מדינת ישראל

משרדי הממשלה

34-10

תיק מס'

34-10

אגף תכנון

3.90- 4.91

שם תיק: אגף תכנון ובינוי ערים -אבני חפץ

מזהה פיזי: גל-44994/10

מזהה פריט: 000yxdv

כתובת 2-120-5-18-6

תאריך הדפסה 10/04/2018

מחלקה

ביקור לעיון

תאריך

34-10

אבק חכם
אבק כיבוי

סיכום-244

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז/החטיבה הטכנית

רח' השמונאים 113 ת"א
טל: 5413241 פקס: 5610580

תאריך: 4.4.91

סיכום הצגת תיכנון בלישכת מנהל המחוז מר יהודה מאירי מיום 3.4.91
נוכחים: יהודה מאיר, ארנולד גלדמן, שלמה מגורי-כהן, אריה הראל, משה כילף, יוסי, דיאנה וולקוב, גיורא שילוני, עמוס רון, יורם מילר, צדיק אליקים, אבי רוזנברג, ירדנה פלאוט.

א. יש לבדוק מיידית גבולות הכרזות מדינה חדשות וישנות ולהוציא הרשאות תיכנון לכל מה שהוכרז כאדמות מדינה.

ב. יש להתאים את התפלגות יחידות דיור עד כמה שניתן לתדריך התיכנון.

ג. במידה ומסתבר שעליות הפיתוח גבוהות במיוחד ניתן יהיה לשנות את קבוצת בנה ביתך, דו קומתי וקוטג' טורי, מחלק יחסי של 70% ל-50%.

ד. ניתן יהיה לבנות 4-6 בניינים של שמונה קומות על ראשי הגבעות המזרחיות כפוף לבדיקה של צפיפויות, עם אפשרות שחלקם יוכלו לשמש כהוסטלים בעתיד.

ה. יש לזמן כנוהל לתדריכי התיכנון מהנדסי מים וביוב.

ו. יש לפעול מידית בנושא הכפלת הצפיפיות ובמשמעויות הנובעות מכך במיוחד בתוכנית האב של מים וביוב.

ז. יש לשריין 350 מגרשים לבנה ביתך בגודל של 350-400 מ"ר כ"א חוץ מאשר בשטח עליו יושב גרעין ההתיישבות היום, עדיף בשטח הדרום מערבי שנוסף בצמוד לשטח הגרעין, במידה והדבר בלתי אפשרי יש להוסיף שטחי בנה ביתך בשטח הצפוני ביותר בסמוך לקבוצת בנה ביתך הקיימת בתוכנית.

ח. השטחים שיתוכננו יהיו אך ורק בתוך התחומים של הקו הכחול אין לתכנן או ליעד שטחים באזורים מחוץ לקו הכחול.

ט. יש לפעול מהר במיוחד לזרוז תהליך התיכנון והאישור, ולהתחיל לפעול מיידית להחתמת הקמ"טים שניתן כבר להחתימם כל זאת כדי להביא מהר ככל האפשר את התוכנית לאישור במת,ע.

י. יש לפעול מיידית כדי לקבל תוכניות מדידה בעדיפות עליונה ביותר.

רשם: צדיק אליקים.

תפוצה: משתתפים.

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

קרית הממשלה
ת.ד. 18110
ירושלים 91180

טל. (02)277-617
פקס (02)823-502
מס. 21-8391

8 באפריל 1991

תיחום תכנון אבני חפץ

א. אבני חפץ - כללי:

גוש אבני חפץ - מקבל מתחמים לתכנון - נמצא 5 ק"מ מזרחה לצומת על כביש מס' 444. פחות כ- 50 ק"מ ממע"ר ת"א ופחות מ- 40 דקות ממנו. קירבתו למוקד תעסוקתי - נתב"ג ותעשיה אווירית - בשילוב עם סלילת כביש מס' 6 והמשך סלילת כביש מס' 5612 מבטיח פיתוחו הכולל.

תחזית ההגירה לאזור זה מבוססת על הנחות שבחוברת "קווים לפיתוח מערב השומרון" (שהוכנה ע"י האגף לתכנון ולבינוי ערים במאי 88). תחזית זו מדברת על פריסת האוכלוסיה לשנת 2000 בקצב גידול מואץ בין 3,400 ל- 7,200 יח"ד (לפי חלופה מינימלית - או לפי חלופה מקסימלית לפיתוח האזור).

מצאי הקרקעות כיום מעל 5,000 דונם - יותר מהמצאי בזמן הכנת התחזית לעיל.

פוטנציאל לפיתוח כ- 5,000 דונם ויעד אוכלוסיה (של כ- 15,000 יח"ד) בסה"כ כ- 45,000 תושבים.

ב. <u>איכויות השטח בהקשר אזורי:</u>

1. מיקום צמוד לגוש דן - בטבעת החיצונית של ישובים פרבריים.
2. מיקומו צמוד לכביש מס' 6. קרי השדה המרכזית של הארץ.
3. מיקומו קרוב לאזורי תעסוקה של מחוז מרכז.
4. אקלים נוח למגורים - יחסית לאזור החוף. (200 מ' גובה על פני הים).
5. נוף ואיכות סביבה.

ג. <u>מטרת התכנית</u>

יצירת קבוצת שכונות עירוניות בעלות אופי פרברית במרגלות ההר באיכות דיור גבוהה, עם הוצאות פיתוח מינימליות, עם מוקדים המרכזים שרותים ומוסדות ציבור לפי הסטנדרטים של משרד הבינוי והשיכון.

ד. <u>עקרונות תכנון בסיסיים להשגת המטרה</u>

1. פיתוח של קבוצת שכונות קשורות במערכת עירונית אחת הכוללת גם מרכיבי שרותים ומוסדות ציבור.

2. חסכון מירבי בהוצאות פיתוח, סלילת כבישים והחזקת שטחים ציבוריים.

3. חסכון באנרגיה וניצול אנרגית השמש בתכנון המבנים ותכנון ובביצוע הבתים שבתחומם.

4. יצירת חללים אורבניים - תיחום הרחובות, כיכרות, נקודות ציון. בהבדלה ברורה בין מגרשים פרטיים וציבוריים לצורך הגדרת אחריות.

5. גיוון מירבי של בניה בתחום התכנית כולה ובתוך כל חלק ממנה.

ה. <u>הערכה ראונית של המתחמים הפוטנציאליים לפיתוח</u>

המתחמים:

1. שכונה המייסדים	כ- 200 ד'
2. שכונה מזרחית	כ- ד'
3. שכונה צפונית	כ- ד'
4. אזור תעשיה בעבר	כ- ד'
5. שכונות מרכזיות	כ- 980 ד'
6.	כ- 550 ד'

ו. <u>הערכת קיבולת</u>

בהנחה של 3.0 יח"ד/ד' ברוטו, קיבולת השטח הוא כ- יח"ד

לפי גודל ממוצע של המשפחה: 3.5 נפש = כ- נפש.

<u>שכונה דרום מערבית</u>

השכונה הדרום מערבית היא נמצאת דמודה לכביש אזורית 5615. בגלל טיב שיפועי הקרקע מומלץ להקים באזור הזה את מרכז המקבץ לאורך הרחוב הראשי מקביל לכביש אזורי בו ימוקמו סל הפוקטקיאות המרכזיות כולל מגורים.

שכונה המרכזית

שכונה מרכזית היא שכונה קרובה ביותר לכביש הגישה הנוכחית ולכביש האזורית עוקף טול כרם מדרום ומעבירה תנועה מטורי לשומרון המרכזי מנתניה וסביבתיה ולהיפך.

מיקומה המיוחס מיעדת את הרצועה הצמודה לכביש אזורי לשרותי דרך, מסחר כלל אזורי, ויתר השטח למגורים.

שכונת הדרום מערבית

בשכונת הדרום מערבית היו נימצאים בזמנם לכבוש אלונים 5615.

בשלב טוב השיבורי הקרקע מומלץ לפקום באזור הכפר את מרכז המקבלים לאורך הרחוב הראשי מקביל לכבוש אלוני בו ומוקמו כל הבנקים המרכזיות כולל מאורות.

שכונת המרכז

שכונת מרכזית היא שכונה קרובה ביותר לכבוש השוק הנוחות לכבוש האלונים עוד טולכרם מדרום ומערבה עוד מאורי לשומרון המרכזי מתנים וסביבתיה לכפר. בבמודה לכבוש אלוני מיקומה המיוחס מיועדת את הרצון לשרוני דרך, מסחר כלל אזורי, ועוד השטח למאורות.

מדע סיסיוטרי

הפסקת מועדת בחלקה הדרומית - בתכנית מתאר שהוכנה ע"י אודי ר. לרמן בשנת 1987 - לתכנון בעתיד; ובחלקה הצפונית - לא נכללה בתכנית מתאר, לכן - היום מועדת להקלאות לפי תכנית RG5.

בעלות על הקרקע

יש אישורים של קק"ל ואוטרופוס שהקרקעות הן בבעלות המדינה.

ה. הערכה רווחית של ~~ה~~ המיזמים הבוטיקיים לפיתוח

המתחרים:

1. שטנר פאיסרים	כ- 200 מ'
2. שונר מצרחות	כ- מ'
3. שכונת בסונית	כ- מ'
4. אזור תעשיה בעבר	כ- 980 מ'
5. שטנר ~~בדרום~~ מרכזיות	
6. ~~שכונת הכרמל~~	כ- 3550 מ'

1. הערכת קבולת

בהנחה של 3.0 יח"ד/ד בוטיק, קיבולת משלח הביוב כ- יח"ד לפי אזור מוגדר של המשבתים: 3.5 נפש = כ- נפש.

5 →

השכונות ~~הפרטיות~~ המרכזיות

שכונת ~~בדרום~~ מרכזית היא השכונה הקרובה ביותר לרבים אזורית עוקבת טולקים והפדרום המערבית תנועה לקדומים מוגבלת ולא שומרון המרכזי מנתנים וסביבתה ולהרבה. לשם לפני הרבנים פרום מיקומה ה- privileged מוגדר אותם לתפקיד שרותים, ~~המוגדר~~ ומסחר הכלל שמבדרך מוגבלת אזורית לרבים ~~כלל שרותים~~ ולבניין דבומה ביותר בעיר.

מגב סטטוטוריים

בתכנית מאיר (שהוכנה ע"י אריה לרמן בשנת 1981) השכונה מוגדרת כחלקית לתכנון בעתיד ובחלקה הרבנים לפי ~~הוראות~~ בתכנית מאיר, לכן היא מוגדרת להתאורר לפי 365

מלון על הקרקע

1. ~~[illegible]~~ הרשמי בוקר 5 כולל מוזיקה מדינה.

980 [illegible]
350 [illegible]
200
1530

תיחום תכנון אזורי חפץ

א. אזורי חפץ - כלל:

שיש אזורי חפץ - מקבל מתחמים לתכנון -

נימצאו 5 דונם מצרחה לבנות על כביש מס 444.

פחות מ- 50 דונם מאזור תא ופחות מ-40 דונם

מעניין. קיבלתי למוקד תעסוקתי לתא"ל ותעשיה

אווירית - בשילוב עם סלילת כביש מס 6 והמשך

סלילת כביש מס 5612 מבאים פיתוח הכולל.

תרומת ההשירה לאזור כפי מבוססת על הנחות

שבחוברת "קווים לפיתוח מערב השומרון"

(שהוכנה ע"י האגף לתכנון הפיני עדים באוי 88)

תחזית זו מבוססת על בריסת האוכלוסיה

בקצב שיבול מוסלם בין 3.400 ל- 7.200 יח"ד

(לפי הלוחה מינימלית: אולפי הלוחה מקסימלית לפיתוח

האזור)

מבאי הקרקעות כולם מעל 5.000 דונם -

יותר מהמבאי בעמק הכנת התחזית לעיל.

פוטנציאל לפיתוח כ. 5.000 דונם ויעד אוכלוסיה

(של כ- 15.000 יח"ד) בסך כ- 45.000 תושבים.

תיחום תכנון / אבן חפץ

א. אבן חפץ כללי:

- שוק אבן חפץ - מקבץ מתחמים לתתנו - ניתנו
- 5 ק"מ מרחק מחומת הזלנסוה על כביש מס' 444, בחוף
- מ- 30 דקות נסיעה מאזורים תעסוקה לתל אביב
- ובחוף מ- 40 דקות מרכז תל אביב. (כ-50 ק"מ)

~~חוק לאומי מיוחד לתעשיה באבן חפץ~~

- בוטנציאל לפיתוח מקרקע אבן חפץ מבוסס על הבדיקות
- שנערכו בתכנית אזורית "פור - סינרגיאנס" הבמוך לו
- (שבוכנה לפי הנחיות האגף תכנון ובניין ערים ע"אבה
- סלוב - צלטנר עם יועץ תשתיות מהנדס ...
- ב אוקטובר 87) בוטנציאל לפיתוח כ- 3 יחד
- אוכלוסיה של כ- יחד בסביבה כ- תושבים.

ב. איכויות המשלח בהקשר אזורי:

1. מיקום בטוח במובן שאינו בן - בטבעת החיצונית של ישובים ברמרים.
2. מיקומו במוך לכביש מס 6 וקרבת השפעה הארצית
3. מיקומו הקרוב לאזורי תעשיה של מחוז מרכז. בל 150-
4. אוכלוסיה נוחה למגורים - יחסית לאזור המוקד. (בסביבה)
5. נוף ואיכות סביבה. שלבן הים

ג. מטרת התכנית

יצירת קבוצת שכונות עירוניות בעלות אופי פרברית במערבלות הכרך באיכות דיור גבוהה, עם הקצאת פיתוח מינימליות, עם מוקדים המרכזים שירותים ומוסדות ציבור לפי הסטנדרטים של משרד הבינוי והשיכון.

ד. עקרונות התכנון בסיסיים להשגת המטרה.

1. פיתוח של קבוצת שכונות קשורות במערכת עירונית אחת הכוללת גם מרכיבי שירותים ומוסדות ציבור.
2. חסכון מירבי בהקצאות פיתוח, סלילת כבישים והתקנת שטחים ציבוריים.
3. חסכון ותכנון באינרציה וניצול אינרציית השטח בתכנון המבנים ובמיקום הבתים שבתחומם.
4. יצירת חלקים אורבניים – תיחום הרחובות, כיכרות, נקודות ציון. בהבדלה ברורה בין מגרשים פרטיים וציבוריים לצורך הגדרת אחריות.
5. עיון מירבי של בניית בתחום התכנית כולה ובתוך כל חלק ממנה.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז/החטיבה הטכנית

רח' החשמונאים 113 ת"א
טל. 5613241 פקס 5610580

תאריך: 08/04/91

סיכום ישיבת תדריך תכנון בישוב אבני חפץ שלב ב'
מתאריך 7.4.91

נוכחים ה"ה: י.מאירי;שלמה מגורי-כהן;אברהם שבות;חיים צימר;
דיאנה וולקוב;ירדנה פלאוט;אריה הראל;צדיק אליקים;
גרשון ציפור

הוצג תדריך התכנון כפי שהוכן ע"י דיאנה וולקוב,סוכמו הנקודות הבאות:

א. בשטח הכניסה לעיר יופרשו 60% לצרכי ציבור בגלל הצורך בשמירת מרחק 80 מטר מהכביש האזורי.

ב. בשטח הנותר התפלגות הבינוי תהיה לפי:

"בנה ביתך" 10% מינימום 100 מגרשים בקבוצה אחת.
קוטג' טורי" 20%
דו-קומתי 30%
תלת קומתי 40%

סה"כ בניה נמוכה 60% והיתרה לבניה 3-4 קומות כפוף לבדיקה של עליות פיתוח של המגרשים.

ג. מהאזור שיועד כולו לתעשיה יוקצבו 50% מהשטח למגורים, קרי 475 דונם תעשיה , 475 מגורים.

ד. משטחי המגורים יופרשו 50% לצרכי ציבור, יתרת 50% יתפלגו כדלהן:

10% "בנה ביתך" לא פחות מ-100 מגרשים בקבוצה אחת.
20% קוטג' טורי
30% דו-קומתי
40% שלש קומות

סה"כ בניה נמוכה- 60% והיתרה היא 40% 3-4 קומות כפוף לבדיקת עליות פיתוח של המגרשים.

ה. ליווי תכנון יעשו כנהוג אחת לשבוע בהשתתפות כל היועצים.

ו. יש למנות יועצים ולהפעילם מיידית.

