוב/שכונה:	אלקנה	שערי-תקווה	עץ-אפרים	אורנית	צמרות	אורנית מערב	נירית	אילנית
תחזית משפחות-								
1990:	350	250	50	250	-	-	100	-
1995:	400	300	100	400	100	100	150	-
2000:	500	500	200	500	200	300	200	200
מתאר מלא:	500	750	350	600	300	900	250	300
מעון	1.0/2	1.0/1	-	1.0/1	-	-	-	-
כתות/דונם	1.0/2	1.0/2	1.0/1	1.0/2	1.0/1	1.0/1	0.5/1	0.5/1
מתאר	1.0/2	1.5/3	1.0/2	1.0/2	1.0/1	1.5/3	0.5/1	0.5/1
גן ילדים	2.4/4	2.4/2	-	1.2/2	-	-	-	-
כתות/דונם	2.4/4	2.4/4	1.2/2	2.4/3	1.2/1	1.2/2	1.0/1	1.2/1
מתאר	2.4/4	3.0/5	1.2/2	2.4/4	1.2/2	3.6/6	1.2/2	1.2/2
גן חובה	1.0/2	0.5/1	-	1.0/2	-	-	-	-
כתות/דונם	1.0/2	1.5/2	1.0/1	1.0/2	-	1.0/1	0.6/1	0.6/1
מתאר	1.0/2	1.5/3	1.0/1	1.0/2	0.5/1	1.5/3	0.6/1	0.6/1
בי"ס	6.0/12	-	-	6.0/12	-	-	-	-
יסודי	6.0	-	-	9.0/18	-	-	-	-
כתות/דונם	9.0/18	6.0/12	-	9.0/18	-	6.0/12	-	-
בי"ס	-	-	-	-	-	-	-	-
על יסודי	12.0/12	-	-	12.0/12	-	-	-	-
כתות/דונם	12.0/18	-	-	12.0/18	-	-	-	-
מתנ"ס	-	-	-	-	-	-	-	-
דונם	6.0	-	-	6.0	-	-	-	-
מתאר	12.0	6.0	-	12.0	-	-	-	-
מסחר	2/4	1/2	-	1/3	-	-	1/1	-
שכונתי	2/4	2/4	1/2	2/5	1/2	1/3	1/2	1/2
חנויות/ריכוז מתאר	2/4	3/7	2/4	2/5	1/2	3/9	1/2	1/3
מינהל	500	-	-	500	-	-	-	-
ומסחר	1000	-	-	1000	-	-	-	-
צירוב ראשי/מלך	2000	-	-	2000	-	-	-	-
בית	2.0	1.5	-	2.0	-	-	-	-
כנסת	2.0	1.5	1.0	2.0	0.5	0.5	0.5	0.5
דונם	2.0+0.5	1.5+0.5	1.0	2.0	0.5	2.0+0.5	0.5	0.5
גינה	6.0	4.0+1.0	-	4.0+1.0	-	-	2.0	-
דונם	6.0+1.0	6.0+1.0	3.0	6.0+1.0	2.5	4.0+2.5	2.0	2.0
מתאר	6.0+1.0	8.0+1.0	5.0	8.0+1.0	2.5	12.0+2.5	4.0	4.0
רורבי/דונם	2.0	2.0	1.0	2.0	1.0	2.0	1.0	1.0
תעסוקה-מוסד/דונם	20.0+	10.0	-	20.0+	10.0	20.0	-	20.0
ספורט/דונם	20.0	-	-	20.0	-	-	-	-

מוזכר

(לחברות כחית במשרד הממשלה)

אל: דוד בן אילן	התאריך: 2/11/89
מאת: ד"ר אילן אילן	תיק מס':

הודות

על ידי - חסדו ודרכי דבור לאור תמו

לדב טגל-הערכה דרכי דבור ושרותים

דבורים על דת-דמית וחסדו

דבורים דת-דמית אילן אילן.

דבורים דת-דמית אילן אילן.

דבורים דת-דמית אילן אילן.

דבורים דת-דמית אילן אילן.

דבורים דת-דמית אילן אילן.

דבורים דת-דמית אילן אילן.

דבורים דת-דמית אילן אילן.

דבורים דת-דמית אילן אילן.

החשבוני	אלי
2/11/89	נחום
חשבוני	מאת
	ד"ר יאן
	הערה:

אלי נחום - חשבוני / חשבוני ד"ר יאן

אלי נחום חשבוני ד"ר יאן
 חשבוני חשבוני חשבוני
 חשבוני חשבוני חשבוני
 חשבוני חשבוני חשבוני
 חשבוני חשבוני חשבוני
 חשבוני חשבוני חשבוני
 חשבוני חשבוני חשבוני
 חשבוני חשבוני חשבוני

חשבוני חשבוני

חשבוני

חשבוני חשבוני חשבוני
 חשבוני חשבוני חשבוני
 חשבוני חשבוני חשבוני
 חשבוני חשבוני חשבוני

צרכי ציבור, שירותים, מסחר, תעסוקה ומוסדות, והתפלגות
ביושבים ובשכונות של מקבצי אלקנה ואורנית

שָׁבוֹב/שְׂכוּנָה:	אַלְקָנָה	שְׁעָרֵי- תְּקוּוֹה	עַץ- אֶפְרַיִם	אוֹרֶנִּית	צִמְרוֹת	אוֹרֶנִּית מֵעֶרֶב	נִירִית	אֵילָנִית
נִחְזִית מִשְׁפָּחוֹת-								
:1990	350	250	50	250	-	-	100	-
:1995	400	300	100	400	100	100	150	-
:2000	500	500	200	500	200	300	200	200
מִתְאֵר מְלֵא:	500	750	350	600	300	700	250	300

[illegible]

1. ב"ס מחלבת-דט, עבאר אאכלאס צעג מיטלוקים סא/כוס.
2. כ"ו לציף למעש אמר עם גן הולצים.
3. ב"ס מחלבת, עבאר ולצים משערי הקוה וסל אפרים.
4. ב"ס מחלבת, גס עבאר ולצים משערי הקוה, ע"פ אפרים, צמול אאילנות-מער.
5. ב"ס מחלבת, גס עבאר ולצים מצמול, אאילנות וניכוי.

תאריך	2/11/89	חשבונית	2/11/89
חשבונית	2/11/89	חשבונית	2/11/89

הערות

חשבונית - חשבונית / חשבונית / חשבונית

חשבונית / חשבונית / חשבונית
 חשבונית / חשבונית / חשבונית
 חשבונית / חשבונית / חשבונית
 חשבונית / חשבונית / חשבונית
 חשבונית / חשבונית / חשבונית
 חשבונית / חשבונית / חשבונית

חשבונית / חשבונית / חשבונית
 חשבונית / חשבונית / חשבונית

2/11/89

חשבונית / חשבונית / חשבונית
 חשבונית / חשבונית / חשבונית

חשבונית / חשבונית / חשבונית
 חשבונית / חשבונית / חשבונית

חשבונית / חשבונית / חשבונית
 חשבונית / חשבונית / חשבונית

צרכי ציבור, שירותים, מסחר, תעסוקה ומוסדות, והתפלגותם
בישובים ובשכונות של מקבצי אלקנה ואורנית

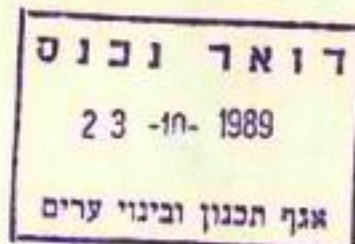
שוב/שכונה:	אלקנה	שערי-תקווה	עץ-אפרים	אורנית	צמרות	אורנית מערב	נירית	אילנית
זחיות משפחות-								
1990:	350	250	50	250	-	-	100	-
1995:	400	300	100	400	100	100	150	-
2000:	500	500	200	500	200	300	200	200
מתאר מלא:	500	750	350	600	300	900	250	300
מעון	90-95	1.0/1	-	1.0/1	-	-	-	-
כתות/דונם	2000	1.0/2	1.0/1	1.0/2	1.0/1	1.0/1	0.5/1	0.5/1
מתאר	1.0/2	1.5/3	1.0/2	1.0/2	1.0/1	1.5/3	0.5/1	0.5/1
גן ילדים	90-95	2.4/4	2.4/2	1.2/2	-	-	-	-
כתות/דונם	2000	2.4/4	2.4/4	2.4/3	1.2/1	1.2/2	1.0/1	1.2/1
מתאר	2.4/4	3.0/5	1.2/2	2.4/4	1.2/2	3.6/6	1.2/2	1.2/2
גן חובה	90-95	1.0/2	0.5/1	1.0/2	-	-	-	-
כתות/דונם	2000	1.0/2	1.5/2	1.0/2	-	1.0/1	0.6/1	0.6/1
מתאר	1.0/2	1.5/3	1.0/1	1.0/2	0.5/1	1.5/3	0.6/1	0.6/1
בי"ס	90-95	6.0/12	-	6.0/12	-	-	-	-
יסודי	2000	6.0	-	9.0/18	-	-	-	-
כתות/דונם	מתאר	9.0/18	6.0/12	9.0/18	-	6.0/12	-	-
בי"ס	90-95	-	-	-	-	-	-	-
על יסודי	2000	12.0/12	-	12.0/12	-	-	-	-
כתות/דונם	מתאר	12.0/18	-	12.0/18	-	-	-	-
מתנ"ס	90-95	-	-	-	-	-	-	-
דונם	2000	6.0	-	6.0	-	-	-	-
מתאר	12.0	6.0	-	12.0	-	-	-	-
מסחר	90-95	2/4	1/2	1/3	-	-	1/1	-
שכונתי	2000	2/4	2/4	2/5	1/2	1/3	1/2	1/2
רבות/ריכוז מתאר	2/4	3/7	2/4	2/5	1/2	3/9	1/2	1/3
מינהל	90-95	500	-	500	-	-	-	-
ומסחר	2000	1000	-	1000	-	-	-	-
מלא/מלא	2000	-	-	2000	-	-	-	-
בית	90-95	2.0	1.5	2.0	-	-	-	-
כנסת	2000	2.0	1.5	2.0	1.0	0.5	0.5	0.5
דונם	מתאר	2.0+0.5	1.5+0.5	2.0	1.0	2.0+0.5	0.5	0.5
גינה	90-95	6.0	4.0+1.0	4.0+1.0	-	-	2.0	-
דונם	2000	6.0+1.0	6.0+1.0	6.0+1.0	3.0	2.5	4.0	2.0
מתאר	6.0+1.0	6.0+1.0	8.0+1.0	8.0+1.0	5.0	12.0+2.5	4.0	4.0
רזרבי/דונם	2.0	2.0	1.0	2.0	1.0	2.0	1.0	1.0
תעסוקה-מוסד/דונם	20.0+	10.0	-	20.0+	10.0	20.0	-	20.0
ספורט/דונם	20.0	-	-	20.0	-	-	-	-