רשם:צדיק אליקים

מ ז כ ר

(להתכתבות פרטית במשרדי הקשלוף)

אל: שלמה מוסקוביץ	התאריך: 4/4/91
מאת: דיאנה וולקוב	תיק מס':

הנדון:

תכנית מתאר „אזור חוף"

מצ"ב מכתב מיום 12/11/90, שובקשר

לבדיקת אם מדובר הסיבה התכנית

שבנדון תלהודיעני בהקדם.

בברכת חג שמח

דיאנה דיאנה וולקוב

רא"ש בוות תכנון

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

קרית הממשלה
ת.ד. 18110
ירושלים 91180

טל. (02)277-617
פקס (02)822-114
מס. 1-121190

12 בנובמבר 1990

לכבוד
אדר' שלמה מוסקוביץ
מתכנן לשכת התכנון
מנהל אזרחי ביו"ש
בית - אל

הנדון: תכנית מתאר אבני חפץ

לתכנית שבנדון האישורים כדלקמן:

1. משרד הבריאות (אושרה תכנית ביוב זמים בועדה אחרונה ביום 24/10/90)

2. קצין / הגמ"ר

3. קמ"ט תחבורה

4. קמ"ט ארכיאולוגיה

5. כב"ש גישה

6. אושר גם ע"י הממונה על רכוש הנטוש והממשלתי ביו"ש. ביום 11/7/90 מסרתי לך 4 העתקים חתומים ע"י הממונה לצורך הפקדה. מצ"ב צילום מזכר.

אבקשך לבדוק מה מעכב הפקדת התכנית ואודה על טיפולך המסור.

ב ב ר כ ה

אדר' דיאנה וולקוב
ראש צוות תכנון ערים

העתקים: מר י.כץ, עוזר השר, משהב"ש
עו"ד גליק קרן, געילת הקרקע
מר י.מאירי, מנהל מחוז מרכז משב"ש
אדר' ס.אלדור, מנהלת אגף, כאן

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

קרית הממשלה
ת.ד. 18110
ירושלים 91180

טל. (02)277-617
פקס (02)822-114
מס. 1-121190

12 בנובמבר 1990

לכבוד
אדר' עלמה מוסקוביץ
מתכנן לשכת התכנון
מנהל אזרחי ביו"ש
בית - אל

הנדון: תכנית מתאר אבני חפץ

לתכנית שבנדון האישורים כדלקמן:

1. משרד הבריאות (אושרה תכנית ביום ומים בועדה אחרונה ביום 24/10/90)

2. קצין / הגמ"ר

3. קמ"ט תחבורה

4. קמ"ט ארכיאולוגיה

5. כבוי אש

6. אושר גם ע"י הממונה על רכוש הנטוש והממשלתי ביו"ש. ביום 11/7/90 מסרתי לך 4 העתקים חתומים ע"י הממונה לצורך הפקדה. מצ"ב צילום מזכר.

אבקשך לבדוק מה מעכב הפקדת התכנית ואודה על טיפולך המסור.

ב ב ר כ ה

אדר' דיאנה וולקוב
ראש צוות תכנון ערים

העתקים: מר י.כץ, עוזר השר, משהב"ש
עו"ד גליק,קרן ראזלת הקרקע
מר י.מאירי, מנהל מחוז מרכז משב"ש
אדר' ס.אלדור, מנהלת אגף, כאן

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

12/7/20

אריאלה
שלום

בנוגע לדרישת אבני הפלדה
מדבר הרבה משהו
מאוד מחוזקים כך
שמוסיפים משקל מיותר.
לפי מפרטים בנין. בברכה.
אולי מתסרי אותו ע"ר.
בינלה

ת.ד. 18110, י-ם 91180, טל': 02-277617
ישיר: 02-820585

לרמן-אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ. LERMAN-ARCHITECTS & TOWN PLANNERS LTD.
רח' בית הלל 18, תל-אביב 67017 טל. 03-330604 18, BEIT HILEL ST., TEL-AVIV 67017

אל: דיאנה וקלב-מארבו

תאריך 12.6.90

מאת: לרמן ולינה

מספר

הנדון: אבן יהודה

רצ"ב 2 תשריטים בקנה 1:2 הנושא מאושרים
אשר הוגשו לאישורו ארמונות הוצרת
עליה לבנים בתיאום.
להשאר לידיעתך

בברכה
מירה בן אשר

רח' בית הלל 18, תל-אביב 67017
18, BEIT HILEL ST. TEL-AVIV 67017
טל. 330604, 03-333592 TEL.

מ ז כ ר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: שמעון מוסקוביץ

מאת: גיורא וולקולה

התאריך 20/4/11

תיק מס'

הנדון:

אני מפל תביעה מתאריך

מדו, אך ודאי תביעה

כמו אני מפל נאולת

הגשן

— מתוך ה המעוניין

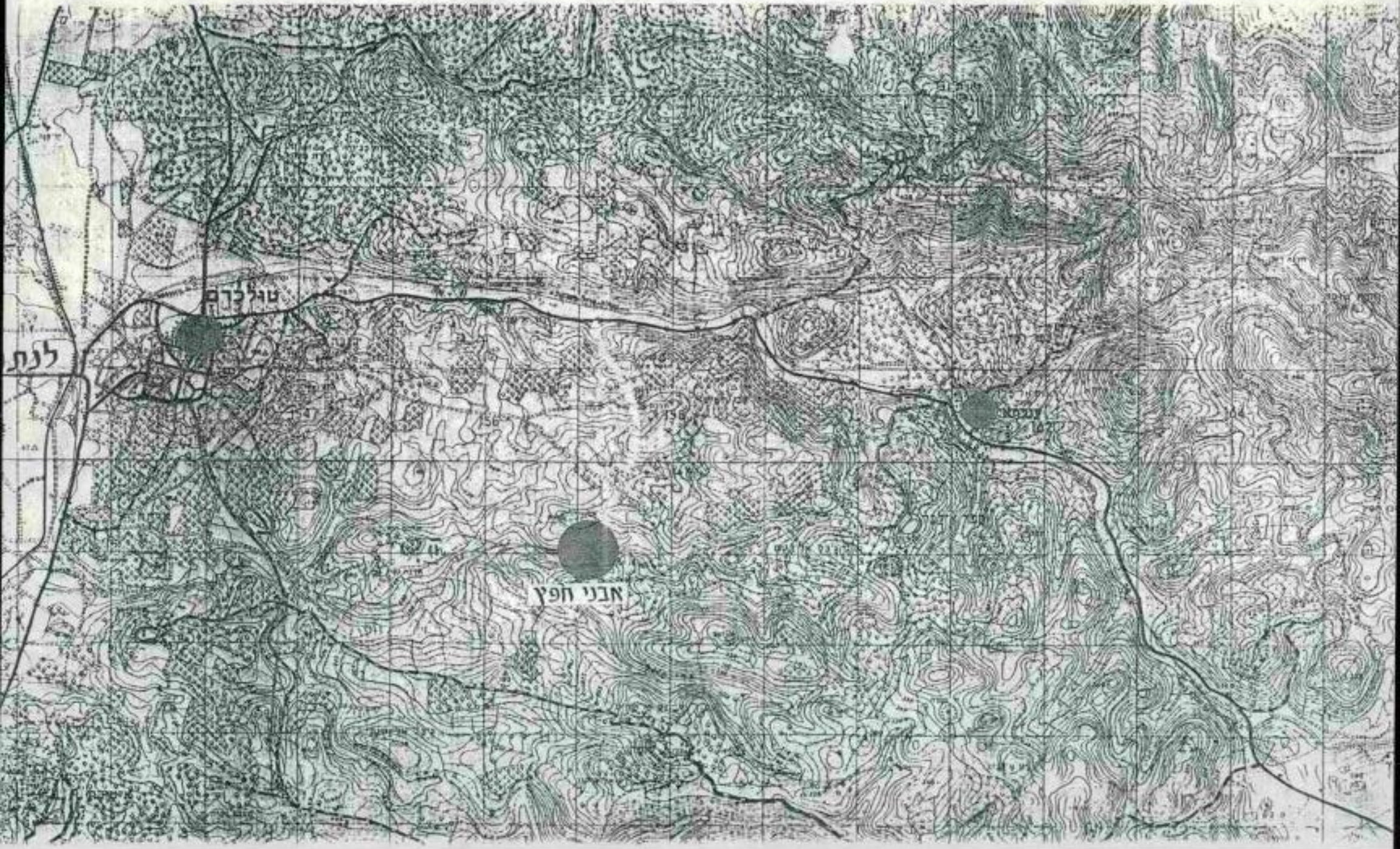
לכרוש הקרוש —

לתבקשה.

בברכה

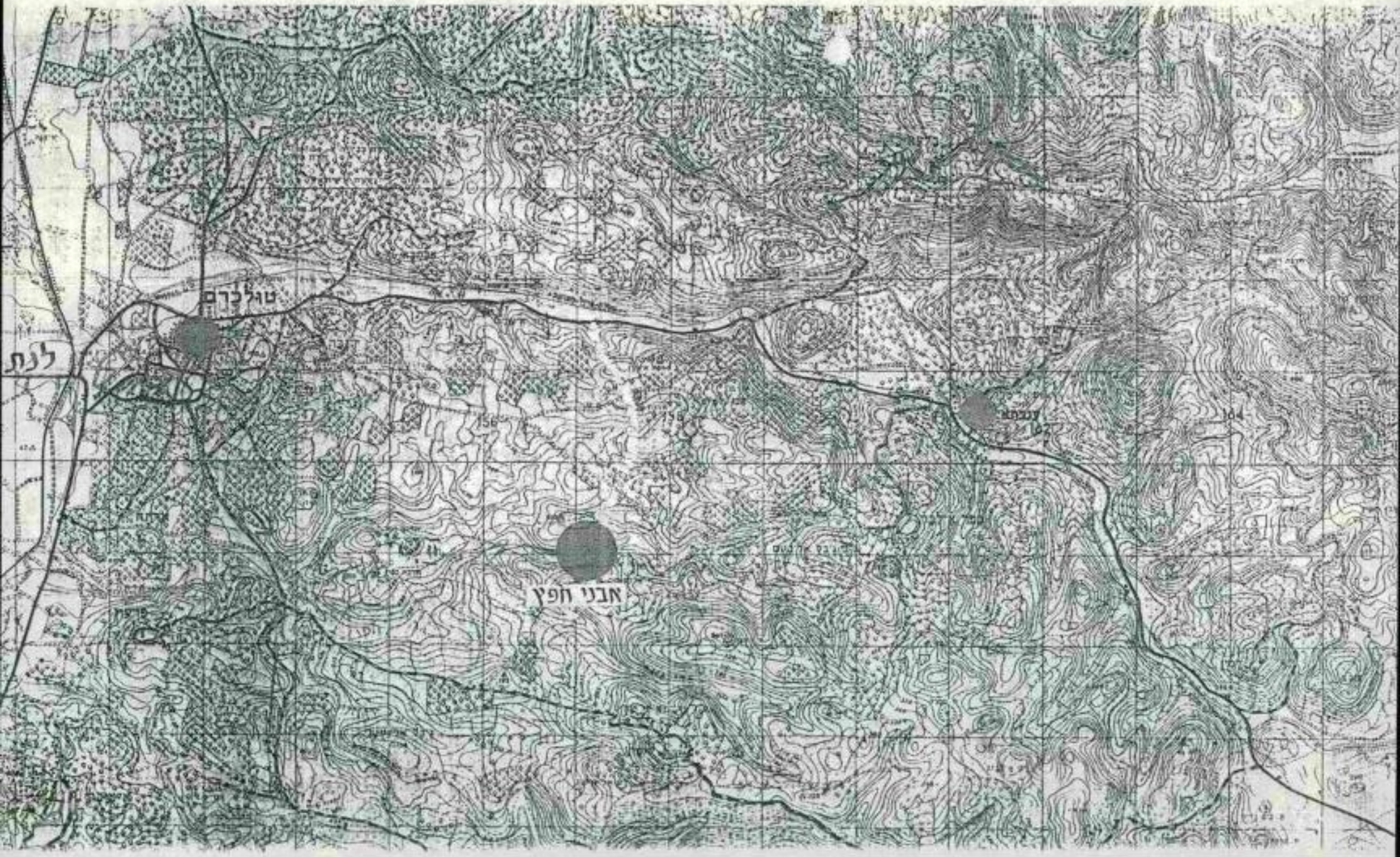
גיורא

מדף 1010


טולכרם
לנת
אבני חפץ


טולכרם
אבני חפץ

Arcola


טולכרם
לנת
אבני חפץ
156
158
104

המינהל האזרחי ביהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי

המועצה האיזורית שומרון

תוכנית מתאר מקומית מספר 158

א ב נ י ח פ ץ

הוראות התכנית

משרד הבינוי והשיכון

לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

אפריל 1988

6א המתכנן

לרמן, אדריכלים, ומתכנני ערים בע"מ, רחוב בית הלל 18 תל-אביב

7א מטרות התוכנית

1) ייעוד שטח להקמת יישוב עירוני

2) חלוקת שטח התוכנית למחחמי תכנון וקביעת הוראות להכנת תוכניות מפורטות

3) קביעת ייעדי הקרקע העיקריים בתחום התוכנית

4) קביעת תנאים למתן היתרי בניה ולשימוש בבנינים.

ב. פירוש מונחים והגדרות

1ב כ ל ל י

מונחים הנזכרים בתוכנית זו מוגדרים בחוק בתקנות שחוקקו מכוחו, תהיה להם המשמעות שבחוק ובתקנות כאמור, מלבד אם הכתוב מחייב פירוש אחר, או אם הוגדרו אחרת בתוכנית.

2ב מונחים המוגדרים בפרק זה, יתפרשו בהתאם למשמעות המפורטת בצידם להלן:-

1.2.ב החוק

חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים מספר 79 משנת 1966 וצו בדבר תכנון ערים כפרים ובנינים מספר 418 תשל"א (יהודה ושומרון).

2.2.ב הועדה המחוזית

ועדת משנה להתישבות של מועצת התכנון העליונה (מ.ת.ע.)

3.2.ב הועדה המקומית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה של המועצה האזורית שומרון

4.2.ב המהנדס

מהנדס הועדה המקומית וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב את סמכויותיו לפי תקנון זה כולן או מקצתן.

ב.5.2 א. תוכנית מתאר: כמוגדר בחוק

ב. תוכנית מפורטת - כמוגדר בחוק

ג. תוכנית בינוי - תוכנית בינוי פירושה, כל תוכנית לפי החוק ושבה מסומנים גם הבניינים, גבהם, מידותיהם, שטחים, המרחקים שביניהם, סידורי החניה, הטעינה והפריקה וכיו"ב, מבלי לפגוע בסמכויות הועדה המקומית ו/או המחוזית, לקבוע תנאים למתן היתר.

ב.6.2 <u>השריט פתוח</u>

השריט המתאר על פי דרישתה של הועדה המקומית, את מידותיהם ומיקומם של משטחי חניה, שבילים, קירות תומכים, מתקני אשפה, מתקני הסקה, גדרות, ספסלים, שבילים, מתקני משחק, מתקני שירות, גינון ופרטים אחרים הדרושים לדעת הועדה המקומית לפירוט עבודות הפיתוח במסגרת ההיתר להקמת בנין.

ב.7.2 <u>תוכנית לעיצוב אדריכלי</u>

תוכנית הקובעת את צורתם ומראם החיצוני של מבנים.

ב.8.2 <u>חזית ארכיטקטונית</u>

חזית או חזיתות לאורך דרך או דרכים שעיצובם הארכיטקטוני הוגדר בתוכנית ויכול שהעיצוב יכלול דרישות מיוחדות בענינים הבאים כולם או מקצתם: קו רקיע, רשימה חומרים, פירוט אופן גמר הבנין או הבניינים, פרטי החזיתות, צבעים וכו'.

ב.9.2 <u>מ ג ר ש</u>

שטח מגרש פירושו: שטח קרקע המוגדר על פי תוכנית מפורטת כיחידת שימוש בקרקע ואשר אינו כולל הפרשות לצורכי ציבור.

ב.10.2 <u>מגרש מינימלי</u>

"שטח מגרש מינימלי" פירושו: השטח הקטן ביותר למגרש בתחומיו מותר לבנות לפי התוכנית.

ב.11.2 <u>מגרש פינה</u>

"מגרש פינה" פירושו: - חלקת מגרש הגובלת לפחות בשתי דרכים נפגשות.

ב.12.2. מגרש מיוחד

"מגרש מיוחד" פירושו: - מגרש שעליו חלים תנאים מיוחדים.

ב.13.2. שטח ציבורי פתוח

קרקע המיועדת לתכליות בהתאם להוראות תוכנית זו.