1. ב"ס מחלבת-דב, עבד אולבוסה צטט מוילוקים סמ/כוס.
2. כ"ו לציף למעט אחד עם גן הילדים.
3. ב"ס מחלבת, עבד ולדים משערי הקוה וס"ל אפרים.
4. ב"ס מחלבת, ג"ס עבד ולדים משערי הקוה, ע"ל אפרים, צמח אילנות-מערב.
5. ב"ס מחלבת, ג"ס עבד ולדים מצמח, אילנות ונירים.

צרכי ציבור, שירותים, מסחר, תעסוקה ומוסדות, והתפלגותם
בישובים ובשכונות של מקבצי אלקנה ואורנית

ישוב/שכונה:	אלקנה	שערי-תקווה	עץ-אפרים	אורנית	צמרות	אורנית מערב	נירית	אילת
תחזית משפחות -				500				
:1990	350	250	50	250	-	-	100	-
:1995	400	300	100	400	100	100	150	-
:2000	500	500	200	500	200	300	200	200
מתאר מלא:	500	750	350	600	300	900	250	300
גן חובב 90-95	1.0/2	1.0/1	-	1.0/1	-	-	-	-
כתות/דונם 2000	1.0/2	1.0/2	1.0/1	1.0/2	1.0/1	1.0/1	0.5/1	5/1
מתאר	1.0/2	1.5/3	1.0/2	1.0/2	1.0/1	1.5/3	0.5/1	5/1
ילדים 70-75	2.4/4	2.4/2	-	1.2/2	-	-	-	-
כתות/דונם 2000	2.4/4	2.4/4	1.2/2	2.4/3	1.2/1	1.2/2	1.0/1	2/1
מתאר	2.4/4	3.0/5	1.2/2	2.4/4	1.2/2	3.6/6	1.2/2	2/2
גן חובב 90-95	1.0/2	0.5/1	-	1.0/2	-	-	-	-
כתות/דונם 2000	1.0/2	1.5/2	1.0/1	1.0/2	-	1.0/1	0.6/1	6/1
מתאר	1.0/2	1.5/3	1.0/1	1.0/2	0.5/1	1.5/3	0.6/1	6/1
בי"ס 90-95	6.0/12	-	-	6.0/12	-	-	-	-
יסודי 2000	6.0	-	-	9.0/18	-	-	-	-
כתות/דונם מתאר	9.0/18	6.0/12	-	9.0/18	-	6.0/12	-	-
בי"ס 90-95	-	-	-	-	-	-	-	-
על יסודי 2000	12.0/12	-	-	12.0/12	-	-	-	-
כתות/דונם מתאר	12.0/18	-	-	12.0/18	-	-	-	-
מתנ"ס 90-95	-	-	-	-	-	-	-	-
דונם 2000	6.0	-	-	6.0	-	-	-	-
מתאר	12.0	6.0	-	12.0	-	-	-	-
מסחר 90-95	2/4	1/2	-	1/3	-	-	1/1	-
שכונתי 2000	2/4	2/4	1/2	2/5	1/2	1/3	1/2	1/2
חנויות/ריכוז מתאר	2/4	3/7	2/4	2/5	1/2	3/9	1/2	1/3
מזנהל 90-95	500	-	-	500	-	-	-	-
ומסחר 2000	1000	-	-	1000	-	-	-	-
צירי-ראשי/מלך מתאר	2000	-	-	2000	-	-	-	-
בית 90-95	2.0	1.5	-	2.0	-	-	-	-
כנסת 2000	2.0	1.5	1.0	2.0	0.5	0.5	0.5	0.5
דונם מתאר	2.0+0.5	1.5+0.5	1.0	2.0	0.5	2.0+0.5	0.5	0.5
גינה 90-95	6.0	4.0+1.0	-	4.0+1.0	-	-	2.0	-
דונם 2000	6.0+1.0	6.0+1.0	3.0	6.0+1.0	2.5	4.0+2.5	2.0	2.0
מתאר	6.0+1.0	8.0+1.0	5.0	8.0+1.0	2.5	12.0+2.5	4.0	4.0
רזרבי/דונם	2.0	2.0	1.0	2.0	1.0	2.0	1.0	1.0
תעסוקה-מוסד/דונם	20.0+	10.0	-	20.0+	10.0	20.0	-	0.0
ספורט/דונם	20.0	-	-	20.0	-	-	-	-

118-עלזה
כ"ט באלול תשמ"ט
29 בספטמבר 1989



לכבוד
אדרי' סופיה אלדור
מנהלת האגף לתכנון ולבינוי ערים
משרד הבנוי והשיכון

הנדון: איזור תכנון עלי זהב - סיכום פגישה

1.

בפגישה שהתקיימה במשרדך ביום 19 בספטמבר 89 השתתפו:

שלמה מושקוביץ - מנהל לשכת התכנון באיו"ש,
עמיקם ורעי, רבקה מילשטיין - מחוז תל אביב של משרד הבינוי
והשיכון,
נחום, ריאנה, ויקטור ואורי וקסלר מהאגף לבינוי ערים
במשהב"ש,
רחל וילקנסקי - מהאף לתכנון ולהנדסה בשהב"ש,
אברהם שבות - מועצה איזורית שומרון,
ישראל אדלר - מתכנן תחבורה,
הח"מ.

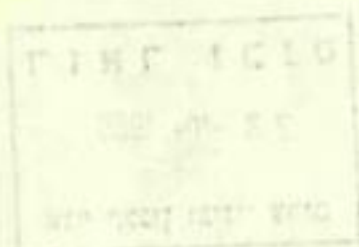
2.

הוצגו עיקרי ההשלמות לטיוטא של התכנית, כפי שהופצה
למשתתפים קודם לדיון. על סמך התוויה של חלופות שונות
לתכנית והשוואה ביניהן גובשה חלופה מסכמת שקווי הפיתוח
העיקריים שלה:

- א. המנעות מיצירת מרכז שירותים ומסחר בין-ישובי בתחומי התכנית.
- ב. שילוב של בניה מרוכזת וצפופה עם בניה מפוזרת.
- ג. שילוב שניים-שלושה איזורי תעשייה בתחום התכנית.
- ד. ייעוד שטחים בתחום התכנית לפארקים, נופש ושמורות.
- ה. פיתוח מאוזן של כל חלקי התכנית.
- ו. ייעוד שטחים בתחום התכנית לפתרון בעיות תשתית של כלל אזור השומרון ושל מחוזות המרכז ותל אביב.

3.

הוצגו הבריקות של התווית הדרך האזורית אריאל - עלי זהב -
בית אריה, והדרך המקומית אורנית - אלפי מנשה.



- 2 -

4. ההערות שהועלו במהלך הדיון:

- א. יש לטפל גם בהתנוויה מחודשת של דרך מס' 574 (עזון-מסחה).
- ב. יש להעדיף מעט כבישים, אך כרמה גבוהה.
- ג. חסרים פירוט והשלמות של נתוני הרקע, של סביבת התכנית.
- ד. חסר תיאור של השלד הגיאוגרפי של תחום התכנית.
- ה. יש להתייחס להמשכיות של השטחים הירוקים משני עברי ה"קו הירוק".
- ו. יש לתת דגש להקמת מוסדות ומפעלים.
- ז. יש לתכנן שלביות בפיתוח התעשייה.
- ח. יש לתכנן כינוי מפורז וצמוד קרקע בשלבים ראשונים ובניה רוויה בשלבים מאוחרים.
- ט. יש להתייחס למערכת תיירות מתוכננת.
- י. יש להשלים בדיקה של דרכים ניריה-מעלה שומרון ושיפור של הכביש דיר בלוט - מטחה (574).
- יא. יש לבדוק חיבור של עץ אפרים ושערי תקווה אל אורנית על בסיס יצירת מרכז חינוכי חילוני באורנית.
- יב. יש לבחון פתרונות בשלבים של מערכות הביוב, ולבחון התאמתם לתכניות שנעשו על ידי תה"ל.