ב.14.2. בית מגורים

"בית מגורים" פירושו: בית המשמש או שנבנה או הוכרז לשמש למגורים לרבות שטחי העזר, למעט בתי מלון ופנסיונים או בתי הבראה ונופש.

ב.15.2. קיוסק

"קיוסק" פירושו - כל בית או חלק ממנו אשר אושר ומשמש, למטרות מסחר בהתאם לרשימת השימושים המותרים לקיוסקים אשר ברשימת התכליות דלהלן, ואשר שטחו לא יעלה על 15 מ"ר כולל מחסן פנימי.

ב.16.2. מוסך פרטי

"מוסך פרטי" פירושו: מבנה הנמצא במגרש מגורים המשמש לחניית קט ים, אופנועים, מכוניות נוסעים או מכוניות מסחריות המורשות לשאת עד 750 ק"ג והשייכים לדיירי הבית.

ב.17.2. גובה הבנין

"גובה הבנין" פירושו: המרחק הנמדד במטרים ומספר קומות במאונך בין מפלס הקרקע המאושר, לבין קצהו העליון של הקיר החיצוני של הבנין, או במקרה שהגג הוא משופע - עד לקצה העליון של הגג.

ב.18.2. קיר משותף

קיר המשמש חלק מבנין, הניצב בחלק מארכו על גבול המגרש שעליו מוקם הבנין וגבול מגרש הסמוך לו.

ב.19.2. רוחב הדרך

המרחק בין קווי הרחוב כשהוא נמדד במאונך לציר הדרך, לרבות המדרכות.

ב.20.2. מפלס קרקע מאושר

"מפלס קרקע מאושר" פירושו: מפלס מאושר סופית ומאוזן, כמסומן בהשריט הפיתוח המצורף אל היתר הבניה על המגרש הנדון.

ב.2.21 אחוזי בניה של קומה

היחס באחוזים בין היטל הבנין על הקרקע, לרבות בליטות של מרפסות, חדרי מדרגות וחלקי בנין אחרים, הכוללים נפחי בניה שימושיים - ובין שטח המגרש ובין שטח המגרש עליו מוקם הבנין.

ב.2.22 שטח בניה

שטח כל הרצפות בבנין לפי מידותיהם החיצוניות, כולל יציעים, מרפסות מקורות, חדרי מדרגות, מקלטים ושטחי חניה מקורה.

ב.2.23 קו בנין

המרחק הקצר ביותר בין קו בנין לבין גבולו הקרוב של המגרש.

ב.2.24 חזית

צלע של מגרש הגובל בדרך

ב.2.25 חזית ראשית

חזית שמהנדס רואה אותה כחזית ראשית של מגרש.

ב.2.26 תסקיר השפעה על הסביבה - בהתאם להנחיות השירות לשמירת איכות הסביבה.

ג. הוראות התוכנית

1.ג ציון גבולות בתשריט

גבולות האיזורים והדרכים שבתשריט הם גבולות מבחים בלבד, התחויה מדוייקת של מערכת הדרכים, תיחום מדוייק של מתחמי התכנון, וקביעת גבולות ייעודי הקרקע השונים, יהיו על פי תוכניות מפורטות, כמפורט בסעיף 10 להלן.

2.ג איזורים

1.2.ג איזורי המגורים

השטחים הצבועים בתשריט בצבע תכלת היבם אזורי מגורים.
באזורים אלו תותר הקמת בניני מגורים, בנינים ציבוריים לשירות איזור המגורים, חזית מסחרית ושטחי מסחר ומשרדים, שטחים ציבוריים פתוחים, מתקני ספורט וכן כל שימוש אחר לשירות איזור המגורים כפי שייקבע בתוכנית מפורטת.
התוכנית המפורטת - לפי סעיף 3 שלהלן - תיקבע את גבולות המדוייקים של השטחים, את ההנחיות בדבר גובה הבנינים, אופי הבינוי, צפיפות המגורים, חומרי הגמר ופיתוח השטח. זכויות הבניה, על פי צפיפויות השונות שיקבעו בתוכניות המפורטות, יהיו על פי המפורט בטבלת האזורים וזכויות הבניה להלן.
איזורי מגורים לתכנון בעתיד - השטחים הצבועים בתשריט בפסים כתומים על רקע לבן, מיועדים להקמת שכונות מגורים בעתיד. באיזורים אלו תותר הקמת בניני מגורים, בנינים ציבוריים לשירות איזור המגורים, שטחי מסחר ומשרדים, שטחים ציבוריים פתוחים, מתקני ספורט, וכל שימוש אחר לשירות המגורים. הגבולות המדוייקים, הצפיפויות וזכויות הבניה, הנחיות בדבר גובה הבנינים, אופי הבינוי, חומרי גמר ופיתוח השטח - ייקבעו בתוכנית מפורטת על פי סעיף ג3 שלהלן.

2.2.ג שטח למוסדות ציבור

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום הם שטחים למוסדות ציבור. שטחים אלו מיועדים למוסדות ציבור כלל עירוניים, מוסדות איזוריים, מוסדות חינוך על-יסודיים, ופנימיות וכיו"ב. לשטח מוסדות ציבור תוכן תוכנית מפורטת על גבי רקע של מפת מדידה מצבית מעודכנת. תוכנית זו יכול שתכלל בתוכנית מפורטת למתחם תכנון. התוכנית תקבע את הגבולות המדוייקים של השטח, את ההנחיות בדבר זכויות הבניה, גובה הבנינים, אופי הבינוי, חומרי גמר, פיתוח השטח וכיו"ב.

7/...

3.2.ג שטח למרכז אזרחי - שימושים מעורבים

האיזור הצבוע אפור מקווקו אדום באלכסון, הוא איזור לשימושים מעורבים. יותרו בו מגורים, מסחר, משרדים, הארחה, מוסדות ציבור וכו'. ייעודו המפורט של השטח ייקבע בתוכנית מפורטת. התוכנית תקבע את השימושים, את הגבולות המדוייקים של השטח, ההנחיות בדבר זכויות הבניה, גובה הבניינים, אופי הבינוי, חומרי גמר, פיתוח השטח, חניה, מתקני תשתית וכיו"ב.

4.2.ג איזור תעשיה ומלאכה

באיזור הצבוע בצבע סגול, יותר הקמת בניני תעשיה ומלאכה, ומערכות השירותים לתעשיה ולעובדים בתעשיה. לאיזור תוכן תוכנית מפורטת שתיקבע את גבולות השטח ואת ההנחיות בדבר הבניה המותרת, אופי הבינוי, הוראות להקמת סככות ובניני עזר, חומרי הגמר, פיתוח השטח, חניה, מתקני תשתית וכיו"ב. לא יותרו שימושים המהווים מטרד לאיזורי המגורים בנושאים כגון: רעש, ריחות, עשן, זהום אויר, חזות וכו'.
זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלת האזורים וזכויות הבניה להלן.

5.2.ג שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע ירוק, הוא שטח ציבורי פתוח. גבולות השטח ייקבעו בתוכנית מפורטת של מתחם תכנון שלם. בשטח ציבורי פתוח יותר נטיעת עצים וצמחים, פיתוח דרכים, שבילי גישה וחניה לרכב, הקמת מתקני משחק, נופש וספורט, הקמת מתקנים לאחזקה ותפעול של השטח הציבורי הפתוח וכיו"ב. אחרי עתיקות ישובצו בשטח ציבורי פתוח. כל מבנה וממצא ארכיאולוגי שיחוייב גידור, יגודר בהתאם להנחיות קמ"ט ארכיאולוגיה.

6.2.ג שטח מיועד לספורט

השטח הצבוע בירוק מותחם חום כהה, מיועד לשמש כשטח ספורט. בשטח זה יותר הקמת מבנים ומתקנים למטרות ספורט, כולל קליטת קהל צופים בתחרויות ספורט, דרכים, חניות, נטיעות - וכל שאר המתקנים והמבנים הדרושים למערכות בספורט. זכויות הבניה והצפיפויות תיקבענה בתוכנית מפורטת לפי סעיף 10 שלהלן.
השטח המיועד לספורט, ישמש כאיזור למילוי עודפי חפירה וחציבה. בתוכנית מפורטת שתוכן לשטח הספורט, ייבדקו מטרדי רעש לסביבה ויינקטו כל הצעדים הדרושים למניעת מטרדים אלה, לרבות הכנת תסקיר השפעה על הסביבה.

8/...

ג.7.2 איזור בית קברות

מסומן בתשריט בצבע צהוב, משובץ קוים אלכסוניים מצולבים בצבע ירוק. מיועד לבית קברות עירוני ומתקניו בלבד.

ג.8.2 איזור למתקנים הנדסיים

איזור למתקני ביוב - צבוע באפור מותחם באדום בתשריט החלוקה לאזורים.
השימושים המותרים:
הקמת בריכות חמצון, מתקני ביוב וטהור.
חלוקת השטחים לביצוע השימושים השונים, תיעשה על ידי הועדה המקומית באישור משרד הבריאות.

ג.9.2 ד ר כ י ם

מסומנות בתשריט בצבע אדום.
מקומות הדרכים ורוחבן של אותן הדרכים יהיו כמסומן בתשריט. בתוכנית מפורטת ייקבעו מקומות נוספים לדרכים והרחבתן.
אין להקים על כל קרקע, שהיא מקום של דרך כל בנין ולעשות עליה כל עבודה פרט לעבודות הקשורות לסלילת הדרך, החזקתה, תיקונה, או עבודות הקשורות באספקת שרותים הנדסיים, על קרקעיים ותת קרקעיים.

ג.3 הנחיות להכנת תוכניות מפורטות

תנאי למתן התרי בניה המתחם שבשטח התוכנית הוא הכנת תוכנית מפורטת למתחם התכנון. התוכנית המפורטת תיערך על רקע של מפת מדידה מצבית מעודכנת בקנה מידה 1:2500 או 1:1250 לפחות, כפי שייקבע על ידי מועצת התכנון העליונה.
תוכנית מפורטת תכלול בין היתר את ההוראות הבאות:

ג.1.3 קביעת ייעודי השטחים בתחום התוכנית, לרבות שטחים למוסדות ציבור שכונתיים ועירוניים, הכל על פי רשימה שתהווה חלק מתוכנית המפורטת.
הרשימה תפרט את מספר יחידות המגורים המתחם ושטחן, את השטחים למוסדות ציבור ומוסדות אחרים, שטחים לספורט, שטח ציבורי פתוח וכיו"ב. הרשימה המצורפת כנספח מספר 1 לתקנון זה תהווה פרוגרמה מנחה להכנת רשימה מפורטת למתחמי התכנון המסומנים בתשריט.

ג.2.3 השימושים המותרים בכל שטח מיוחד, לרבות הנחיות לשימושים מעורבים.

ג.3.3 התווית רשת הדרכים, מערכת הכבישים, מעברים ושטחים להולכי רגל, פתרונות חניה לכלי רכב. כן יכללו הנחיות לטיפול בופי בשולי הדרך.

ג.4.3 הנחיות להכנת "תוכניות ביצוי ופיתוח למבנן" שתהיינה תנאי להגשת היתרי בניה, ושתקבענה הוראות להעמדת בניינים, גבהם, שטחם, מספר יחידות דיור, וכן הוראות בדבר חומרי הבניה והגמר, מבנה הגגות וכיו"ב, תוכניות ביצוי ופיתוח תקבענה בין היתר אופן פיתוח השטח, מפלסי קרקע מתוכננים, מפלסי כניסות, קירות תומכים וגדרות, מתקני אשפה, הסדרי חניה, עיצוב נופי - הכל לפי הענין.

ג.5.3 הבטחת דרך גישה ציבורית לשטחים פנימיים שבמסגרת התוכנית, שאינם כלולים בגבול ההכרזה ובגבול התוכנית.

ג.4 <u>תנאים למתן היתרי בניה ולשימוש בבנין</u>

ועדה מקומית ראשית לתת היתר, לסרב לתיתו, לתקנו, לשנותו, להתלותו או לבטלו לפי סעיף 216 לחוק וכן להתנות בו תנאים ובין השאר בעניינים אלה:-

1) חמרי הבניה לביצוע העבודה, בדיקת אי דליקותם או סיווגם בהתאם לדליקותם ושימושם, הכל בהתאם לתקן.

2) מראהו החיצוני של הבנין המוצע והתאמתו לבניינים בסביבתו.

3) השלמת בנין שלא בבנה עד כדי הגבולות המותרים לפי ההיתר, ומתן צורה גמורה למראהו החיצוני בהתאם לבניינים בסביבה, לרבות ציפוי באבנים, הצבת מיכלי מים, מעקים רצופים, חדרי מדרגות, מרפסות וכיוצא באלה.

4) מילוי וחפירות

5) התאמת מפלסי הנכס למערכת הדרכים והניקוז ולעיצוב נוף הסביבה.

6) עבודות פיתוח מסביב לבנין המוצע:
א) סלילת מדרכות, שבילים ובנייתם של קירות תומכים וגדרות.
ב) נטיעת עצים וצמחים מסויימים ושמירה על עצים וצמחים מסויימים שבנמצא.

7) הריסתו של בנין אשר יש לו קשר עם העבודה המוצעת.

8) מערכת איוורור, תאורה, ביוב וניקוז, התקנת מעליות, אספקת מים, גז, חשמל, רשת טלפון, מתקנים לאצירת אשפה וסילוקה ומתקנים לבטיחות אש.

9) מקומות חניה והגישה אליהם

10) מקלטים וסידורי בטיחות אחרים.

11) סימון תאורת אזהרה למניעת מכשולי טיסה

12) הבטחת יציבות הבנין במהלך העבודה

13) נקיטת אמצעי בטיחות להגנת הציבור והעובדים בביצוע העבודה, לרבות התקנת מנורות, פיגומים ומחיצות קרשים.

14) מניעת הפרעה במהלך העבודה לתנועת רכב ולהולכי רגל בדרך ציבורית

15) נקיטת אמצעים למנוע הנחת חמרים מכשירים, כלי עבודה או חפצים אחרים על דרך ציבורית, במהלך העבודה.

16) סילוק כלים, מכשירים וחפצים אחרים מהנכס ומסביבתו לאחר השלמת העבודה.

17) סילוק שיירי בנין ואדמה חפורה מהנכס למקום שעליו יורה המהנדס, במהלך העבודה ומיד לאחר השלמתה.

ג.5 <u>תעודת גמר</u>

1) הועדה המקומית רשאית להתנות היתר בתנאי שבעל ההיתר לא יגור בבנין, לא ישתמש בו בדרך אחר, ולא ירשה לאחר לגור בו או להשתמש בו, עד אשר קיבל לגביו תעודת גמר.

2) בקשה לתעודת גמר תיערך בטופס 4 שבתוספת הראשונה: טופס כאמור אפשר להשיג במשרדי כל ועדה מקומית.

3) אם לדעת המהנדס נעשתה והושלמה העבודה בהתאם להיתר, ונתמלאו הוראות התקנות האלה, תיתן לבעל ההיתר תעודת גמר חתומה בידו וערוכה לפי טופס 5 שבתוספת הראשונה.

ג.6 <u>מניעת מטרדים</u>

הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים שיהיו דרושים לדעתה למניעת מטרדי רעש, אבק, ריח, וכיו"ב. הועדה המקומית תקבע אתריך לסילוק עודפי חציבה וחפירה, וכן את ההנחיות לטיפול בעודפים אלה.

ג.7 <u>אופן חישוב שטחי בנין לרישוי</u>

כשטחי בנין לרישוי יחושבו כל השטחים המקורים, לרבות: מחסנים, מקלטים, מוסכים, מרתפים, עליות גג, מרפסות, מדרגות.

ג.8 <u>תקן חניה</u>

לענין החניה תחולנה הדרישות בהתאם לתקנות התכנון והבניה החלות בישראל (התקנת מקומות חניה). מקומות החניה המותרים על הכבישים, יחושבו במסגרת התקן.

9.ג **ת ש ת י ת**

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

10.ג **מיקלוט**

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

11.ג **מגבלות בניה ליד קווי חשמל**

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

קו חשמל במתח במוך - 2.00 מ' מהתיל הקיצוני

קו חשמל במתח גבוה - 5.00 מ' מהתיל הקיצוני

יתכן שינוי במגבלות על פי הצוים המתפרסמים באיזור.