5. סיכום הדיון על ידי סופיה אלדור:

- א. המסקנות שעלו מבריקת החלופות מקובלות.
- ב. השלב הבא צריך לכלול פרוט של החלופה המסכמת, חלוקה לשלבי פיתוח, פירוט של מערכות השירותים ומערכות התשתית.
- ג. יש להציג ולפרט את קשרי הגומלין בין תחום התכנית לבין סביבתה ובעיקר עם מחוז המרכז.

בברכה, שנה טובה,


דן סתו

העתקים:

- מוטי מנחין - משרד קמ"ט אפ"י איו"ש
- שלמה מושקוביץ - מנהל לשכת התכנון איו"ש
- שמואל הורוביץ - מינהל לבניה כפרית/משהב"ש
- עמיקם ודעי - מחוז המרכז/משהב"ש
- רבקה מילשטיין - מחוז המרכז/משהב"ש
- אברהם שבות - מוא"ז שומרון
- ישראל אדלר - מתכנ תחבורה.

01232 FAX

over

C 1232

118-עלזה
כ"ט באלול תשמ"ט
29 בספטמבר 1989

לכבוד
אדרי' סופיה אלדור
מנהלת האגף לתכנון ולבינוי ערים
משרד הבנוי והשיכון

הנדון: איזור תכנון עלי זהב - סיכום פגישה

1.

כפגישה שהתקיימה במשרדך ביום 19 בספטמבר 89 השתתפו:

שלמה מושקוביץ - מנהל לשכת התכנון באיו"ש,
עמיקם ורעי, רבקה מילשטיין - מחוז תל אביב של משרד הבינוי
והשיכון,
נחום, דיאנה, ויקטור ואורי וקסלר מהאגף לבינוי ערים
במשהב"ש,
רחל וילקנסקי - מהאף לתכנון ולהנדסה במשהב"ש,
אברהם שבות - מועצה איזורית שומרון,
ישראל אדלר - מתכנן תחבורה,
הח"מ.

2.

הוצגו עיקרי ההשלמות לטיוטא של התכנית, כפי שהופצה
למשתתפים קודם לדיון. על סמך התוויה של חלופות שונות
לתכנית והשוואה ביניהן גובשה חלופה מסכמת שקווי הפיתוח
העיקריים שלה:

- א. המנעות מיצירת מרכז שירותים ומסחר בין-ישובי בתחומי
התכנית.
- ב. שילוב של בניה מרוכזת וצפופה עם בניה מפוזרת.
- ג. שילוב שניים-שלושה איזורי תעשייה בתחום התכנית.
- ד. ייעוד שטחים בתחום התכנית לפארקים, נופש ושמורות.
- ה. פיתוח מאוזן של כל חלקי התכנית.
- ו. ייעוד שטחים בתחום התכנית לפתרון בעיות תשתית של כלל אזור
השומרון ושל מחוזות המרכז ותל אביב.

3.

הוצגו הבדיקות של התווית הדרך האיזורית אריאל - עלי זהב -
בית אריה, והדרך המקומית אורנית - אלפי מנשה.

- 2 -

4. ההערות שהועלו במהלך הדיון:

- א. יש לטפל גם בהתוויה מחודשת של דרך מס' 574 (עזון-מסחה).
- ב. יש להעדיף מעט כבישים, אך ברמה גבוהה.
- ג. חסרים פירוט והשלמות של נתוני הרקע, של סביבת התכנית.
- ד. חסר תיאור של השלד הגיאוגרפי של תחום התכנית.
- ה. יש להתייחס להמשכיות של השטחים הירוקים משני עברי ה"קו הירוק".
- ו. יש לתת דגש להקמת מוסדות ומפעלים.
- ז. יש לתכנן שלביות בפיתוח התעשייה.
- ח. יש לתכנן כינוי מפורז וצמוד קרקע בשלבים ראשונים ובניה רוויה בשלבים מאוחרים.
- ט. יש להתייחס למערכת תיירות מתוכננת.
- י. יש להשלים בדיקה של דרכים ניריה-מעלה שומרון ושיפור של הכביש דיר בלוט - מטחה (574).
- יא. יש לבדוק חיבור של עץ אפרים ושערי תקווה אל אורנית על בסיס יצירת מרכז חינוכי חילוני באורנית.
- יב. יש לבחון פתרונות בשלבים של מערכות הביוב, ולבחון התאמתם לתכניות שנעשו על ידי תה"ל.

5. סיכום הדיון על ידי סופיה אלדור:

- א. המסקנות שעלו מבדיקת החלופות מקובלות.
- ב. השלב הבא צריך לכלול פרוט של החלופה המסכמת, חלוקה לשלבי פיתוח, פירוט של מערכות השירותים ומערכות התשתית.
- ג. יש להציג ולפרט את קשרי הגומלין בין תחום התכנית לבין סביבתה ובעיקר עם מחוז המרכז.

בברכה, שנה טובה,

דן סתו

העתיקים:

- מוטי מנוחין - משרד קמ"ט אפ"י איו"ש
- שלמה מושקוביץ - מנהל לשכת התכנון איו"ש
- שמואל הורוביץ - מינהל לבניה כפרית/משהב"ש
- עמיקם ודעי - מחוז המרכז/משהב"ש
- רבקה מילשטיין - מחוז המרכז/משהב"ש
- אברהם שכות - מוא"ז שומרון
- ישראל אדלר - מתכן תחבורה.

116-עלזה
י' באלול תשמ"ט
10 בספטמבר 1989

9:15

לכבוד
אדר' סופיה אלדור
מנהלת האגף לתכנון ולבינוי ערים
משרד הבנוי והשיכון

איזור תכנון עלי זהב - מצע לדיון

הנדון:

לקראת הדיון שנקבע אצלך ביום 19 בספטמבר, רצ"ב שלושה
העתיקים של חוברת השלמות לטיוטא של תכנית האיזורית לאיזור
התכנון "עלי זהב".

בברכה,

דן סתו

העתיקים, בצרוף החוברת:

- מוטי מנוחין - משרד קמ"ט אפ"י איו"ש
- שלמה מושקוביץ - מנהל לשכת התכנון איו"ש
- שמואל הורוביץ - מינהל לבניה כפרית
- עמיקם ודעי, רבקה מילשטיין - מחוז המרכז/משהב"ש
- אברהם שכות - מוא"ז שומרון
- ישראל אדלר

109-109

כ' בסיוון תשמ"ט

23 ביוני 1989

דואר נכנס

1989-7-3

היהיה לחיין ערים

2' א/ה

לכבוד

אדר' סופיה אלדור

מנהלת האגף לתכנון ולבינוי ערים

משרד הבנוי והשיכון

איזור תכנון עלי זהב - מיכום פגיושה

הנדון:

1. בפגיושה שהתקיימה במשרדך ביום 20 ביוני 89 השתתפו:

מוטי מנחין - מ' הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש,
שלמה מושקוביץ - מנהל לשכת התכנון באיו"ש,
רבקה מילשטיין - מחוז תל אביב של משרד הבינוי והשיכון,
נחום, דיאנה ואורי וקסלר מהאגף לבינוי ערים כמשהב"ש,
ישראל אדלר - מתכנן תחבורה,
הח"מ.

2. הוצגו עיקרי הטיוטא לתכנית, כפי שהופצה למשתתפים קודם לדיון, וכן תכנית פעולה להמשך התכנון.

3. בתשובה לשאלות הובהרו הנקודות הבאות:

א. הקריטריון לאבחנה בין ישוב "עירוני" לבין ישוב "קהילתי" היא צורת הארגון של האוכלוסיה והישוב: ישוב "פתוח" לאיכלוס לעומת ישוב שמפעילים בו דרישות מיוחדות של הקהילה בעת קבלת מתגוררים.

ב. "פוטנציאל הפיתוח" הקרקעי מתבטא בשלב זה על נתוני השימוש הנוכחי בקרקע ועל תכונותיה הפיזיות (גודל, מיקום, שיפועים) ועדיין לא על נתוני הבעלות והחזקה. ההנחה היא שהנתונים האחרונים יקבעו בעיקר וזו יכולת המימוש של הפוטנציאל - כלומר אתסדר העדיפויות לפיתוח.

ג. הדרך המתוכננת 446 מותווית בתכנית המתאר האזורית לדרכים בתוואי מודיעין-בית אריה-אריאל. כיוונה הכללי הוא דרום צפון, אך מבית אריה צפונה היא פונה לכיוון צפון-מזרח, לכיוון אריאל, כדי לתרום לכיסוסה כבירת השומרון.

ד. "פיתוח עירוני מפורז" - סביר שייעשה בעיקר בכלים של ישובים כפריים/קהילתיים, אך לא בהכרח רק כאלה. משום כך אין המונח "כפרי/קהילתי" חופף את "עירוני מפורז".

- 2 -

4. בהתייחס לאירגון המוניציפלי הקיים והעתידי - אין התכנון מתחשב, בשלב הראשון, בנתונים אלה, כשם שאין הוא מוגבל אך ורק ליושבים הכלולים בתוך תחום איזור התכנון. ארגון היושבים והשרותים יישקל בתחילה על פי אמות מידה תכנוניים וחברתיים, ורק בשלב השני יישקלו האילוצים של הארגון המוניציפלי והשינויים הדרושים בו או בארגון השרותים.

5. נושאים שעדיין לא נבדקו כמלואם ולא הוצגו, ושיש לבדוקם ולפעול על פי הממצאים:

- א. חכנית המתאר למחוז המרכז והשלכותיה על איזור התכנון.
- ב. צרכי היושבים הערביים מבחינת שירותים ותשתיות הנדסיות.
- ג. צרכים של מספקת מים.
- ד. ניתוח של יחדות נוף וחיטובות גיאוגרפיות שבתחום איזור התכנון.

6. לנוכח החוסר בשטחים לתעשייה בחלק המזרחי של מחוז המרכז והמחסור במקורות תעסוקה באיזור השומרון, יש לתת עדיפות בניתוח החלופות לאיתור שטחים לפיתוח תעשייה ותעסוקה על פי חלוקה לשלוש קבוצות עיקריות של תעשייה: תעשייה "קלסית", תעשייה "יוקרתית" ואיזורי מלאכה.

7. חשיבות מיוחדת יש לתת לתיפקוד איזור התכנון כחלק של מחוז המרכז ולכוחות המשיכה והפיזור של איזור המרכז וגוש דן כלפי איזור התכנון.

בברכה,



דן סתו

העתקים:

- מוטי מנוחין - משרד קמ"ט אפו" איו"ש
- שלמה מושקוביץ - מנהל לשכת התכנון איו"ש
- שמואל הורוביץ - מינהל לבניה כפרית/משהב"ש
- עמיקם ודעי - מחוז המרכז/משהב"ש
- רבקה מילשטיין - מחוז המרכז/משהב"ש
- אברהם שבות - מוא"ז שומרון
- ישראל אדלר - מתכנ תחבורה.

איילנד מבין "ש"י צה"י" - הפסידה אסילארה יול' 89

(1) מנהל המשרד אומר למנהל המשרד/המנהל
אשר הוא

(3) קולו האמין כמול יציראלי (בהמשך הבק שבר) שם אקופ היא מל"ה ט"ו חן מל"ה (מיון)

(א) ומה הקביעות? א"כ גם ה"שק"ל (בט"ל ה"ל 5) שם
שחנה בין "ע"ב"ל" א"כ ה"ל" (ע"ל ג"ל ג"ל ק"ל? ע"ל
ל"ל ה"ל? ה"ל? ה"ל? ה"ל? ה"ל?)

i also (c)

(2) באיורי זיכר (ע"ה 11) יש גרסאות עם אספולת הדגים.

(3) האם יכולה הפתח "עידן מפוצץ" (29, 13) היא
אפילו בפניו קהילתי? (אם כן משה אישמה המושגים במקומות)

21/6/89, ת.ת.ל.ע

תאריך 13/6/89	אלו ציאנה ואלקלה - ג'וני אבי
חוק מס'	מחיר ש. הנדסה

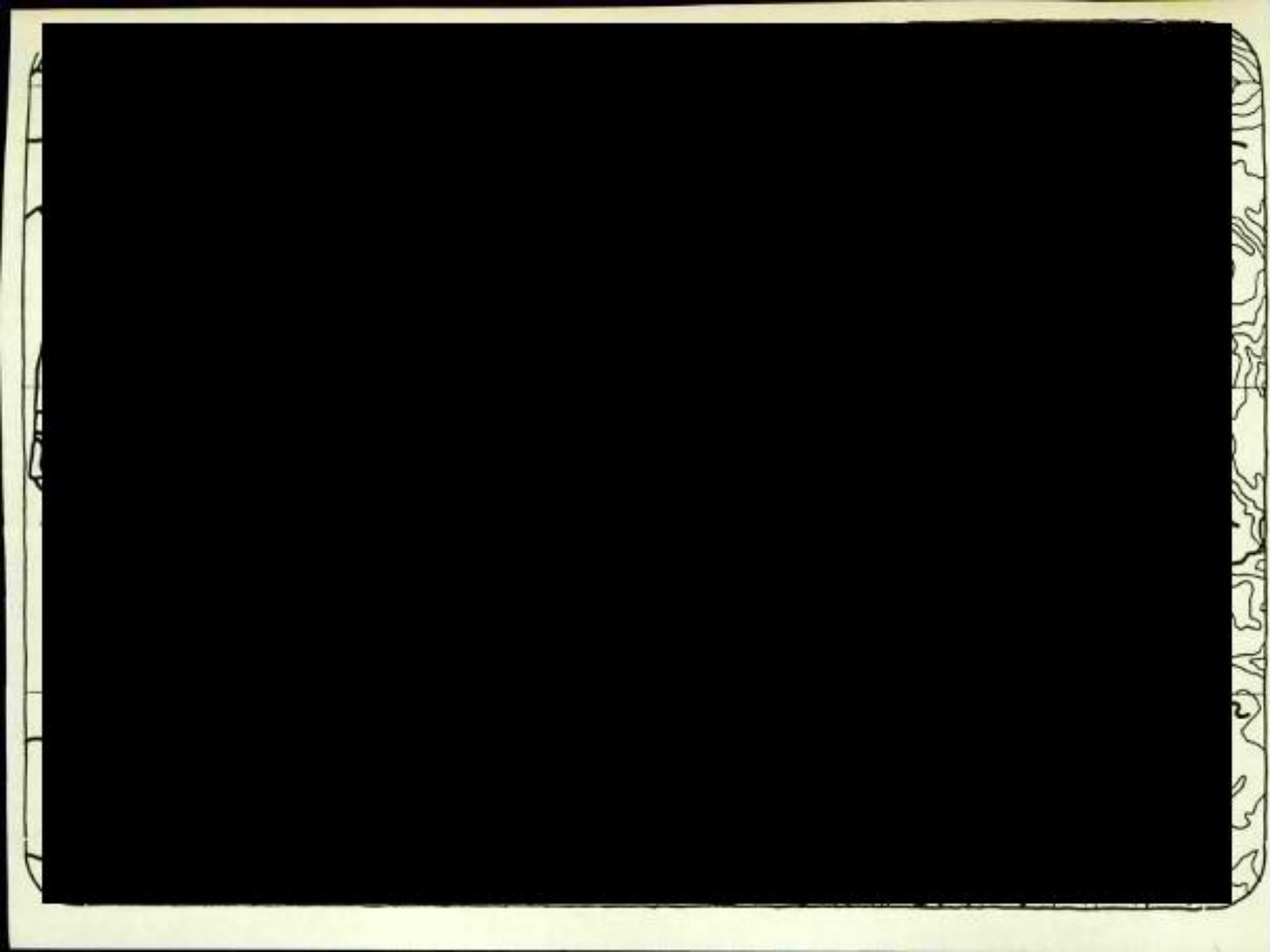
הערות
ציון על חשבון אישי לאישי אישי לזה

איתר - חשבון על ש. הנדסה
איתר על קרש איתר חומר
איתר איתר ציון - ש. הנדסה
איתר איתר איתר איתר

איתר ציון איתר 14°
איתר איתר איתר איתר
איתר איתר איתר איתר
איתר 15° איתר איתר

איתר
איתר

cf 228E



104-טל'ה

ט' באייר תשמ"ט

16 במאי 1989

לכבוד

אד"ר סופיה אלדור

מנהלת האגף לתכנון ולבינוי ערים

משרד הבנוי והשיכון

הנדון:

איזור תכנון עלי זהב

סיכום פגישה

1. כיום 16 במאי 1989 החקירה פגישה במשרדך בהשתתפות:
 - מוטי מנחין - סגן קמ"ט אפר' באיז"ש,
 - אמנון בר לוי ממחוז המרכז של משהב"ש,
 - אברהם שבות מהמוא"ו שומרון,
 - ישראל אדור - מתכנן חבורה,
 - דיאנה וולקוב ורבקה אברסון ממשרדכם,
 - הח"מ.
2. מטרת הפגישה הייתה להציג את הנחונים הראשונים ואת הקווים הראשונים לתכנית.
3. בפגישה נמסרו למשתתפים דפים של טיוטא לשלד התכנית והוצגו בעזרת מפות נתוני השטח, מטרות ויעדי התכנית, מערכת הדרכים הקיימת והמתוכננת וכן שיטה מוצעת לעריכת התכנית.
4. ההנחיות העיקריות שנמסרו:
 - יש לבחון את היחס לאיזור קרני שומרון.
 - תכניות המתאר של חלק מהישובים מיועדות להיקפים גדולים מאלה שהוצגו.
 - יש לבדוק היטב את ויזורי ההשפעה, במיוחד מערכה ודרומה (איזור בית אריה).
 - יש לראות באיזור התכנון חלק משלים של איזור המרכז.
 - בין הנושאים המיוחדים של מחוז המרכז יש לבחון את האפשרות שחלק מהמושבים יהפכו לישובים קהילתיים ואת השולכות על איזור התכנון.

- נקודת מוצא לתכנון יישמשו התחזיות שהוכנו במשרד הבינוי והשיכון.
- יש לבחון היטב את ההשלכות של סלילת דרך מהירה מספר 6 על התפתחות קשרי התחבורה ופיתוח מערכת הדרכים של האיזור.
- יש לכלול בין יעדי התכנית את חיזוקה של אריאל.
- יש לכלול בין הנתונים לתכנון את התכנית שהוכנה לאיזור אלקנה.

5. להמשך התכנון ואיסוף הנתונים יש להיעזר בעבודות שנעשו לכלל איזור השומרון בנושאים של רגישויות נוף, מסלולי טיול ותיור, אזורי טיול, פסולת, מערכות הולכה וסילוק שפכים. תיקבענה גם פגישות עם שמואל הורוביץ ושלמה מושקוביץ שנעדרו מהפגישה.