ג.12 טבלת האזורים וזכויות הבניה

אזור	ציון בתשריט	שטח מגרש מכמלי במ"ר	מספר קומות מירבי	% בניה מירבי מותר			מס' יח' דיור מירבי למגרש	אורך חזית קדמית מנימל למגרש מ"א	קוי בנין מנימליים		
				ק.קרקע	קומות	סה"כ			קדמי	צדדי	אחורי
מגורים א	כתום(תכ' מפורטת)	400	2	25	25	50	1	12	*5	**3	6
מגורים ב'	חכלת	500	2	30	30	60	2	12	*5	**3	6
מגורים ג'	צהוב(בתכ' מפורטת)	500	3	30	30	90	3	15	*5	**3	6
מרכז אזרחי - שימוש מעורב	אפור מקווקו אפור כהה	והבניה באזור זה תיעשה ע"פ הכ' מפורטת הכוללת תכ' בנוי ועצוב אדריכלי למבנן או יחידות תכנון שהיקפן ייקבע בתכנית המפורטת									
תעשיה ומלאכה	סגול	1000	3	50	30	100			*5	**3	6
שטח לתכנון בעתיד	פסים כתומים על רקע לבן	לא תותר בניה עד לאשור תכנית מפורטת									
ספורט	ירוק תחום וחום כהה	הבניה באיזור זה תהיה על פי תכנית מפורטת הכוללת תכנית בנוי ועצוב אדריכלי.									
מבני צבור	חום	הבניה באזור זה תהיה על פי תכנית מפורטת הכוללת תכנית בנוי ועצוב אדריכלי למבנן									
בית קברות	צהוב מקווקו ירוק	2000	2	5	5	10	-	30	5	3	6

* = בנין קו קדמי ייקבע בתוכנית מפורטת. ניתן יהיה לתכנן קו בנין 0 כנובע מתוכנית בינוי ועיצוב אדריכלי למבנן.

** = ניתן יהיה לבנות קו בנין צדדי 0, בתנאים של קיר אטום ובניה על פי תוכנית בינוי משותפת למספר מגרשים.

א. כ ל ל י

א1. שם התוכנית וסוגה

תוכנית זו, על מסמכיה האמורים להלן תיקרא:
"תוכנית מתאר מקומית אבני חפץ מספר 158 (להלן: התוכנית).

א2. מסמכי התוכנית

התוכנית כוללת 13 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית) גליון אחד של השריט בקנה מידה 1:5,000 (להלן: השריט), נספח מספר 1 המהווה פרוגרמה מנחה, נספח מספר 2 - תוכנית אב למים וביוב. כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית בשלמותה.

א3 מקום התוכנית, שטחה וגבולותיה

שטח התוכנית כ-3,200 דונם, כמותחם בתשריט בקו כחול כהה.

גושים: שמות המוארקות: מאדמות כפר א-לבד:
חלק מדירבן, וד אן-נמר, דהרת ביר סלם, מנזל גריב, וד עלי, אל גייף, אל חרגי רס אן-נמר.

מאדמות שופה:

חלק מ-ארד וד סלמן, ארד וד אן בימר, ארד וד עיסה, ספת אל בירה, חילת יעקוב, רס חילת א-שייך, רס אל אקרה ואל מורוגי, אל מזרוב, חילת אבו סלמה, אל ג'בל אל וסטני, וד חמודה, חילת אל מונטש.

מאדמות א-רס:

חילת חמיד.

א4 מגיש התוכנית

משרד הבינוי והשיכון

א5 בעל הקרקע

הממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש

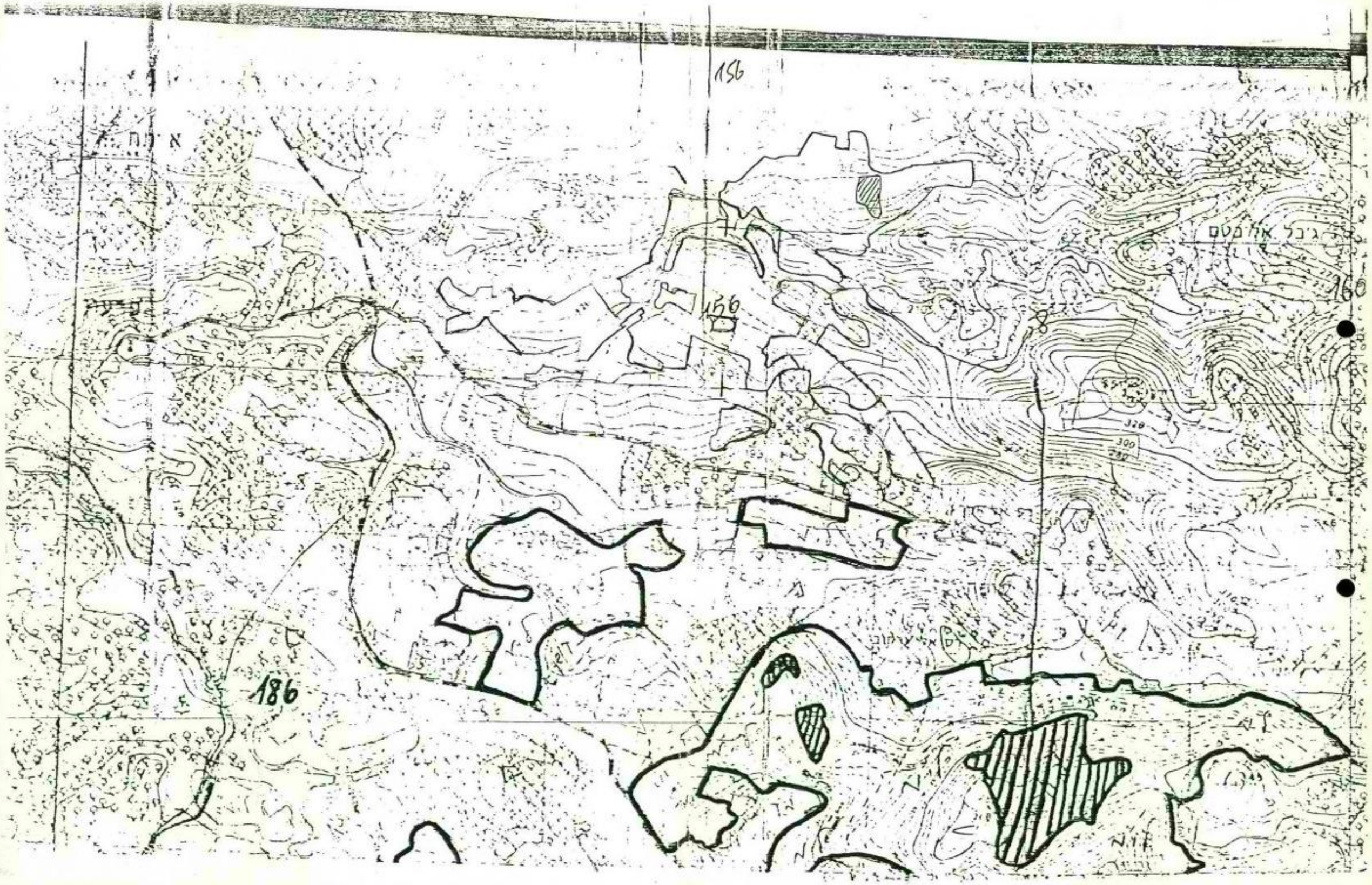
ד. <u>חתימות ואישורים</u>

יוזם התוכנית: _____

בעל הקרקע: _____

עורך התוכנית: לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

עדנה ורפאל לרמן
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' בית הלל מס' 18 ת"א 67017
טל. 03-5620604, 5620298

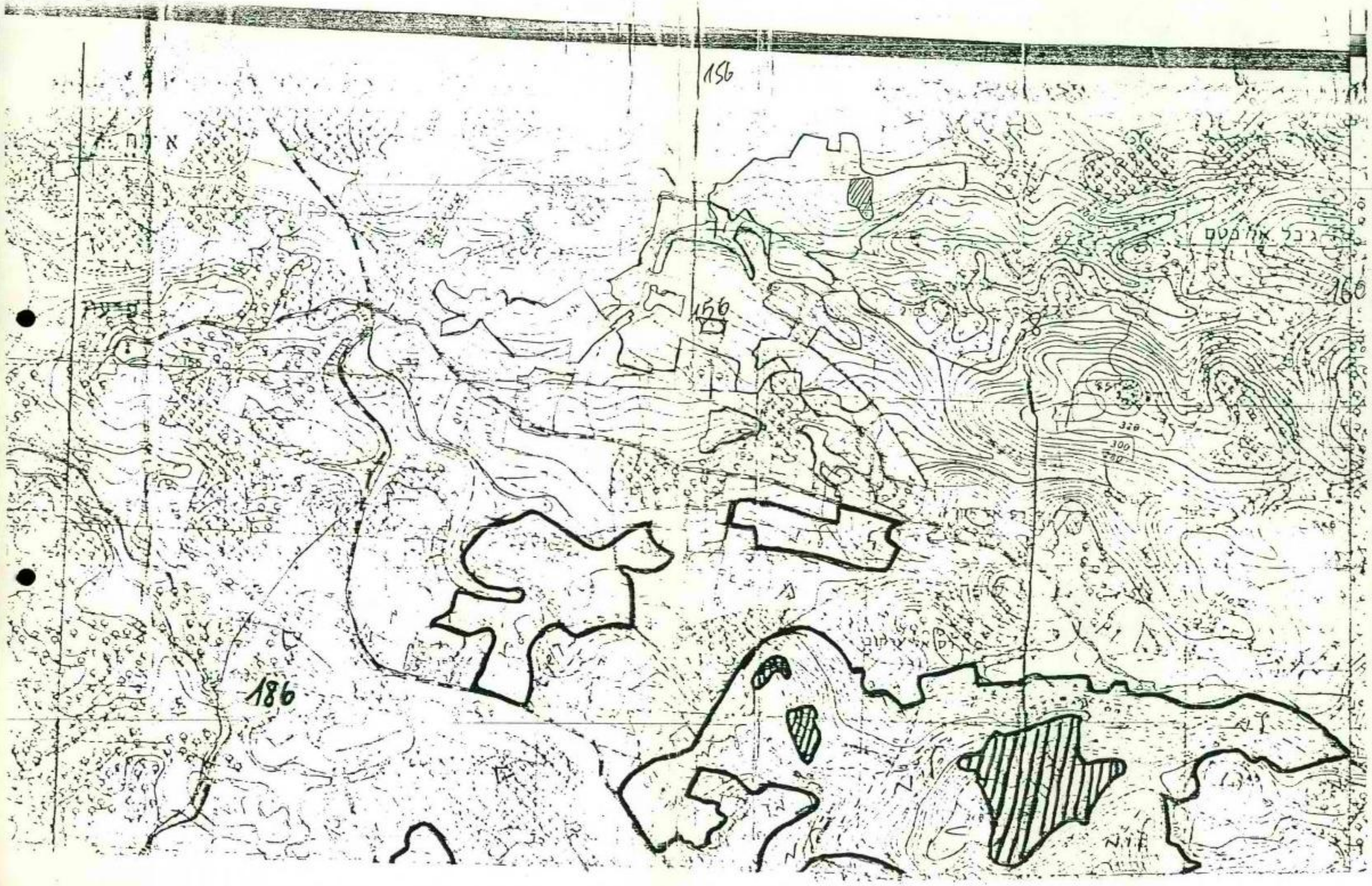

156
156
186
גבל אדמים
160
320
300
280

אזני חפץ

אזורים מדינה לכבישים
אזורים מדינה שטעונים בדיקה

הקרן לגאולת קרקע מנסה, כאמור לעיל, לרכוש קרקעות ליד שטח זה. כחו כן
יש עוד כמה שטחים קטנים יותר [illegible]
[illegible] אם כן אזורות מדינה, אם כי טרם סיימנו בדיקתם.

2/...


156
156
גבל אום טם
160
186

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

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

תאריך: 12.2.91

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

הנדון: עדכון הפרוגרמה מתאריך 14.6.88 לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור
3,500 יח"ד באבני חפץ (שטח ח-2 דרומי 12,765 תושבים)

להלן סיכום הועדה הבינמשרדית במחוז מרכז מתאריך 11.2.91 בהשתתפות:

דוד בן-אלול - הממונה המרכזי על מוסדות ציבור - משב"ש י-ס
רותי פרלמן - מנהלת ענף תכנון, אגף הפיתוח - משרד החינוך והתרבות
יוסל שמעוני - אגף מיפוי ותכנון, אגף הפיתוח - משרד החינוך והתרבות
שמעון תשובה - מנהל מח' מיתקנים - רשות הספורט - החשמונאים 99 ת"א
תמר קורן - מנהלת ענף תכנון רשות הספורט - רשות הספורט - החשמונאים 99 ת"א
ירדנה פלאוט - רפרנט מחוז מרכז, אדריכל ראשי - משב"ש י-ס
ביקף משה - אדריכל הפרוייקט - מצדה 1 ת"א
צימר חיים - אחראי למוסדות ציבור במחוז - החשמונאים 113 ת"א
ויקסלר אורי - אגף בינוי - משב"ש י-ס
מגורי-כהן - ס. מנהל חטיבה טכנית לתיכנון אדריכל ראשי במחוז - החשמונאים 99 ת"א
י. רוטה - מנהל מח' פרוגרמות - החשמונאים 113 ת"א

א. סדר גודל משפחתי, ממוצע, חזוי, הוא 3,65 נפשות (2.25% שנתון ילדים בגיל אחד). לפי כך מדובר ב-12,765 תושבים (287 ילדים בשנתון גיל אחד).

ב. מרכז המתחם נמצא כ-4.5 ק"מ מדרום מזרח למול-כרם וכ-1 ק"מ מצפון לכפר שופה. המתחם מחולק לשני חלקים. חלק דרומי מתוכננות כ-3,500 יח"ד ובחלק צפוני כ-2.100 יח"ד.

ג. לאחר שתגובש הצעת התכנון לאבני חפץ ויישומו בה המגרשים הציבוריים יזומנו שוב הנוגעים בדבר לבדיקה ויישור התוכנית.

ד. אין הפרוגרמה להלן באה במקום הפרוגרמות המפורטות יותר שידונו ויאשרו בוועדה הבינמשרדית, בשלבים מתקדמים יותר.

פרוגרמה למוסדות ציבור ושטחים ציבוריים אבני-חפץ שטח ח-2 דרומי 3.500 משפחות 12.765 תושבים

א. מעונות תינוקות גילאים (0-2) — 6.0 דונם
לפי המכסה המקובלת (1 מעון תינוקות בן 3-5 כיתות ל-1200/800 משפחות) - יש לאתר 4 מגרשים (כ"א 1.5 דונם), במקומות שקטים ומרכזיים בין ריכוזי המגורים.רחוק ממוקדי רעש, מסחר וזיהום (במקום שיש אליהם גישה נוחה לאמהות ועגלות תינוקות).

ב. גני ילדים (גילאי 3-4) — 10.8 דונם
לפי 4.5% מהאוכלוסיה (2 שנתונים X 2.25%) יהיו בגילאים האלה 575 ילדים. לפי 32 ילדים בממוצע, ב-1 כיתה תדרשנה 18 כיתות ב-9 מגרשים (כ"א 1.2 דונם) ל-9 גני ילדים דו-כיתתיים, בפיזור מתאים בין פיזורי המגורים.

ג. גני ילדים (גילאי 5)
לפי 2.25% מהאוכלוסיה, יהיו בגיל זה 287 ילדים והצורך הוא ב-9 כיתות, אולם אין צורך לאתר למטרה זו מגרש נפרד אלא השטח לנושא זה יכלול במסגרת החצרות של בתי-ספר יסודיים (לפי 0.5 דונם נוסף ל-1 כיתת גן ילדים).

ד. בתי-ספר יסודיים (גילאי 6-11) כיתות א'-ו' — 31.5 דונם
לפי 13.5% מהאוכלוסיה (6 שנתונים X 2.25%) יהיו בגילאים אלה 1722 תלמידים הצורך הוא ב-54 כיתות ב-3 מגרשים (כ"א 10.5 דונם) עבור 18 כיתות, בית-ספר יסודי + 3 כיתות גן ילדים (כ"א 0.5 דונם).

ה. בתי-ספר על יסודיים (גילאי 12-17) כיתות ז'-י"ב — 45 דונם
לפי 13.5% מהאוכלוסיה תדרשנה 54 כיתות לשני הזרמים. הזרם הגדול 36 כיתות סה"כ 27 דונם. והזרם הקטן 18 כיתות 18 דונם.
המגרש לשני הזרמים יכול להיות ברצף אחד.

ו. תרבות נוער וספורט — 42 דונם
יש לאתר מגרש של 20 דונם למטרות אלו בצמידות לקרית החינוך העל-יסודית. נוסף לכך יש לאתר 1-מגרש של 18 דונם בפריפריה של השכונה למגרש כדורגל אגודתי כן יש לאתר בפריפריה 2 מגרשים כ"א 2 דונם למועדוני נוער תנועתיים.

ז. מוסדות בריאות (מרפאה ותחנה לבריאות האם והילד) 2 דונם
יש לאתר מגרש בן 2 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.

ח. מוסדות דת 6.0 דונם
לגבי בתי כנסת אין כידוע מכסות מדויקות, אך יש סיכום פרוגרמטי עקרוני עם משרד הדתות, הפיזור של בתי כנסת יהיו בהתאם לריכוזים המשוערים של המתפללים (באיזור שקט ומרוחק ממסלולי תנועה ראשיים).
יש לאתר:
2 מגרשים כ"א 1 דונם לבתי כנסת עדתיים גדולים.
6 מגרשים כ"א 0.5 דונם לבתי כנסת עדתיים רגילים.
1 מגרש למקווה 1 דונם.

ט. גינות ומגרשי משחקים לגיל הרך 51 דונם
לפי המכסה המקובלת (2 מ"ר לנפש) לגינה שכונתית מרכזית יש לאתר למטרה זו 25.5 דונם, שמומלץ לחלקם ל-2 גינות מרכזיות נפרדות (כ-12 דונם בכ"א).
לפי המכסה המקובלת (2 מ"ר נוספים לנפש) למגרשי משחקים לגיל הרך יש לאתר 25.5 דונם נוספים ל-5 מגרשי משחקים לגיל הרך כ"א 5.1 דונם.
ניתן לשנות את החלוקה דלעיל בתנאי שתישמר המכסה השכונתית הכוללת (51 דונם) בתנאי שגינות מרכזיות שכונתיות לא תקטן מ-12 דונם ובתנאי שמגרש משחקים לגיל הרך לא יוקטן מ-2.5 דונם.

י. מסחר שכונתי
לפי המכסה המקובלת (0.1 מ"ר לנפש) בשכונה כ-1300 מ"ר מסחרי בנוי שווה ערך ל-28 חנויות או סופרמרקט מרכזי אחד ו-15 חנויות, ניתן לחלק למרכז שכונתי וריכוזים (בני 2 חנויות לצרכים יומיומים).

יא. מגרשים רזרביים 4.5 דונם
כדי לענות בעתיד על צרכים בלתי צפויים כיום יש לאתר בנפרד
(בפריפריה) 1 - מגרש 2 דונם
1 - מגרש 0.5 דונם
1 - מגרש דונם.

סה"כ כללי 198,80 דונם

בברכה

חיים צימר
ממונה מחוזי למוסדות ציבור
ופיתוח משלים

העתקים:
מר י. פתאל - מנהל אגף פרוגרמות -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 א. שנער - אדר' ראשי - משב"ש י-ם
מר א. גלדמן - מנהל חטיבה טכנית -כאן
מר ש. מגורי - אדריכל המחוז - כאן
מר ש. כנעני - מנהל אגף המיפוי משרד החינוך י-ם
מר ר. ירון - ס/מנהל אגף בכיר לפיתוח - משרד החינוך י-ם
מר ש. שניאור - מנהל מח' הבינוי - משרד החינוך י-ם
גב' א. אופיר - אגף תכנון והנדסה - משב"ש י-ם

ב:אב-מצ-72

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

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

תאריך: 12.2.91

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

הנדון: עדכון הפרוגרמה מתאריך 14.6.88 לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור
2,100 יח"ד באבני חפץ (שטח ח-3 צפוני 7.665 תושבים)

להלן סיכום הועדה הבינמשרדית במחוז מרכז מתאריך 11.2.91 בהשתתפות:

דוד בן-אלול - הממונה המרכזי על מוסדות ציבור - משב"ש י-ם
רותי פרלמן - מנהלת ענף תכנון, אגף הפיתוח - משרד החינוך והתרבות
יוסל שמעוני - אגף מיפוי ותכנון, אגף הפיתוח - משרד החינוך והתרבות
שמעון תשובה - מנהל מח' מיתקנים - רשות הספורט - החשמונאים 99 ת"א
תמר קורן - מנהלת ענף תכנון רשות הספורט - רשות הספורט - החשמונאים 99 ת"א
ירדנה פלאוט - רפרנט מחוז מרכז, אדריכל ראשי - משב"ש י-ם
בילף משה - אדריכל הפוייקט - מצדה 1 ת"א
צימר חיים - אחראי למוסדות ציבור במחוז - החשמונאים 113 ת"א
ויקסלר אורי - אגף בינוי - משב"ש י-ם
מגורי-כהן - ס. מנהל חטיבה טכנית לתיכנון אדריכל ראשי במחוז - החשמונאים 113 ת"א
י. רוטה - מנהל מח' פרוגרמות - החשמונאים 113 ת"א

א. סדר גודל משפחתי, ממוצע, חזוי, הוא 3,65 נפשות (2.25% שנתון ילדים בגיל אחד). לפי כך מדובר ב-7,665 תושבים (172 ילדים בשנתון גיל אחד).

ב. מרכז המתחם נמצא כ-4.5 ק"מ מדרום מזרח לטול-כרם כ-1 ק"מ מצפון לכפר שופה. המתחם מחולק לשני חלקים. חלק דרומי מתוכננות כ-3,500 יח"ד ובחלק הצפוני כ-2.100 יח"ד.

ג. לאחר שתגובש הצעת התכנון לאבני חפץ ויישומו בה המגרשים הציבוריים יזומנו שוב הנוגעים בדבר לבדיקה ויישור התוכנית.

ד. אין הפרוגרמה להלן באה במקום הפרוגרמות המפורטות יותר שידונו ויאשרו בודעה הבינמשרדית, בשלבים מתקדמים יותר.

<u>פרוגרמה למוסדות ציבור ושטחים ציבוריים אבני-חפץ שטח ח-3 צפוני 2.100 משפחות 7,665 תושבים</u>

א. <u>מעונות תינוקות גילאים (0-2)</u> <u>3.0 דונם</u>
לפי המכסה המקובלת (1 מעון תינוקות בן 3-5 כיתות ל-1200/800 משפחות) - יש לאתר <u>2 מגרשים</u> (כ"א 1.5 דונם), במקומות שקטים ומרכזיים בין ריכוזי המגורים.רחוק ממוקדי רעש, מסחר וזיהום (במקום שיש אליהם גישה נוחה לאמהות ועגלות תינוקות).

ב. <u>גני ילדים (גילאי 3-4)</u> <u>6.0 דונם</u>
לפי 4.5% מהאוכלוסיה (2 שנתונים X 2.25%) יהיו בגילאים האלה 345 ילדים. לפי כ-32 ילדים בממוצע, ב-1 כיתה תדרשנה 10 כיתות ב-5 מגרשים (כ"א 1.2 דונם) ל-5 גני ילדים דו-כיתתיים, בפיזור מתאים בין פיזורי המגורים.

ג. <u>גני ילדים (גילאי 5)</u>
לפי 2.25% מהאוכלוסיה, יהיו בגיל זה 172 ילדים והצורך הוא ב-5 כיתות, אולם אין צורך לאתר למטרה זו מגרש נפרד אלא השטח לנושא זה יכלול במסגרת החצרות של בתי-ספר יסודיים (לפי 0.5 דונם נוסף ל-1 כיתת גן ילדים).

ד. <u>בתי-ספר יסודיים (גילאי 6-11) כיתות א'-ו'</u> <u>17.5 דונם</u>
לפי 13.5% מהאוכלוסיה (6 שנתונים X 2.25%) יהיו בגילאים אלה 1,032 תלמידים הצורך הוא ב-30 כיתות ב-2 מגרשים (<u>1-מגרש 10,5</u> דונם) עבור 18 כיתות, בית-ספר יסודי ו-3 כיתות גן ילדים (כ"א 0.5 דונם).
<u>1-מגרש</u> 7.0 דונם עבור 18 כיתות בית ספר יסודי ו-2 כיתות גן ילדים (כ"א) 0.5 דונם.

ה. <u>בתי-ספר על יסודיים (גילאי 12-17) כיתות ז'-י"ב</u> <u>24.0 דונם</u>
לפי 13.5% מהאוכלוסיה תדרשנה 30 כיתות <u>ב-1 מגרש</u> של - 24 דונם (לפי 0.75 דונם) ל-1 כיתה.

ו. <u>תרבות נוער וספורט</u> <u>40.0 דונם</u>
יש לאתר מגרש של 20 דונם לשלוחת מתנ"ס ו-מרכז ספורט שכונתי ברצף אחד עם קרית החינוך על יסודית. נוסף לכך יש לאתר 1-מגרש לכדורגל אגודתי 18 דונם. כן יש לאתר 1-מגרש 2 דונם למועדון נוער תנועתי.

ז. <u>מוסדות בריאות (מרפאה ותחנה לבריאות האם והילד)</u> <u>2 דונם</u>
יש לאתר מגרש בן 2 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.

ח. <u>מוסדות דת</u> <u>5.0 דונם</u>
לגבי בתי כנסת אין כידוע מכסות מדויקות, אך יש סיכום פרוגרמטי עקרוני עם משרד הדתות, הפיזור של בתי כנסת יהיו בהתאם לריכוזים המשוערים של המתפללים (באיזור שקט ומרוחק ממסלול תנועה ראשיים).
יש לאתר:
2 מגרשים כ"א 1 דונם לבתי כנת עדתיים גדולים.
4 מגרשים כ"א 0.5 דונם לבתי כנסת עדתיים רגילים.
1 מגרש למקווה 1 דונם.

ט. <u>גינות ומגרשי משחקים לגיל הרך</u> <u>30.6 דונם</u>
לפי המכסה המקובלת (2 מ"ר לנפש) לגינה שכונתית מרכזית יש לאתר למטרה זו 15.3 דונם.
לפי המכסה המקובלת (2 מ"ר נוספים לנפש) למגרשי משחקים לגיל הרך יש לאתר 15,3 דונם נוספים ל-3 מגרשי משחקים לגיל הרך כ"א 5,1 דונם. ניתן לשנות את החלוקה דלעיל בתנאי שתישמר המכסה השכונתית הכוללת(30,6 דונם) תנאי שגינות מרכזיות שכונתיות לא תקטן מ-12 דונם ובתנאי שמגרש משחקים לגיל הרך לא יוקטן מ-2.5 דונם.

י. <u>מסחר שכונתי</u>
לפי המכסה המקובלת (0.1 מ"ר לנפש בשכונה) כ-700 מ"ר מסחרי בנוי שווה ערך ל-17 חנויות . ניתן לחלק למרכז שכונתי וריכוזים (בני 2 חנויות לצרכים יומימים).

יא. <u>מגרשים רזרביים</u> <u>2.5 דונם</u>
כדי לענות בעתיד על צרכים בלתי צפויים כיום יש לאתר בנפרד
(בפריפריה) 1 - מגרש 1,5 דונם
2 - מגרש 1,0 דונם

סה"כ כללי 110,60 דונם

בברכה

חיים צימר
ממונה מחוזי למוסדות ציבור
ופיתוח משלים

העתקים:
מר י. פתאל - מנהל אגף פרוגרמות -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 א. שנער - אדר' ראשי - משב"ש י-ם
מר א. גלדמן - מנהל חטיבה טכנית -כאן
מר ש. מגורי - אדריכל המחוז - כאן
מר ש. כנעני - מנהל אגף המיפוי משרד החינוך י-ם
מר ר. ירון - ס/מנהל אגף בכיר לפיתוח - משרד החינוך י-ם
מר ש. שניאור - מנהל מח' הבינוי - משרד החינוך י-ם
גב' א. אופיר - אגף תכנון והנדסה - משב"ש י-ם

ב:אב-מצ-73

מדינת ישראל
משרד המשפטים

[redacted]

אל:

מדינת ישראל
משרד המשפטים

[redacted]

משרד הבינוי והשיכון
מ.ע.צ. משרד הראשי
ירושלים

מ ע צ

מ.ע.צ. אגף כבישים

מדור תכנון מוקדם

[redacted]

משרד הבינוי והשיכון
מ.ע.צ. משרד הראשי
ירושלים

כביש אזורי 506, 557
(עוקף טול כרם)
דו"ח תנועתי

מ.ע.צ. אגף כבישים

מדור תכנון מוקדם

הובן ע"י:
גיורא שילוני
תכנון ויעוץ בהנדסה אזרחית
תל־אביב, 62009, שד' סמאטס 12, טל' 4-455213

כביש אזורי 557, 506 (עוקף טול כרם)
דו"ח תנועתי

א. מצב קיים

א.1. מערכת הכבישים

אזור התכנון הנדון תחום ע"י מערכת הכבישים הקיימת הבאה:-

בצפון כביש ראשי מס' 57 מטול כרם ועד צומת דיר שרף.

במזרח כביש ראשי מס' 60 מצומת דיר שרף ועד שכם.

בדרום כביש ראשי מס' 56 מקלקליה ועד שכם.
ובמערב כביש אזורי מס' 444 קלקליה טול כרם.

בתוך האזור כביש אזורי מס' 446 במגמה כללית צפון דרום מטול כרם ועד עזון.

מהכבישים הראשיים ומהכבישים האזוריים מסתעפים מספר כבישים מקומיים המשרתים את היישובים באזור כגון 5615 1-5506.

כל הכבישים הקיימים הם ישנים, צרים ומשובשים. קטעים מעטים עברו תהליך של הרחבה ושקום.

תכנית הכבישים הקיימת מוראית בשרטוט מס' 1.

א.2. מצב סטטוטורי

תכנית מתאר לכבישים ביו"ש מס' 50 מראה את מערכת הכבישים הקיימת והמוצעת בהתאם למידע ולתפיסה התכנונית שהיתה במועד הכנת התכנית.

בהתאם לתכנית זו אזור התכנון יהיה תחום ע"י ארבעת הכבישים הראשיים 6 במערב מערבה מכביש 444, 57 בצפון, 60 בתווי חדש במזרח 1-56 בדרום.
כבישים אלו יכללו מעקפי הערים, שפורי תווי והרחבות.

בתוך אזור התכנון נוספו שני כבישים אזוריים. כביש מס' 557 היוצא מכביש מס' 444 (טול כרם-קלקליה) מדרום לסייבה בכוון מזרח ומתחבר בהמשך אל כביש אזורי מס' 506 המגיע עד כביש מס' 56.

בתכנית מסומן קטע נוסף של הכביש האזורי 506 היוצא מכביש מס' 60 ומגיע דרך עינב עד הכפר ספרין.

הרחבת הכבישים ההיקפיים ותוספת הכבישים האזוריים היו אסורים לתת תשובה למגמות פתוח השטח.

תכנית הכבישים בהתאם לתכנית המתאר מוראית בשרטוט מס' 2.

א.3. <u>תנועתי</u>

מבחינה תנועתית מערכת הדרכים הקיימת והמוצעת עונה על הדרישות הן של המצב הקיים והן בהתחשב בפתוח עתידי.

הקושי במצב הקיים הוא בכך שטול כרם מהווה נקודת התחלה לכבישים בתוך האזור. קשה לגלות את תחילתו של כביש 446 בסבך רחובותיה של טול כרם.

לכן חשיבות רבה לכביש ברמה אזורית שיחדור אל תוך האזור ממערב שלא מתוך עיר טייבה או טול כרם.

הכביש האזורי שהוצע 557 נתן פתרון לבעיה זו. שנוי במערכת הדרכים המוצעת לפי תכנית המתאר לכבישים יהיה מוצדק רק במדה ויחול שנוי במגמות הפתוח באזור.

הקמת הישוב העירוני אבני חפץ ואזור התעשיה מדרום לו הנם סיבה שבגללם יש מקום לבחינה מחודשת של מערכת הדרכים בתכנית המתאר.

ב. <u>הצעת התכנון</u>

ב.1. <u>שנוי מערכתי</u>

אנו מציעים להשאיר את מערכת הכבישים הראשיים המקיפים את אזור התכנון כמו שהם מופיעים בתכנית המתאר לכבישים.

בעקבות הקמת אבני חפץ, אזור התעשיה מדרום לו ורכוז אדמות מדינה רבות באותו אזור אנו מציעים להעתיק את הכביש המוצע 557 צפונה, במקום להתחבר אל כביש קלקיליה - טול כרם.

מדרום לטייבה תהיה ההתחברות מצפון לטייבה. כביש אזורי 557 יתחבר אל כביש אזורי 506 ליד ספרין.