6. פגישה נוספת נקבעה ליום 20 ביוני 89 בשעה 9:00.

בברכה,


דן סתו

העתקים:

- מוטי מנוחין - משרד קמ"ט ופז' איו"ש
- שלמה מושקוביץ - מנהל לשכת התכנון איו"ש
- שמואל הורוביץ - מינהל לבניה כפרית
- עמיקם ודעי - מחוז המרכז/משהכ"ש
- אברהם שכות - מוא"ז שומרון
- ישראל אדלר

* מסר

קניין נכס
מס' 1000
* רכב
* נכס

23.000 - 6 כסויי חשבון
פנסיה

- 5 מנחה

- 8 פנוריה

חידוש ג'ק

לדבר פנסיה של זרומת רגועות

200 - 500 בעל ג'ק

בת ג' פנוריה / 1500 על ג' פנסיה

2
NT

1/2

1500

חידוש

לדבר

* תחבורה - כרכב מנייה

* פנסיה

פנסיה / 1500
פנסיה -
פנסיה

570 N 510 N or 510 N -
101 32'

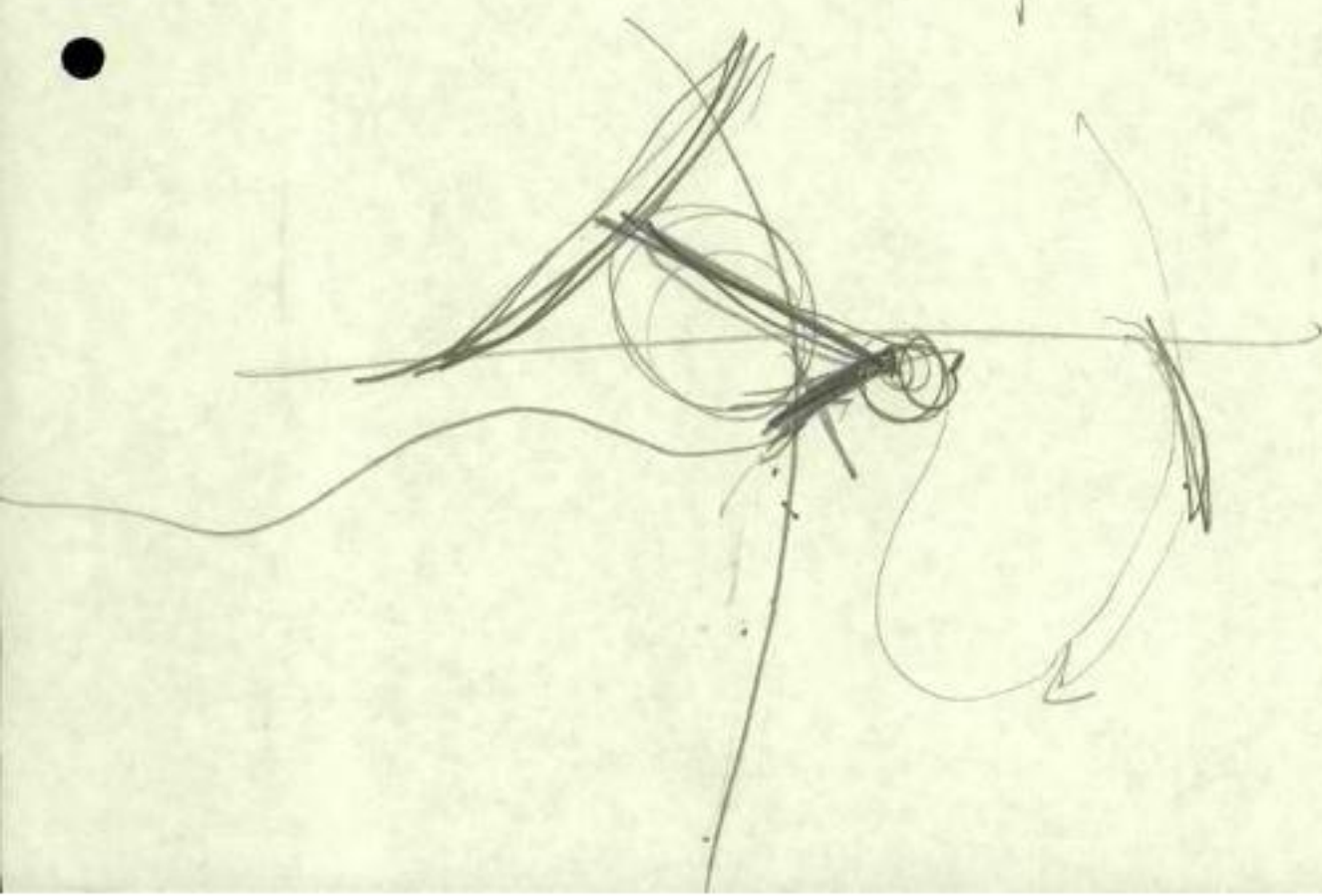
167
32 IN
16 IN

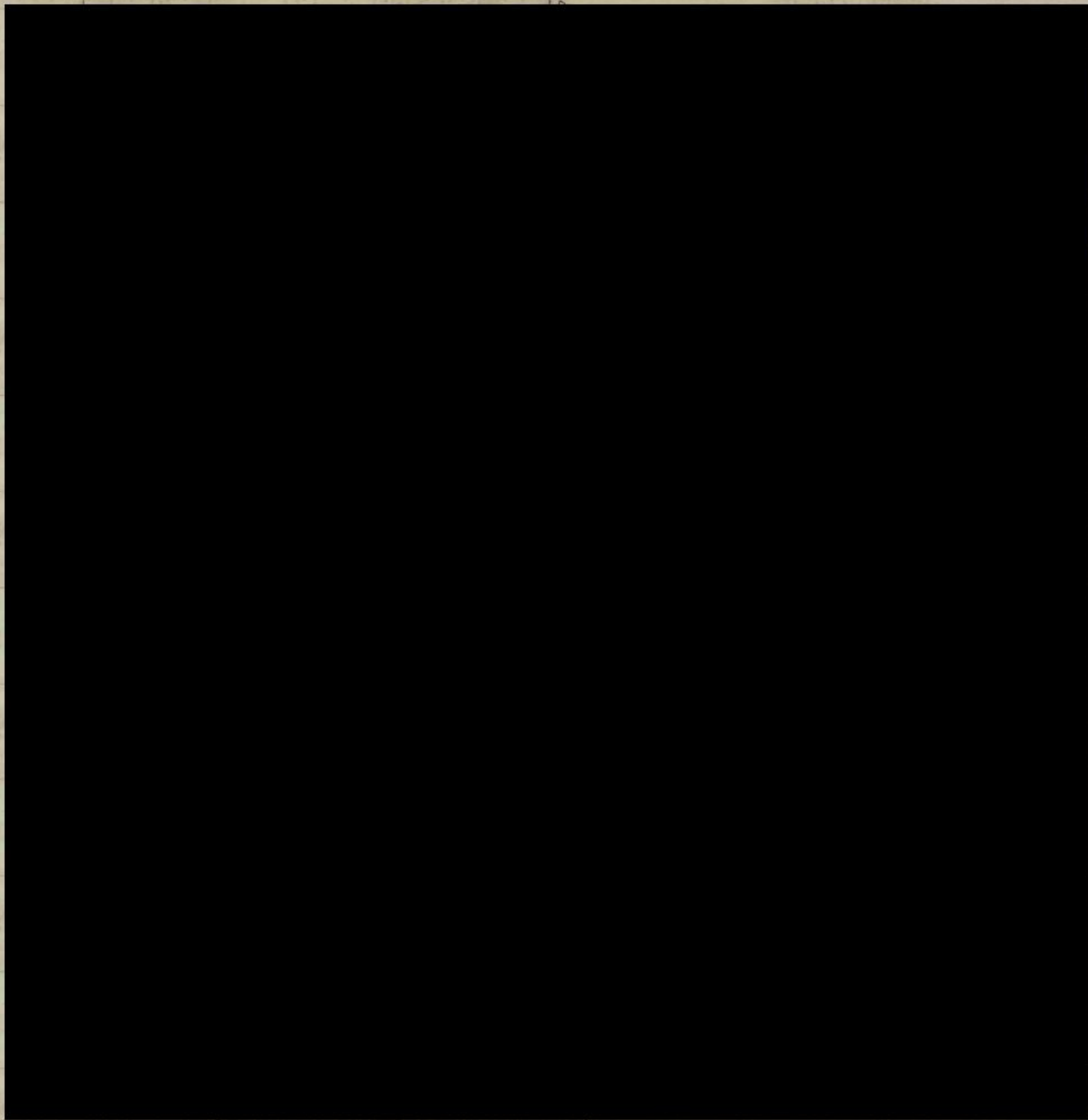
1115 N -

600 E -

- 750 N 1010 N (32')

167 32' 16 IN * 167 32' 16 IN





20 דקות מפתח־תקווה וילות ב־40 אלף דולר

הישוב "עליזהב" מחפש משפחות הרוצות לבנות בו את ביתן הבהיה מתבצעת במרוכז, והקרקע ניתנת חינם

■ מאת מוטי זפט

רוכז בעמדת מיוחדת שהתארגן
נה לצורך זה.