אנו מציעים לחבר את שני קטעי הכביש האזורי 506 לרצף אחד בהתאם לאפשרויות הטופוגרפיות.

תווי כביש אזורי 446 ישאר כמתוכנן, כך תכלול המערכת רשת כבישים ראשיים ובתוכם מערכת כבישים אזוריים המחלקים את אזור התכנון.

למערכת הכבישים המקומיים יתווסף כביש גישה לאבני חפץ.

תכנית הכבישים בהתאם להצעתנו מוראית בשרטוט מס' 3.

ב.2. <u>שנוי סטטוטורי</u>

בשלב זה יוגש לאשור מועצת תכנון עליונה הכביש האזורי 557 עד חבורו עם כביש 506.

חלקו הראשון של הכביש באורך כ- 200 מ' מכביש 444 מזרחה עובר בתחום מרחב התכנון צפון השרון והתכנית לאשורו תוגש מטעמם. תווי הכביש נבחר כך שהוא לא יעבור בתחום תכנית המתאר של טייבה ע"מ שלא יהיה צורך לתאם התכניות עם גורם נוסף.

ב.3. <u>הסדרי תנועה חדשים</u>

שפור במערכת הכבישים הראשיים, הרחבתם ובצוע מעקפי הערים ישפרו את הקשר הבין עירוני.

בצוע הכביש האזורי 557 ולו רק בחלקו הראשון עד כביש 446 יאפשר להגיע לכל אזור התכנון מבלי להכנס לתוך טול כרם.

בצוע הכביש בשלמותו ובצוע הקטע הצפוני של כביש 506 יאפשרו תנועה נוחה מאבני חפץ הן למערב והן למזרח, וזאת מבלי לנוע ברחובותיה של טול כרם.

ג. <u>התווי המוצע</u>

ג.1. <u>רמת הכביש</u>

הכביש תוכנן ברמה של כביש אזורי. התווי נבחר על גבי מפה טופוגרפית בקנ"מ 1:2500 שהוכנה במיוחד לצורך התכנון וכן על סמך סיורים רגליים רבים.

המבנה הטופוגרפי אפשר למתוח קו בכוון כללי מזרח מערב כמעט ללא פתולים. השפועים הארכיים נוחים לכל ארכו.

3.2. חבור דרכי גישה ליישובים

הכביש האזורי הקיים 446 יתחבר אל התווי ויאפשר גישות לכפרים הן מצפון והן מדרום.

יהיה חבור אל אזור התעשיה המתוכנן של אבני חפץ הממוקם מדרום לתווי.
יהיה חבור אל היישוב אבני חפץ הממוקם מצפון לתווי.

כמו כן יהיו חבורים אל הכפרים שופה וספרין.
גם אם לא יסלל בשלב ראשון הקטע הצפוני של הכביש 506 הרי קרוב לודאי שניתן יהיה לחבר את היישוב עינב אל התווי ע"י שפור אחת מהדרכים החקלאיות הרבות הנמצאות בשטח.

3.3. עלות בצוע

הכביש כאמור נמתח במגמה כללית מזרח מערב ללא פיתולים כך שארכו הוא מינימלי ואין תוספת עלות בגלל ארכים מיותרים.

המבנה הטופוגרפי מאפשר תכנון חתך ארכי ללא צורך בחציבות או מילויים גבוהים.

בכביש רק מעביר מים אחד גדול יחסית מעל נחל תאנים.

עלויות הבצוע של הקטע באורך 8.5 ק"מ מסתכמות 11,441,278 ש"ח נכון למדד 10/88.
ראה כתב כמויות והערכה כספית בנספח.

3.4. אפשרויות בצוע בשלבים

את הכביש ניתן לבצע בשלשה שלבים. שלב ראשון מכביש 444 ועד כביש 446 בצוע שלב זה יאפשר להוציא את התנועה מתוך טול כרם ולהשתמש בכביש מקומי 5615 כדי להגיע לאבני חפץ. אורך הקטע לבצוע כשלשה ק"מ.

שלב שני מכביש 446 ועד הכפר שופה בצוע שלב זה יאפשר גישה נוחה לאזור התעשיה של אבני חפץ. אורך הקטע לבצוע כ- 5 ק"מ.

שלב שלישי השלמת התווי עד מבואות הכפר ספרין. אורך הקטע לבצוע כ- 2 ק"מ.

ד. <u>נתוח יתרונות</u>

יתרונות התווי המוצע הם:-

1. התווי מאפשר גישה לאזור מהמערב ללא צורך לעבור דרך טול כרם.

2. עם בצוע התווי בשלמותו הוא יוכל לשמש דרך אלטרנטיבית בעתות חרום לכביש הראשי מס' 57 (טול כרם שכם).

3. התווי מאפשר גישה נוחה וקצרה לישוב העירוני אבני חפץ.

4. התווי יאפשר פתוח אזור תעשיה שישמש כמקור תעשיה לתושבי האזור.

5. התווי מרוחק מאזורי מגורים עובר ברובו בשטחי טרשים בלתי מעובדים.

6. ניתן לבצעו בשלבים כאשר כבר לשלב הראשון שהוא קצר יחסית מיצוי מירב היתרונות.

7. ניתן לקבוע לגביו קו מגבלות בניה רחב דבר שלא ניתן לעשות בכבישים הקיימים.

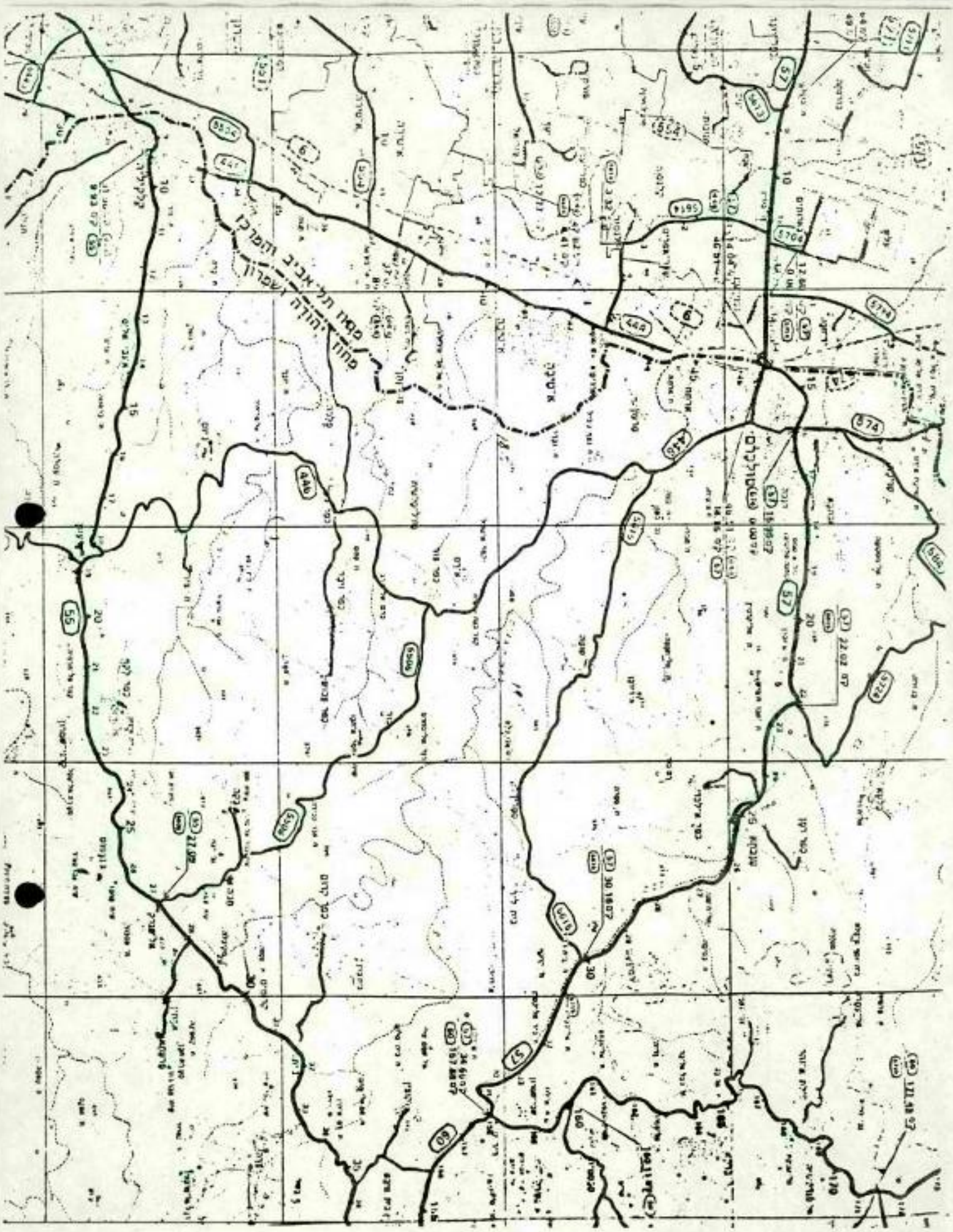
8. ימנע התפשטות בניה בלתי חוקית מסייבה צפונה.

9. מאפשר קשר נוסף מצפון אל אזור ההתישבות קרני שומרון - קדומים.

כביש 557 שלבים א' ב' אורך כ- 8.5 ק"מ

אומדן עפ"י מחירון משהב"ש מעודכן למדד 10.88

מס'	תאור העבודה	יח' מידה	כמות	מחיר יחידה	סה"כ בש"ח
1	עבודות עפר כולל חציבה והדוק	מ"ק	550,000	13.35	7,342,500
2	בטון אספלט למסעה 3+5 כולל ריסוסים 1.0 ק"ג ו-0.25 ק"ג למ"ר	מ"ר	70,000	19.66	1,376,200
3	שכבת בסיס מאב"ם	מ"ר	11,000	34.98	384,780
4	מצע בעובי משתנה	מ"ק	52,000	31.80	1,653,600
5	מעביר מים BOX- בטון מזויין	מ"ק	100	492.20	49,220
6	מעביר מים קוטר 80 בצמתים	מ'	100	240.75	24,075
7	מעביר מים קוטר 80 בכבישים	מ'	100	240.75	24,075
8	מעביר מים קוטר 100 בכבישים	מ'	100	374.50	37,450
9	כנפיים למעביר מים	מ"ק	100	492.20	49,220
10	רצוף אבן	מ"ר	700	66.34	46,438
11	אבן שפה משופעת	מ'	800	26.50	21,220
12	צבע ותימרור	קומ'	1	27,500	27,500
13	עבודות שונות כ-10%	קומ'	1	405,000	405,000
				סה"כ בש"ח	11,441,278