"עליזהב" נמצא כשלושה
ק"מ מעבר לקריית־דוד, סמוך לפי
דואל, וכיום מתגוררות בו 21
משפחות בקרואנים. 10 יחידות
דיוך נמצאות בשלבי גמר בניה,
וב־12 נוספות נשלמת בניית
הסלרים. בתוך תצי שנה ייכנסו
המשפחות הראשונות לבתי־הק
בע.

בשלב הראשון יקלוט הישוב
60 משפחות, ובשלב מאוחר יותר
עד 250 משפחות.

הישוב הקהילתי, "עליזהב",
השובן מעבר לק האק, במרחק
25 ק"מ מפתח־תקווה, מחפש
משפחות נוספות שיסכימו לגור
במקום. מחירי הווילות שם נעים
בין 40 אלף דולר ליחידה בת
102 מ"ר ועד ל־65 אלף דולר
ליחידה של 150 מ"ר.

הישוב המסונף למשקי חרות
בית־ר, מקבל את הארמה מהמיני
הל בחינם, והבניה מתבצעת במי

10 מ"85 קיבוצי השומר הצעיר יורשו לבנות ללינה משפחתית

מסויימת גם בנימוקים אירואולוגיים, שכן הלינה המשותפת מוסיפה להחשב כעדיפה בחנוכה זו - שלא כמו בתק"ם ובקיבוץ הרתי - מטעמים חינוכיים, חברתיים ואחרים.

חברות. על כך הוליס אתמול הודעה הפועל של הקיבוץ הארצי בישיבתו בנסיעת חביבה ברוך של 67 נגד 59. התנגדות המיעוט נוסקה בעיקר בסיבות כלכליות, על רקע המצוקה והכוחות, ובמידה

מאת ארנון מצן,
ספר "דבר"

10 מתוך 85 קיבוצים של הקיבוץ הארצי יורשו להתחיל בבניה ללינה משפחתית תוך השלוש השנים הקרובות, אבל בצמוד למיגבלות כלכליות

ס. ב. ח. *לשכת עמנויות*
ש.ב.ח. *לשכת עמנויות*
הוצאה לאור, הדפ

קסם ממזרח לכפר-קסם

עליזהב — לחגת צעירים

אנו יוצאים מבית-אריה ופונים צפונה — לעליזהב, הכביש מהפחל בין הרי טרשים ואת הנוף השומם מגוונים מדי פעם חמורים וחורשים ערביים בכפיות לבנות, היורדים לנחל שילה הסמוך. עם הגיענו לתחתית הנחל, עוצר משה דהרי את הרכב, מצביע לצד הדרך על מצבת אבן ומסביר כי כאן נמצאה גופתו של החייל שאלח"ל ז"ל, חונקת לכן שהנוף הרונע צופן בחובו גם הפתעות לא נעימות. בינתיים, האיום היחיד עלינו הוא מצד צוקי-הסלעים המתנשאים ממש מלעילנו, המשך הדרך מצטיין במטעי זיתים צפופים למדי, במקום מסוים, ובלי סיבה נראית לעין, מצביע דהרי על מספר גבעות טרשים שוממות ואומר כי כאן מתחילות עתירות הקרקע של עליזהב, מימין על הרכס זחה לה פודאל, ישוב של אגודת ישראל — בינתיים בקדוואנים, מיד לאחר מכן, מזדקרים מבין מטעי הזיתים גגותיו אדומי-הרעפים של עליזהב.

הגגות האדומים שייכים למבני הקבע הנמצאים בבניה חלק מהאוכלוסיה שוכן ב"סוקר" ומני, ממנו קל לו לפקח על בניית כח"י הקבע שלו. דרך ארוכה עבר הישוב מאז חורף '83—'84, אז טיפסו מספר "משוגעים לחבר" במעלה הגבעה ותקעו יחד, תרתי-משמע: גם של אוהליהם שלא התאימו לתנאי החורף. בהמשך הזמן הוכרה ה"היאחזות" כמקום ישוב, מצדדו יותר קיבל הישוב דחיפה רצינית כאשר שר השיכון דהבינו ז"ל, הכירבו ב"אזור יזע ב", כיום, 25 בתים עומדים לפני גמר ואילו 14 נוספים יחלו להיבנות ב-'85 באוקטובר.

מסתבר שההצלחה החלה להאיר פניה לעליזהב, הנקרא על שמה של עליזהב בנן ז"ל (עליזהב בנן). עובדה היא ש"סוקר" הקליטה הומני, בו גרים המתיישבים עד להשלמת כתיבתם, צד מלהכיל את

"חרות" — אין זה תנאי קבלה ליישוב. "אומרים שמקבלים כאן הטבות ושהכל בחינם", אומרת ציפי כנדל, "הכל שטויות. אני קניתי בית ללא עזרה, אבל גם היום, כאשר יש סיוע ממשרד השיכון (אזור סיחוח ב'), אין הסיוע גדול בהרבה מזה שמקבל זוג צעיר בת"א". כמו כן, כדי למנוע בואם של אנשים רק כדי לפתור את בעיית הדירה שלהם, משתדלים לבחור מתיישבים שיש להם כבר דירה בעיר — "כך שבאים רק אנשים השלמים עם עצמם והתורמים לטובת הכלל ולטובת הרעיון של איי השליטה". במזכירות מצאנו זוג צעיר שכיר אפסרדיות קליטה במקום. הם כידור פריטים, שאלו מה המחיר וכזה

מאת בני יעקבי, כתב "הירדן"

בנקודה מסוימת הכביש מתרחב — ואיך מבין מדוע. מסבירים לך שעד כאן, מקום בו עבר ה"קו הירוק", הכביש הצר והמשעבש הוא בטיפול מע"צ וכי המשכו, הרחב והתקין באחריות הממשל — ואתה עדיין תוהה. מי שמכיר את משה דהרי יודע כי גם ליבו מתרחב כאשר הוא עובר כאן בדרכו לירוש — ואת זה כבר קל להבין. סיום מאלף בארבעה מיישובי "חרות-בית"ר, בחברתו של מרכז הישובים, שזה דהרי.

את הסיום התחלנו בנמל התעופה כי"ג, אם עד ה"קו הירוק" היה הנוף מיוער, הרי שלאחריו שולטות בו גבעות סלעים וטרשים. משה דהרי סבטיח שתוך רבע שעה גיע לבית-אריה — וכך היה. הישוב סבצבץ בגגותיו האדומים על גבעה נישאה, מה שמכונה "השיפולים המערביים של השומרון".

בית אריה: שכונת עובדים ומסורת

תחילתו של הישוב בשנת '81, בקומץ אשכוליות שהועלה לגבעה. כיום גרות במקום 160 משפחות, כ-700 נפש, כבתיהם המרווחים ובק"ר רוב עומדת להיבנות שכונה חדשה של 60 יחידות דיור. מיקומו של הישוב כקו ישר מזרחה לת"א יחזקו הקצר מנתיב, משך לכאן כ-70 משפחות של עובדי התעשייה האווירית — וכן רבים אחרים הגיעו מהקירבה היחסית לגוש דן, האוכלוסיה במקום מבוססת למדי ומעטים מה הזוגות הצעירים, אלה מתקשים, לעמוד במחירים הנדרי שים כאן: המינימום עבור יחידת דיור הוא 60 אלף דולר, לא כולל הוצאות נוספות. בניגוד ליישובים אחרים, משרד השיכון אמנם מעניק משכנתאות לנוקדים אך אינו מסבסד את הקמת התשתית, בנוסף, סטנדרד הבניה כאן גבוה יחסית — ויקר. יחד עם זאת, יש לציין את שירותי הקהילה הפשוטות, כגון:



איכות חיים בבית אריה

לכיוון 4 דגמי הוילות שיוכלו לבנות — אם יתקבלו ואם יוכלו להרשות לעצמם. על הישוב הם שמעו באקראי והם מודים כי בעיר התקשו לקנות דירה שתתאים לתקציבם. הם התרשמו לחיוב מהישוב אך "אנחנו עדיין צריכים להתרגל למרחק". דהרי "מרגיע" אותם שיש כאן אוטובוס 3 פעמים ביום. סיום בין כתי הישוב יוצרים אצלי את האש ליה של ביקור בשכונת פברר מפוארת. גיפ צבאי על חייליו החמושים, הנוסע בתוך הישוב, מחזיר אותי באתה למציאות. דהרי מסביר כי לאחרונה הושג הסדר עם צה"ל בדבר סיורים בין הישובים.

ציפי כנדל ושוילה פישר, ישוב בתוך ערת ילדים צעקנית, הן משמשות כמטפלות בסעון של בית אריה וכן צעקות הילדים מטככים הצלחתי "להשחיל" מספר שאלות. להבדיל, יחודו של הישוב הוא באיכות החיים שלו, כשקט, באוויר הנקי מזהום ומאידך — בקירבתו הרבה לגוש דן. תושבי בית-אריה הם תלוננים ולמרות שרובם חברי

אחר-כך, קצת יותר קרוב לקרקע המציאות, הוא מבטיח: "בקרוב ייבנו כאן שירותים אלמנטריים כמו

צרכניה, בית-ספר ועוד". בנתיים, נאלצים תושבי המקום לערוך את קנייתיהם באריאל או בח"א — לרוב, לאחר שעות העבודה. על הגישה במקום תעיד ההתארגנות של משפחות לקניית פשוטות בתורנות. את חנה ורפי אבישר לא מדאגים הספקולנטים שיבואו לכאן לקנות בית לשם השקעה — "העיקר שיבואו ויעזרו בבניית היישוב". לאחר מכן הם מסתייגים ומצינים כי יש מידן של המעניינים להצטרף וכי גם אלה שהחזקו עוברים "שנת נסיון" שרק בסופה הם "חברים של קבע". הם גם מדגישים כי השתייכות לתנועת ה"חרות" אינה חובה, כל זמן שאחוז מועמד עשוי לתרום לפיתוח הישוב. בקרוב, יתנוג הישוב את המעבר לבתי-הקבע ואז צופים שה"מקרה" הומני שיחפנה, יחמלא חיש בהמוני זוגות צעירים שיבקשו גם הם לקחת חלק בהצלחה.

מרכז ספורט אחר

מבניית הסוכאור של משה דהרי ממשיכה צפונה, עוברת דרך כפרים ערביים, אך אינה מושכת את תשומת-הלב של הנערים שיצאו באותה שעה מבתי-הספר. כהודמ' נות זו מספר דהרי שאינו זוכר התנ' כלליות רציניות לתחבורה כאזור זה. הוא גם אינו חושב שיש התמרמרות בקרב הכפריים על "נישולם מאד" מותיהם כביכול. ואכן, הישובים הערביים העשויים להיות מנושלים באזור זה, מעטים מאד — לעומת

ההתיישבות יהודית מסיבית. דהרי גם מציין כי "אגד" ו"דן" מתחלקות כאן על זכות ההסעה: "דן" בישור בים מצפון לנחל שילה ו"אגד" מדרום לו. כל יישוב מקבל שירות הסעה לפחות פעמיים ביום — אם לא למעלה מכך.

ברק — בית אבא

אנו עולים על כביש "חוצה-שומרון" הנוח והמרווח ועוברים את איזור התעשייה אריאל-ברק. בצמוד למשך לאזור תעשייה גדול זה, נמצא יערנו הכא: "בית-אביא" (הקריר כפי תושביו "ברקן"). קשה

כל המבקשים לגור בו, משה דהרי צופה למקום הצלחה כבירה: "הכרת משרד השיכון בעלי-הב' כאזור מירע כי מוילח את עלות יחידות הבניה — בנוסף לסיוע אישי (משכנתאות) מקבל המתיישב את כל התשחית חיסם, דבר שאינו קיים למשל בבית-אריה". בכך נפתח פתח להרכבה זוגות צעירים. גם שיטת הבניה מאפשרת "חפירת הבית" לפי תקציבו של המתיישב: הבתים נבנים בצורה מרוכזת עד שלב השלד ולאחר מכן בוחר לו כל מתיישב את בעלי המקצוע ואת הגימור, איש איש לפי טעמו ותקציבו. כך, להשוואה, מחיר בית בשטח של 120 מ"ר עשוי לעלות כ-50 אלף דולר, בעוד שבבית אריה, מחיר יחידה מינימלית רק מתחיל מ-60 אלף דולר. אין צורך לקנות את הקרקע, אלא רק לשלם דמי חכירה סמליים לבעל הקרקע: **מנהל מקרקעי ישראל**.

הצלחתו של המקום ואופיו המיוחד נובעים גם מהמערבות הגדולה יחסית של תושביו. מעורבות זו מתחילה כאשר המתיישב בו ב"מקרה", משגח מקרוב על בניית ביתו ומפתח תוך כדי כך יחסי שגות מעניינים עם "בתים" אחרים, כלומר — נוצר גיבוש.

סיבות אחרות להצלחה: עתירות הקרקע הגדולות של הישוב, המאפשרות לו להגיע עד ל-1000 תושבים וכן — קירבתו היחסית לאזור השפלה.

מרכז איחודי-רפאי

לא היה קשה להרגיש בהתלהבות ובברק בעיניו של משה דהרי כאשר הצביע על מה שהיה תלוייה בקר-וואן המשמש כ"מזכירות" היישוב: "כאן ימוקם מרכז היישוב ופה תהיה תעשייה גדולה שתשרת גם את תושבי בית אריה ופדאל — ממש מרכז אזורי" ואכן ב"א" צעיר זה, קשה שלא להבחין בהתלהבות יצירה ראשונית. רפי אבישר, מחושבי המקום, אף מרחיק לכת: "אני מציע להפוך את הישוב למרכז רפואי בינלאומי, כמו ברומניה, שיספק שירותי רפואה. השלוב של ארץ צה ומבריא וידע ורפואי ישראלי יביא להצלחה גדולה".

את המבניית ולהמשך כרגל, מעלה-שומרון נוסד בשנת '82 מתוך רצון להיות ישוב מעורב, בו יוכווו רגשות שני הצדדים.

תחילתו של הישוב היתה כמחנה זמני ואילו בחי הקבע הוקמו במרחק מה משם. במחנה הומנו מתגוררות כיום מספר משפחות ואילו למטורי-הקבע אמורות להיכנס בסך הכל כ-60 משפחות, כ-250 תושבים. חתך האוכלוסיה הוא כשל אוכלוסיה עירונית רגילה, אם כי ריכוזי בעלי המקצועות החופשיים מעלה במקצת את הממוצע. כאחר מטורי-הקבע ראיתי מספר טירות מפוארות ממש, אלא שחלקן עמד בשיממון. מסביר משה דהרי: "לחלק מהאנשים היה תיאבון רב מדי וכספם לא הספיק לסיים את תכניתיהם הגרנדיוזיות". לעומת זאת, קן הילדים החדש

עומד לפני סיום וגם מפעל אחד מפאר את הישוב: מפעל "קרמיק נוי" למוצרי קרמיקה. המפעל הוקם לפני כשנה ביזמות קרמיקאי, איש "חרות", עיכובים, כירוקרטיים עיכבו את פתיחת המפעל אך לאחר שהוכחה ריווחיותו הפרוטנציאלית, נתנה גם ההסתדרות הציונית את ברכתה וגם את מענקת. כיום המפעל היה יכול להיות ריווחי, אלמלא ריבית הבנקים ה"נוגסה" את כל רווחיו. מצרי המפעל כו' לים מינוון של מצרי נוי, כדים, קערות, קדרות, ועוד.

הסיוור חם, אך לא תמו ישובי חרות-ביתר בשומרון, שעוד יבוא תורם בכיקור נוסף. לאחר נסיעה מערבה של כרבע שעה שוב היינו בלחות, כרעש ובזיהום-האוויר של נושדן.

שלא להבחין מרחוק בחוויות המפוארות בסגנון "בנה ביתך" ירושלמי, "סכיוני" או הרצליני פיתוח, פרט לגנות הרעפים האדור מים והמשופעים — כל מבנה שונה מרעהו. הישוב, הנקרא על שמו של אביא אחימאיר ו"ל, הוקם ב"ב"א" ע"י גרעין של כ-30 איש. הצלחתו המסחררת נבעה בעיקר ממיקומו המצוי: ליד איזור התעשייה ברקן וליד כביש חוצה-שומרון. מוכן כי הנוף היפה ותקריבה לשפלה עשתה גם היא את שלה.

היישוב מונה כיום כ-65 משפחות ועשירי להגיע עד ל-200 משפחות. אמנם לאחרונה, הגדיל משרד השיכון את הסיוע למשכונים הזכאים לכך אלא שעדיין הם חייבים כמ" מון החששית. דבר זה מייקר, ממש כמו בבית-אריה, את מחירה של יחידת המגורים. לבית-אביא אזור העשייה משלו וכן מרכז ספורט וכריכה העשויים לשמש בעתיד את כל האיזור, איזור צפוף בהתיישבות יהודית. כמו בבית-אריה, גם כאן תחילת המגורים היתה באשקוביות אשר סביבן נבנו הוילות המפוארות. יש לציין כי הסביבה מטופחת להפ' ללא וכי יש כבר בנייה של שלב ב' — לא-פחות מפואר מקודמו. גור הבטחון ותורנות השמירה של תושבי המקום מזכירות כי אין מדובר בהרצליה-פיתוח.

חיקים דתי-חילוני במעלה-שומרון

בדרך צפון-מערבה, למעלה-שומרון, אנו ניתקלים בעיר פרוח המפנה בבהלה את הכביש. הדרך שוב מתפתלת בין גבעות סלעיות אך לשם שינוי — עצי וית וצמחי פרא צובעים בירוק את הנוף הצהבהב.

בכניסה למעלה-שומרון ניצב שלט המציין מיד את ייחודו של המקום: "משבת וכתנו אין נסיעה בכביש הראשי. סע בכיוון החץ". החץ אכן מוביל לאזור בו מותר לנסוע בלי לפגוע ברגשות התושבים הדתיים. מכאן אפשר גם להחנות

586

588

35°00

690

692

604

102

0.5'

— 8 —

1
2

—

1

10.

-35

- 35

-355-

-355

24

CC
U.

COE
J. 55

54

or
M.C.