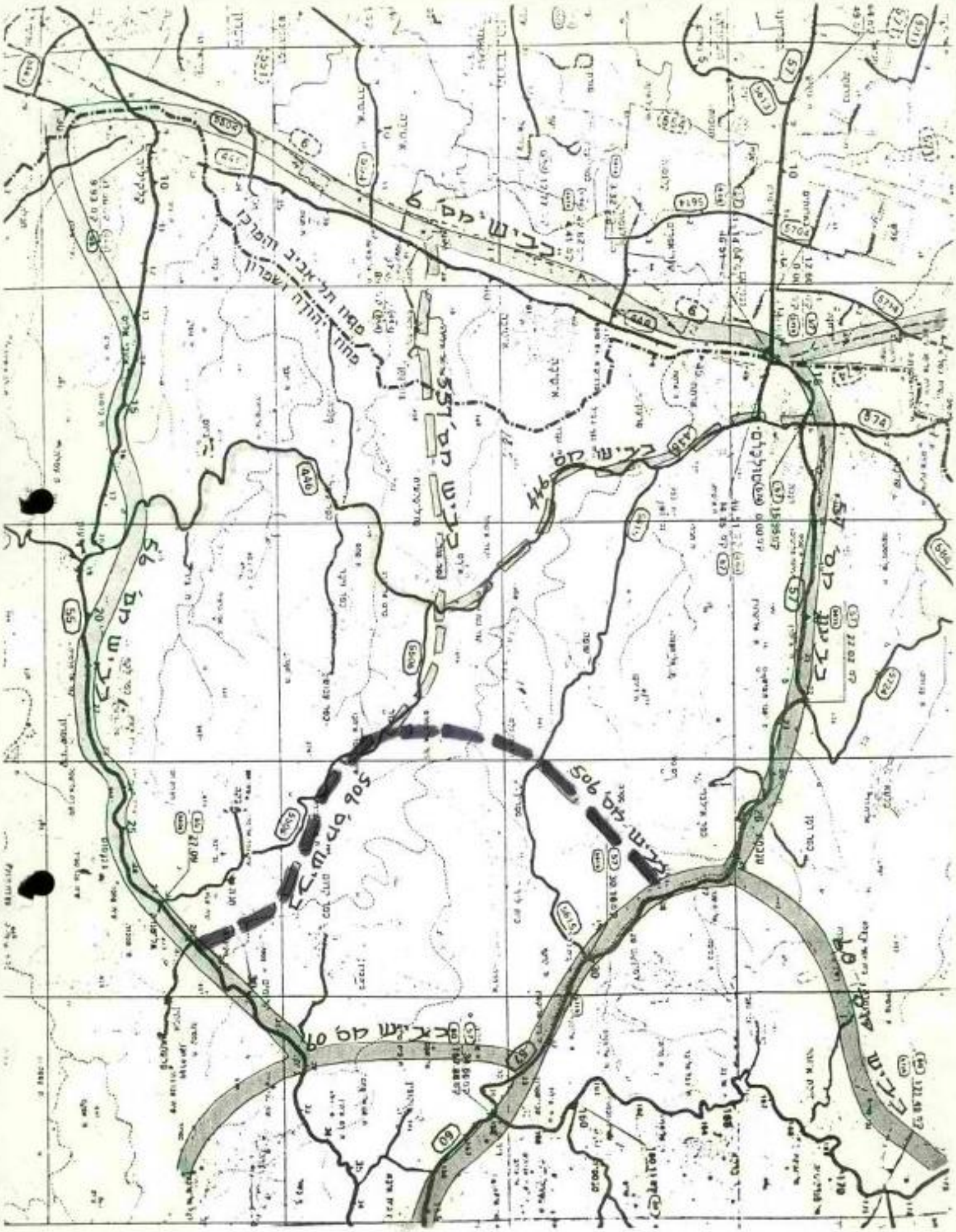


שרטוט מס' 1

כביש אזורי 557

מערכת כבישים קיימת

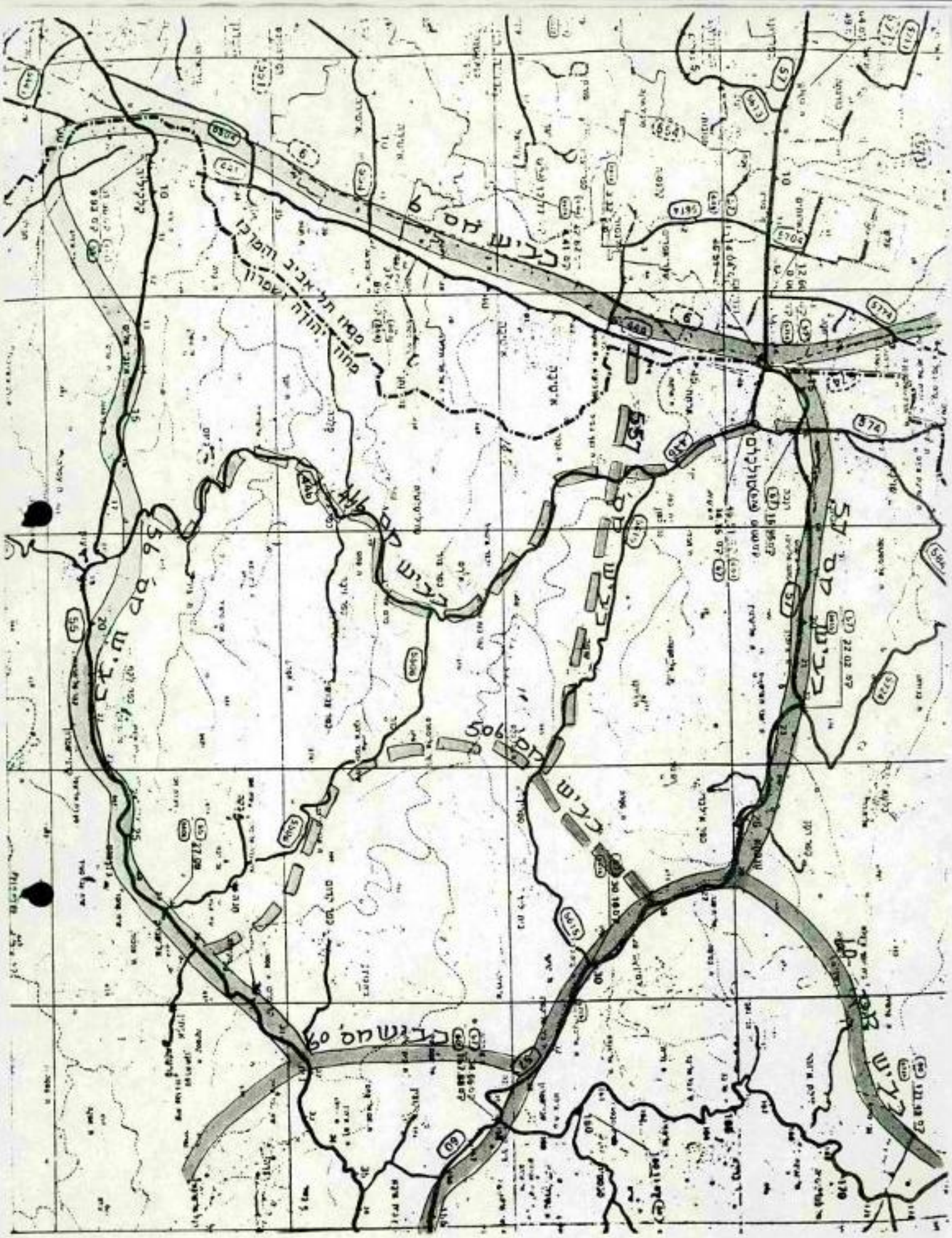
קנ"מ: 1:250,000



שרטוט מס' 2

כביש אזורי 557

מערכת כבישים לפי תכנית המתאר

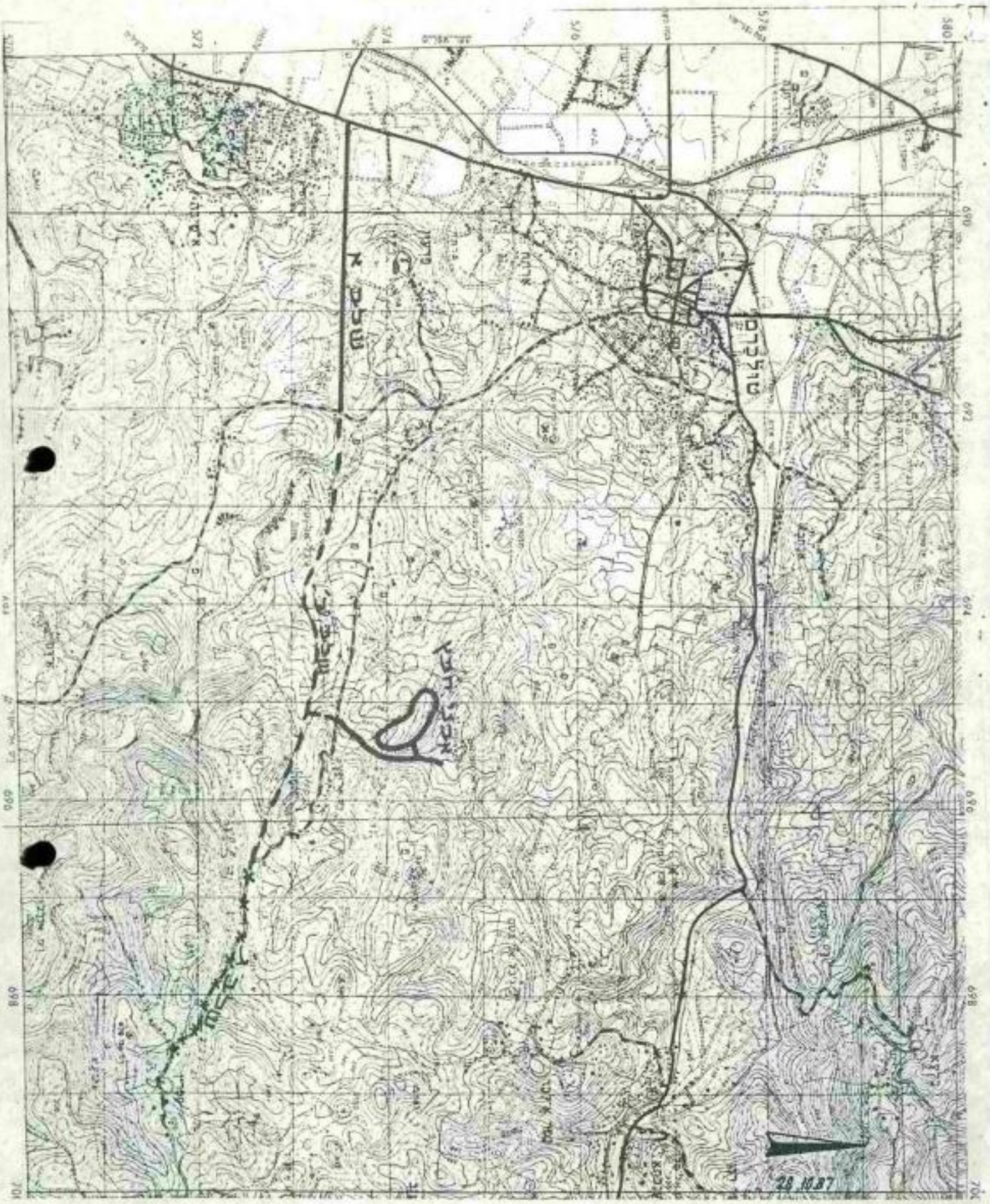


שרטוט מס' 3

כביש אזורי 557

מערכת כבישים מוצעת

קנ"מ: 1:250000



שלב א'
שלב ב'
שלב ג'

שרטוט מס' 4
שלבי ביצוע
קנ"מ : 1:50,000

עדנה ורפאל לרמן - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' בית הלל 18 תל-אביב 67017 03-5620298 03-5620604

28 במאי 1990

לכבוד
גב' דיאנה וולקוב
משרד השיכון
שיח' ג'ארח
ירושלים

גברת נכבדה,

הנדון: תוכנית מתאר אבני חפץ

רצ"ב 4 תשריטים צבועים של תוכנית מתאר אבני חפץ בגבולות החדשים, בנוסף לאלו אשר נשלחו אליך ב-1.4.90, להמשך ולהשלמת הטיפול באישור התוכנית.

בכבוד רב,

רפאל לרמן, אדריכל

אחוד מהנדסים לעבודות מים

עמוס רון - מהנדס יועץ

רחוב מבוא התיכון 5, רמת־גן 52345

טל. 745051 פקס. : 778841

25.5.1990

927/3-6064

לכבוד

מר מ. אבגרן

המינהל למשק המים ברשויות המקומיות

<u>תל-אביב</u>

א.נ.,

הנדון: <u>אבני חפץ - תכנית אב להספקת מים</u>

רצ"ב תיק עם תכנית האב של אבני חפץ אשר הוכנה ביוזמת משרד השיכון.

ארזה לך על הבאת התכנית לשפוט בהקדם.

בכבוד רב

עמוס רון

מהנדס מים יועץ

<u>העתק:</u>

ד"ר פ. גולני - המינהל למשק המים

מר א. גלדמן - משרד השיכון - ת"א

מר ת. דוסמר - משרד השיכון - ת"א

גב' נ. הלפרין - משרד השיכון - י-ם

גב' ד. וולקוב - משרד השיכון - י-ם

מר א. לשם - משרד הבריאות - רמלה

מר ד. אדר - קמ"ט מים - מפקדת יו"ש

מר י. טוביאס - מקורות - ת"א

מר י. מבטל - מקורות - רמלה

מר ז. גולני - תה"ל - ת"א

מר ר. טימור - מנהל מח' מים ובינוב - מ.א. שומרון

אדר' ר. לרמן - ת"א

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון
הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי
ת.ד. 43 בית-אל טלפון 976904/5/6 - 02 שעות קבלת קהל : 9.00 - 13.30

22.5.90
כ"ז סיון תש"ן
תיק תכנון אבניחפץ
תיק כללי אבני חפץ

לכבוד
אדרי לאמן
רח' בית הלל 18
תל-אביב, 67017

א.נ,

הנדון: תוכנית מתאר - אבני חפץ

מצ"ב מוחזרים אליך שני עותקים של תוכנית המתאר אבני חפץ שהועברו אלינו ע"י משהב"ש.

בע"מ מס' 1 בתכנון סעיף א.3 מופיע שטח התוכנית 1,300 דונם.

בע"מ 13 סעיף ג.16 מצויין סה"כ שטח התוכנית 2,020 דונם.

בתשריט מצוין שטח התוכנית כ-2,020 דונם.

ב ב ר כ ה,

מ. מנוחין
א. תיכנון ומדידות

העתק: הממונה
רע"ו תשתית
ד"ר ד. וולקוב - משהב"ש שיח ג'ארח

א. כ ל ל י

א.1 שם התוכנית וסוגה

תוכנית זו, על מסמכיה האמורים להלן תקרא:
"תוכנית מתאר מקומית אבני חפץ מספר 158 (להלן: התוכנית).

א.2 מסמכי התוכנית

התוכנית כוללת 13 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית) גליון אחד של תשריס בקנה מידה 1:5,000 (להלן: התשריס), נספח מספר 1 המהווה פרוגרמה מנחה. נספח מספר 2 - תוכנית אב למים וביוב. כל מסמך ממסמכי התוכנית, מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית בשלמותה.

א.3 מקום התוכנית, שטחה וגבולותיה

שטח התוכנית כ-1,300 דונם, כמותחם בתשריס בקו כחול כהה.
גושים: שמות מאוקות:
מאדמות כפר אל-לבד:
חלק מדירבן, וד אן-נמר
מאדמות שופה:
חלק מ-ארד וד סלמן, ארד וד אן נימר, ארד וד עיסה,
מאדמות א-רס:
ח'לת חמיד.

א.4 מגיש התוכנית

משרד הבינוי והשיכון

א.5 בעל הקרקע

הממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש

א.6 המתכנן

לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ, רחוב בית הלל 18 תל-אביב.

א.7 מטרות התוכנית

1. ייעוד שטח להקמת יישוב עירוני
2. קביעת הוראות להכנת תוכניות מפורטות.
3. קביעת ייעדי הקרקע העיקריים בתחום התוכנית.
4. קביעת תנאים למתן היתרי בניה ולשימוש בבנינים.

2/...

ב. פירוש מונחים והגדרות

ב.1 כ ל ל י

מונחים הנזכרים בתוכנית זו מוגדרים בחוק בתקנות שחוקקו מכוחו, תהיה להם המשמעות שבחוק ובתקנות כאמור, מבלד אם הכתוב מחייב פירוש אחר, או אם הוגדרו אחרת בתוכנית.

ב.2 מונחים המוגדרים בפרק זה, יתפרשו בהתאם למשמעות המפורטת בצידם להלן:-

ב.1.2 החוק
חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים מספר 79 משנת 1966 וצו בדבר תכנון ערים, כפרים ובנינים מספר 418 תשל"א (יהודה ושומרון).

ב.2.2 הועדה המחוזית
ועדת משנה לתהישבות של מועצת התכנון העליונה (מ.ת.ע.)

ב.3.2 הועדה המקומית
הועדה המקומית לתכנון ולבניה של המועצה האיזורית שומרון.

ב.4.2 המהנדס
מהנדס הועדה המקומית וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב את סמכויותיו לפי תקנון זה - כולן או מקצתן.

ב.5.2 א) תוכנית מתאר: כמוגדר בחוק.

ב) תוכנית מפורטת - כמוגדר בחוק.

ג) תוכנית בינוי - תוכנית בינוי פירושה: כל תוכנית לפי החוק ושבה מסומנים גם הבנינים, גבהם, מידותיהם, שטחים, המרחקים שביניהם, סידורי החניה, הסעינה והפריקה וכיו"ב, מבלי לפגוע בסמכויות הועדה המקומית ו/או המחוזית, לקבוע תנאים למתן היתר.

ב.6.2 תשריט פתוח
תשריט המתאר על פי דרישתה של הועדה המקומית את מידותיהם ומיקומם של משטחי חניה, שבילים, קירות תומכים, מתקני אשפה, מתקני הסקה, גדרות, ספסלים, שבילים, מתקני משחק, מתקני שירות, גינון ופרטים אחרים הדרושים לדעת הועדה המקומית לפירוס עבודות הפיתוח במסגרת ההיתר להקמת בנין.

ב.7.2 תוכנית לעיצוב אדריכלי
תוכנית הקובעת את צורתם ומראם החיצוני של מבנים.

ב.8.2 חזית ארכיטקטונית
חזית או חזיתות לאורך דרך או דרכים שעיצובם הארכיטקטוני הוגדר בתוכנית ויכול שהעיצוב יכלול דרישות מיוחדות בעניינים הבאים, כולם או מקצתם: קו רקיע, רשימת חומרים, פירוט אופן גמר הבנין או הבנינים, פרטי החזיתות, צבעים וכו'.

ב.9.2 מגרש
שטח מגרש פירושו: שטח קרקע המוגדר על פי תוכנית מפורטת כיחידת שימוש בקרקע ואשר אינו כולל הפרשות לצורכי ציבור.

ב.10.2 מגרש מינימלי
"שטח מגרש מינימלי" פירושו: השטח הקטן ביותר למגרש שבתחומיו מותר לבנות לפי התוכנית.

ב.11.2 מגרש פינה
"מגרש פינה" פירושו: - חלקת מגרש הגובלת לפחות בשתי דרכים נפגשות.

ב.12.2 מגרש מיוחד
"מגרש מיוחד" פירושו: - מגרש שעליו חלים תנאים מיוחדים.

ב.13.2 שטח ציבורי פתוח
קרקע המיועדת לתכליות בהתאם להוראות תוכנית זו.

ב.14.2 בית מגורים
"בית מגורים" פירושו: - בית המשמש או שנבנה או הורכש לשמש למגורים לרבות שטחי העזר, למעט בתי מלון ופנסיונים או בתי הבראה ונופש.

ב.15.2 קיוסק
"קיוסק" פירושו: - כל בית או חלק ממנו אשר אושר ומשמש, למסרות מסחר בהתאם לרשימת השימושים המותרים לקיוסקים אשר ברשימת התכליות דלהלן, ואשר שטחו לא יעלה על 15 מ"ר כולל מחסן פנימי.

ב.16.2 מוסך פרטי
"מוסך פרטי" פירושו: - מבנה הנמצא במגרש מגורים, המשמש לחניית קטנועים, אופנועים, מכוניות נוסעים או מכוניות מסחריות המורשות לשאת עד 750 ק"ג והשייכים לדיירי הבית.

ב.17.2 גובה הבנין
"גובה הבנין" פירושו: - המרחק הנמדד במטרים ומספר מקומות במאונך בין מפלס הקרקע המאושר, לבין קצהו העליון של הקיר החיצוני של הבנין, או במקרה שהגג הוא משופע - עד לקצה העליון של הגג.

ב.18.2 קיר משותף
קיר המשמש חלק מבנין, הניצב בחלק מארכו על גבול המגרש שעליו מוקם הבנין וגבול מגרש הסמוך לו.

4/...

ב.19.2 <u>רוחב הדרך</u>
המרחב בין קווי הרחוב כשהוא נמדד במאונך לציר הדרך, לרבות המדרכות.

ב.20.2 <u>מפלס קרקע מאושר</u>
"מפלס קרקע מאושר" פירושו: - מפלס מאושר סופית ומאוזן, כמסומן בתשריט הפיתוח המצורף אל היתר הבינה על המגרש הנדון.

ב.21.2 <u>אחוזי בניה של קומה</u>
היחס באחוזים בין היטל הבנין על הקרקע, לרבות בליטות של מרפסות, חדרי מדרגות וחלקי בנין אחרים, הכוללים נפחי בניה שימושיים - ובין שטח המגרש ובין שטח המגרש עליו מוקם הבנין.

ב.22.2 <u>שטח בניה</u>
שטח כל הרצפות בבנין לפי מידותיהם החיצוניות, כולל יציעים, מרפסות מקורות, חדרי מדרגות, מקלטים ושטחי חניה מקורה.

ב.23.2 <u>קו בנין</u>
המרחק הקצר ביותר בין קו בנין לבין גבולו הקרוב של המגרש.

ב.24.2 <u>חזית</u>
צלע של מגרש הגובל בדרך.

ב.25.2 <u>חזית ראשית</u>
חזית שהמהנדס רואה אותה כחזית ראשית של מגרש.