134
44-45
1150

507
-1245
1500

332

50

2

3550

3541

—

f21
A

En

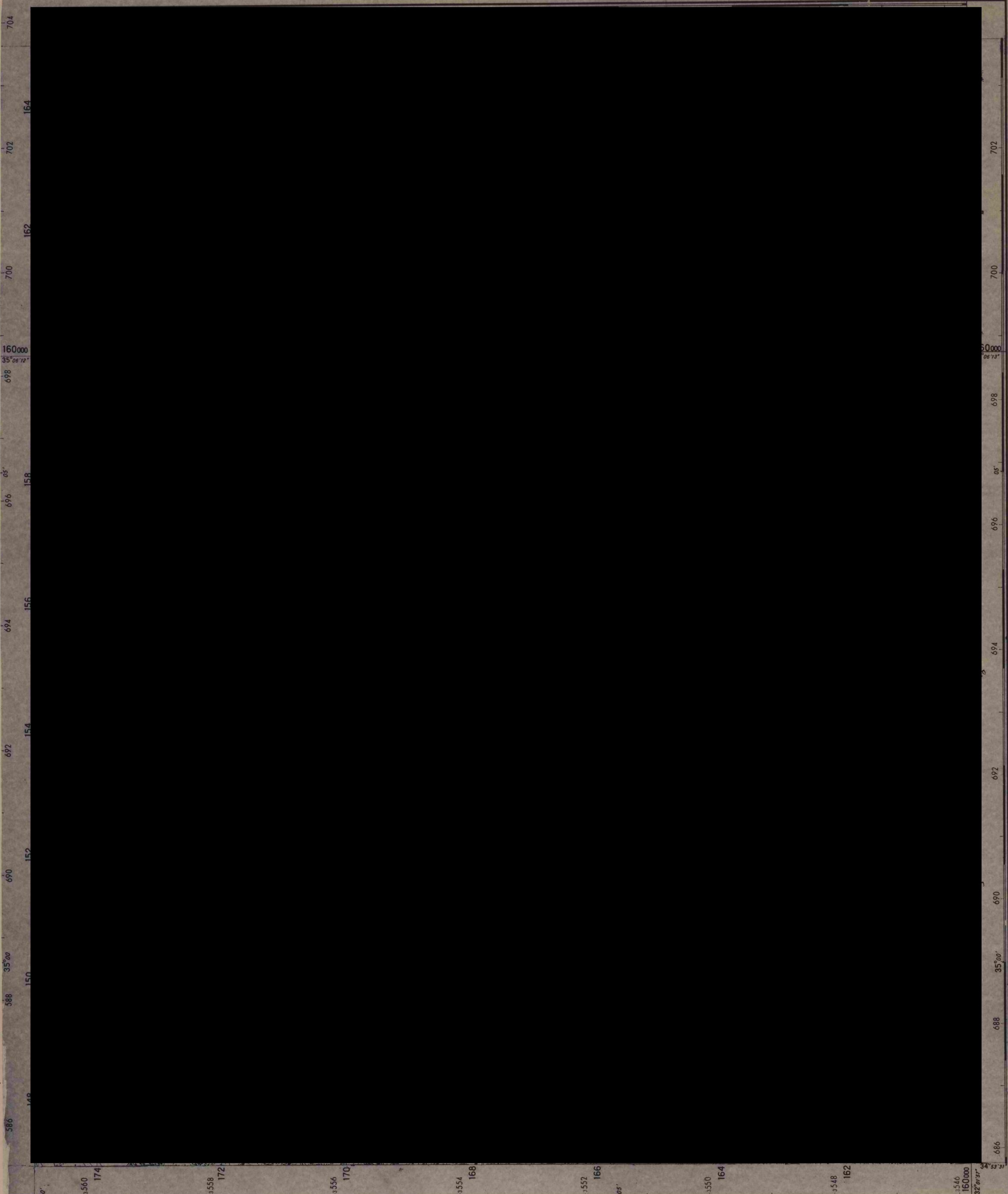
3546

160

 $2^{\circ}01'$

107

205
200
195
190
185
180
175
170
165
160
155
150
145
140
140
135
130
125
120
115
110
105
100
95
90
85
80
75
70
65
60
55
50
45
40
35
30
25
20
15
10
5
0



586 148 588 35°00' 690 152 692 154 694 156 696 158 698 160000 700 162 702 164 704

686 148 688 35°00' 690 152 692 154 694 156 696 158 698 160000 700 162 702 164

172 174 176 178 180 182 184 186 188 190 192 194 196 198 200 202 204 206 208 210 212 214 216 218 220 222 224 226 228 230 232 234 236 238 240 242 244 246 248 250 252 254 256 258 260 262 264 266 268 270 272 274 276 278 280 282 284 286 288 290 292 294 296 298 300 302 304 306 308 310 312 314 316 318 320 322 324 326 328 330 332 334 336 338 340 342 344 346 348 350 352 354 356 358 360 362 364 366 368 370 372 374 376 378 380 382 384 386 388 390 392 394 396 398 400 402 404 406 408 410 412 414 416 418 420 422 424 426 428 430 432 434 436 438 440 442 444 446 448 450 452 454 456 458 460 462 464 466 468 470 472 474 476 478 480 482 484 486 488 490 492 494 496 498 500 502 504 506 508 510 512 514 516 518 520 522 524 526 528 530 532 534 536 538 540 542 544 546 548 550 552 554 556 558 560 562 564 566 568 570 572 574 576 578 580 582 584 586 588 590 592 594 596 598 600 602 604 606 608 610 612 614 616 618 620 622 624 626 628 630 632 634 636 638 640 642 644 646 648 650 652 654 656 658 660 662 664 666 668 670 672 674 676 678 680 682 684 686 688 690 692 694 696 698 700 702 704

122122 25 12 82

75

5

B/

64

72

67

66

66

67



75

5

1

B/

AL

72

75

5

1

B/

AL

72

Handwritten text, possibly a signature or date, partially visible on the right edge.

Handwritten text, possibly a signature or date, partially visible at the bottom edge.

השתתפו א. שערוך טאומן, ד.
אלדור + ד. זיל קורן
החלטה על יציאת מאיר ד. עלי

החלטת פארוס 14/6/88
בסיכום בין סוכים + 2/1/88

תכנון: 21/12/87

א. בית קברות . באזור . קרובים לטוב
ב. כולל באזור
ג. ג' סוף אול

ד. באזור של באזור . לבד
ה. ידוע . שטח ירוק . חלקים . אבן

-
1. לבית חור רקע לבית - סוף אול . לבד
 2. לבית חור לבית חור . לבד
 3. לבית חור לבית חור . לבד
 - 4.

23/8/88 מ' 23/8/88 + 31/8/88

31/8/88 מ' 23/8/88

1. תעודת מוות

א. תאם תאריך פטירה

ב. תאם תאריך פטירה

ג. תאם תאריך פטירה

ד. תאם תאריך פטירה

ה. תאם תאריך פטירה

ו. תאם תאריך פטירה

ז. תאם תאריך פטירה

ח. תאם תאריך פטירה

2. תעודת מוות

א. תאם תאריך פטירה

ב. תאם תאריך פטירה

ג. תאם תאריך פטירה

ד. תאם תאריך פטירה

ה. תאם תאריך פטירה

ו. תאם תאריך פטירה

3. תאם תאריך פטירה

א. תאם תאריך פטירה

ב. תאם תאריך פטירה

Handwritten text at the top of the page, possibly a title or header, including the word "HISTORICAL".

Handwritten text line below the header.

Handwritten text line, possibly a date or location.

Handwritten text line.

Handwritten text line.

Handwritten text line.

Handwritten text line.

Handwritten text line.

Handwritten text line.

Handwritten text line.

Handwritten text line.

Handwritten text line.

Handwritten text line.

Handwritten text line.

Handwritten text line.

Handwritten text line.

Handwritten text line at the bottom of the page.

אזור תכנון עלי זהב
טיוטא

1. תחום תכנון: כמסומן במפה 1:20 000
2. תחום השפעה: כמסומן במפה 1:50 000
3. יעדי התכנית:
 - א. פיתוח איזורי מגורים פרבריים הנשענים על המרכזים ממערב (פתח תקווה, ראש העין) וממזרח (אריאל).
 - ב. ניצול התכונות הייחודיות של איזור התכנון ליצירת איזורי מגורים בעלי איכות תוך מניעת פגיעה בערכים קיימים.
 - ג. שיפור וגיבוש מערכות התשתית והשרותים.
 - ד. מציאת פתרונות לשימושי קרקע שבחסר באיזורים סמוכים.
4. מטרות התכנית:
 - א. לשמש מסגרת לתכניות מפורטות בתחום התכנון.
 - ב. לקבוע יעדי איכלוס לישובים ולאיזורי המגורים שבתחום התכנית.
 - ג. להגדיר אופציות לשימושי קרקע.
 - ד. לקבוע מסגרות לפיתוח מערכות התשתית.
 - ה. לקבוע מאפיינים, הקפים ומדרג למערכות השרותים.
 - ו. להמליץ על עדיפויות לפיתוח.
5. רקע:
 - א. תכניות איזוריות ומתאריות - משהב"ש, מנא"ז איו"ש, חט"התישבות.
 - ב. תכנית מתאר מוא"ז שומרון.
 - ג. תכניות מתאר לישובים: בתוקף, בהפקדה ובהכנה.
6. חומר רקע:
 - א. סופוגרפיה, שיפועים.
 - ב. ישובים קיימים.
 - ג. טבע, נוף, ארכיאולוגיה.
 - ד. קרקעות - בעלויות ושימושים.
 - ה. מערכות תשתית - דרכים, מים, ביוב, טלפון, חשמל.
 - ו. מערכות שירותים - חינוך, בריאות, פרקים, דת, מסחר.
 - ז. מערכות תעסוקה.

השתתפו א. שעוות ד. טאומן, סזפיה
אלדור + ד. זיל קוג
החלטה על יציאת
תכנון: 87/12/12