ב.26.2 <u>תסקיר השפעה על הסביבה</u>
בהתאם להנחיות השירות לשמירת איכות הסביבה.

ג. הוראות התוכנית

ג.1 ציון גבולות בתשריט

גבולות האיזורים והדרכים שבתשריט הם גבולות מנחים בלבד, התוויה מדוייקת של מערכת הדרכים, תיחום מדוייק של מתחמי התכנון, וקביעת גבולות ייעודי הקרקע השונים, יהיו על פי תוכניות מפורטות, כמפורט בסעיף 10 להלן.

ג.2 איזורים

ג.2.1 איזורי המגורים

השטחים הצבועים בתשריט בצבע תכלת הינם אזורי מגורים.
באזורים אלו תותר הקמת בניני מגורים, בנינים ציבוריים לשירות איזור המגורים, חזית מסחרית ושטחי מסחר ומשרדים, שטחים ציבוריים פתוחים, מתקני ספורט וכן כל שימוש אחר לשירות איזור המגורים, כפי שייקבע בתוכנית מפורטת.
התוכנית המפורטת - לפי סעיף 3 שלהלן - תיקבע את הגבולות המדוייקים של השטחים, את ההנחיות בדבר גובה הבנינים, אופי הבינוי, צפיפות המגורים, חומרי הגמר ופיתוח השטח. זכויות הבניה, על פי צפיפויות השונות שייקבעו בתוכניות המפורטות, יהיו על המפורט בטבלת האיזורים וזכויות הבניה להלן.
איזורי מגורים לתכנון בעתיד - השטחים הצבועים בתשריט בפסים כתומים על רקע לבן, מיועדים להקמת שכונות מגורים בעתיד. באיזורים אלו תותר הקמת בניני מגורים, בנינים ציבוריים לשירות איזור המגורים, שטחי מסחר ומשרדים, שטחים ציבוריים פתוחים, מתקני ספורט, וכל שימוש אחר לשירות המגורים, הגבולות המדוייקים, הצפיפויות וזכויות הבניה, הנחיות בדבר גובה הבנינים, אופי הבינוי חומרי גמר ופיתוח השטח - ייקבעו בתוכנית מפורטת על פי סעיף ג3 שלהלן.

ג.2.2 שטח למוסדות ציבור

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום, הם שטחים למוסדות ציבור. שטחים אלו מיועדים למוסדות ציבור כלל עירוניים, מוסדות איזוריים, מוסדות חינוך על-יסודיים, פנימיות וכיו"ב. לשטח מוסדות ציבור תוכן תוכנית מפורטת על גבי רקע של מפת מדידה מצבית מעודכנת. תוכנית זו יכול שתיכלל בתוכנית מפורטת למתחם תכנון. התוכנית תקבע את הגבולות המדוייקים של השטח, את ההנחיות בדבר זכויות הבניה, גובה הבנינים, אופי הבינוי, חומרי גמר, פיתוח השטח וכיו"ב.

ג.2.3 שטח למרכז אזרחי - שימושים מעורבים

האיזור הצבוע אפור מקווקו אדום באלכסון, הוא איזור לשימושים מעורבים. יותרו בו מגורים, מסחר, משרדים, הארחה, מוסדות ציבור וכו'. ייעודו המפורט של השטח ייקבע בתוכנית מפורטת. התוכנית תקבע את השימושים, את הגבולות המדוייקים של השטח, ההנחיות בדבר זכויות הבניה, גובה הבנינים, אופי הבינוי, חומרי גמר, פיתוח השטח, חניה, מתקני תשתית וכיו"ב.

ג.2.4 <u>שטח ציבורי פתוח</u>
השטח הצבוע ירוק, הוא שטח ציבורי פתוח. גבולות השטח ייקבעו בתוכנית מפורטת של מתחם תכנון שלם. בשטח ציבורי פתוח תותר נטיעת עצים וצמחים, פיתוח דרכים, שבילי גישה וחניה לרכב, הקמת מתקני משחק, נופש וספורט, הקמת מתקנים לאחזקה ותפעול של השטח הציבורי הפתוח וכיו"ב. אתרי עתיקות ישובצו בשטח ציבורי פתוח. כל מבנה וממצא ארכיאולוגי שיחוייב גידור, יגודר בהתאם להנחיות קמ"ט ארכיאולוגיה.

ג.2.5 <u>שטח מיועד לספורט</u>
השטח הצבוע בירוק מותחם חום כהה, מיועד לשמש כשטח ספורט. בשטח זה תותר הקמת מבנים ומתקנים למטרות ספורט, כולל קליטת קהל צופים בתחרויות ספורט, דרכים, חניות, נטיעות - וכל שאר המתקנים הדרושים למערכות הספורט. זכויות הבניה והצפיפויות תיקבענה בתוכנית מפורטת לפי סעיף 10 שלהלן.
השטח המיועד לספורט, ישמש כאיזור למילוי עודפי חפירה וחציבה. בתוכנית מפורטת שתוכן לשטח הספורט, ייבדקו מטרדי רעש לסביבה ויינקטו כל הצעדים הדרושים למניעת מטרדים אלה, לרבות הכנת תסקיר השפעה על הסביבה, בהתאם להנחיות האחראי לפיקוח הנדסת הסביבה ביחידת קמ"ט בריאות.

ג.2.6 <u>דרכים</u>
מסומנות בתשריט בצבע אדום.
מקומות הדרכים ורוחבן של אותן הדרכים יהיו כמסומן בתשריט. בתוכנית מפורטת ייקבעו מקומות נוספים לדרכים והרחבתן.
אין להקים על כל קרקע, שהיא מקום של דרך כל בנין ולעשות עליה כל עבודה פרט לעבודות הקשורות לסלילת הדרך, החזקתה, תיקונה או עבודות הקשורות באספקת שירותים הנדסיים, על קרקעיים ותת קרקעיים.

ג.3 <u>הנחיות להכנת תוכניות מפורטות</u>

תנאי למתן היתרי בניה המתחם שבשטח התוכנית הוא הכנת תוכנית מפורטת למתחם התכנון. התוכנית המפורטת תיערך על רקע של מפת מדידה מצבית מעודכנת בקנה מידה 1:2,500 או 1:1,250 לפחות, כפי שייקבע על ידי מועצת התכנון העליונה. תוכנית מפורטת תכלול בין היתר את ההוראות הבאות:

ג.3.1 קביעת ייעודי השטחים בתחום התוכנית, לרבות שטחים למוסדות ציבור שכונתיים ועירוניים, הכל על פי רשימה שתהווה חלק מהתוכנית המפורטת. הרשימה תפרט את מספר יחידות המגורים, המתחם ושטחן, את השטחים למוסדות ציבור ומוסדות אחרים, שטחים לספורט, שטח ציבורי פתוח וכיו"ב. הרשימה המצורפת כנספח מספר 1 לתקנון זה, תהווה פרוגרמה מנחה להכנת רשימה מפורטת למתחמי התכנון המסומנים בתשריט.

ג.3.2. השימושים המותרים בכל שטח מיוחד, לרבות הנחיות לשימושים מעורבים.

ג.3.3. התווית רשת הדרכים, מערכת הכבישים, מעברים ושטחים להולכי רגל, פתרונות חניה לכלי רכב. כן יכללו הנחיות לטיפול נופי בשולי הדרך.

ג.3.4. הנחיות להכנת "תוכנית בינוי ופיתוח למבנן" שתהיינה תנאי להגשת היתרי בניה, ושתקבענה הוראות להעמדת בנינים, גבהם, שטחם, מספר יחידות דיור, וכן הוראות בדבר חומרי הבניה והגמר, מבנה הגגות וכיו"ב. תוכניות בינוי ופיתוח תיקבענה בין היתר אופן פיתוח השטח, מפלסי קרקע מתוכננים, מפלסי כניסות, קירות תומכים וגדרות, מתקני אשפה, הסדרי חניה, עיצוב נופי - הכל לפי הענין.

ג.3.5. הבטחת דרך גישה ציבורית לשטחים פנימיים שבמסגרת התוכנית, שאינם כלולים בגבול ההכרזה ובגבול התוכנית.

8/...

4.ג <u>תנאים למתן היתרי בניה ולשימוש בבנין</u>

ועדה מקומית רשאית לתת היתר, לסרב לתיתו, לתקנו, לשנותו, להתלותו או לבטלו לפי סעיף 216 לחוק וכן להתנות בו תנאים ובנין השאר בענינים אלה:-

1) מאספי הביוב הראשיים: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.

2) פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.

3) מערכת אספקת ראשית של מים.

4) הכנות למערכות תקשורת וחשמל.

5) גני ילדים מתחת לגיל חובה לפי התקן של משרד החינוך.

6) מבנה למכולת או צרכניה

7) מקום תפילה.

8) מרפאה או סיפת חלב.

9) חומרי הבניה לביצוע העבודה, בדיקת אי דליקותם או סיווגם בהתאם לדליקותם ושימושם, הכל בהתאם לתקן.

10) מראהו החיצוני של הבנין המוצע והתאמתו לבנינים בסביבתו.

11) השלמת בנין שלא נבנה עד כדי הגבולות המותרים לפי ההיתר, ומתן צורה גמורה למראהו החיצוני בהתאם לבנינים בסביבה, לרבות ציפוי באבנים, הצבת מיכלי מים, מעקים רצופים, חדרי מדרגות, מרפסות וכיוצא באלה.

12) מילוי וחפירות.

13) התאמת מפלסי הנכס למערכת הדרכים והניקוז ולעיצוב נוף הסביבה.

14) עבודות פיתוח מסביב לבנין המוצע:
א) סלילת מדרכות, שבילים ובנייתם של קירות תומכים וגדרות.
ב) נטיעת עצים וצמחים מסויימים ושמירה על עצים וצמחים מסויימים שבנמצא.

15) הריסתו של בנין אשר יש לו קשר עם העבודה המוצעת.

16) מערכת איוורור, תאורה, ביוב וניקוז, התקנת מעליות, אספקת מים, גז, חשמל, רשת טלפון, מתקנים לאצירת אשפה וסילוקה ומתקנים לבסיחות אש.

17) מקומות חניה והגישה אליהם.

18) מקלטים וסידורי בטיחות אחרים.

19) סימון תאורת אזהרה למניעת מכשולי סיסה.

20) הבטחת יציבות הבנין במהלך העבודה.

21) נקיטת אמצעי בטיחות להגנת הציבור והעובדים בביצוע העבודה, לרבות התקנת מנורות, פיגומים ומחיצות קרשים.

22) מניעת הפרעה במהלך העבודה לתנועת רכב ולהולכי רגל בדרך ציבורית.

23) נקיטת אמצעים למנוע הנחת חומרים, מכשירים, כלי עבודה או חפצים אחרים על דרך ציבורית, במהלך העבודה.

24) סילוק כלים, מכשירים וחפצים אחרים מהנכס ומסביבתו לאחר השלמת העבודה.

25) סילוק שיירי בנין ואדמה חפורה מהנכס למקום שעליו יורה המהנדס, במהלך העבודה ומיד לאחר השלמתה.

26) א) היתרי הבניה למגורים יינתנו על פי שלבי פיתוח, כאשר בכל שלב כ-100 יחידות דיור.

ב) היתרי הבניה למגורים בכל שלב יינתנו לאחר שנתקיימו 2 התנאים הבאים:

- הובטח להנחת דעתה של הועדה המקומית-יחסית להיקף הבניה המבוקש - ביצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים בסעיף א'.

- בוצעו התשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית לתת היתרי בניה למגורים גם מבלי שנסתיים ביצועם, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.

27) הועדה המקומית תוכל להתנות מתן היתרי בניה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים, הכל בהתאם לתוכנית זו.

10/...

ג.5 תעודת גמר

1) הועדה המקומית רשאית להתנות היתר בתנאי שבעל ההיתר לא יגור בבנין, לא ישתמש בו בדר אחרת, ולא ירשה לאחר לגור בו או להשתמש בו, עד אשר קיבל לגביו תעודת גמר.

2) בקשה לתעודת גמר תיערך בסופס 4 שבתוספת הראשונה: סופס כאמור אפשר להשיג במשרדי כל ועדה מקומית.

3) אם לדעת המהנדס נעשתה והושלמה העבודה בהתאם להיתר, ונתמלאו הוראות התקנות האלה, תינתן לבעל ההיתר תעודת גמר חתומה בידו וערוכה לפי סופס 5 שבתוספת הראשונה.

ג.6 מניעת מטרדים

הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים שיהיו דרושים לדעתה למניעת מטרדי רעש, אבק, ריח וכיו"ב. הועדה המקומית תקבע אתרים לסילוק עודפי חציבה וחפירה, וכן את ההנחיות לסיפול בעודפים אלה.

ג.7 אופן חישוב שטחי בנין לרישוי

כשטחי בנין לרישוי יחושבו כל השטחים המקורים, לרבות: מחסנים, מקלטים, מוסכים, מרתפים, עליות גג, מרפסות, מדרגות.

ג.8 תקן חניה

לענין החניה תחולנה הדרישות בהתאם לתקנות התכנון והבניה החלות בישראל (התקנת מקומות חניה). החניה במגרשים פרטיים תהיה בשטח המגרש הפרטי. חניה בבנינים רבי קומות היחס יהיה 1:11.5.

ג.9 תשתית

התקנת מתקנים להספקת מים, ניקוז וביוב, פינוי אשפה ופסולת למגרשים המיועדים לצורך זה, סוג המתקנים ומיקומם, יהיו בהנחית ואישור של מהנדס הועדה המקומית ובהנחיות האחראי לפיקוח הנדסת הסביבה ביחידת קמ"ס בריאות.

ג.10 מיקלוט

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

11/...

ג.11 <u>מגבלות בניה ליד קווי חשמל</u>

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

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

יתכן שינוי במגבלות על פי הצוים המתפרסמים באיזור.

ג.12 א) יזם התוכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון הבאים:

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

ב) ביצוע הנ"ל עד למועד האכלוס.

ג.13 יש לסמן מרכיבים אלה בנספח הבינוי בתשריט התוכנית המפורטת.

ג.14 ביצוע דרכים לפי חתכים בהתאם לדרישת המפקח על התעבורה ואישורו.

12/...

ג.15 טבלת האזורים וזכויות הבניה

אזור	ציון בחשריט	שטח מגרש מנמלי ובמ"ר	מספר קומות מירבי	% בניה מירבי מותר			מסי יחי דיור מירבי למגרש	אורך חזית קדמית מנימל למגרש מ"א	קוי בנין מנימליים		
				ק.קרקע	קומות	סה"כ			קדמי	צדדי	אחורי
מגורים	תכלת (חכי מפורטת	400	2	25	25	50	1	12	5*	3**	6
מרכז אזרחי - שימוש מעורב	אפור חקווקו אפור כהה	הבניה באזור זה תיעשה עייפ תכי מפורטת הכוללת תכי בנוי ועצוב אדריכלי למבנן או יחידות תכנון שהיקפן ייקבע בתכנית המפורטת									
שטח לתכנון בעתיד	פסים כחומים על ורקע לבן	לא תוחר בניה עד לאשור תכנית מפורטת									
ספורט	ירוק החום וחום כהה	הבניה באיזור זה תהיה על פי תכנית מפורטת הכוללת תכנית בנוי ועצוב אדריכלי.									
מבני צבור	חום	הבניה באזור זה תהיה על פי תכנית מפורטת הכוללת תכנית בנוי ועצוב אדריכלי למבנן									

* = בנין קו קדמי ייקבע בתוכנית מפורטת. ניתן יהיה לתכנן קו בנין 0 כנובע מתוכנית בינוי ועיצוב אדריכלי למבנן.

** = ניתן יהיה לבנות קו בנין צדדי 0, בתנאים של קיר אטום ובניה על פי תוכנית בינוי משותפת למספר מגרשים.

/...

16.ג <u>טבלת שטחים</u>

ייעוד	שטח בדונם	שטח באחוזים
מגורים	383	38.0
מגורים בעתיד	372	36.5
ספורט	37	3.7
מבני ציבור	16	1.6
שטח ציבורי פתוח	16	1.6
דרכים	196	18.6
ס ה " כ	2,020	100.0%

ד. <u>חתימות ואישורים</u>

יוזם התוכנית

בעל הקרקע

עורך התוכנית - לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

המינהל האזרחי ביהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי

המועצה האיזורית שומרון

תוכנית מתאר מקומית מספר 158

א ב נ י ח פ ץ

הוראות התוכנית

משרד הבינוי והשיכון
לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

אפריל 1990

מ ז כ ר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: מר מייקל מרקס	התאריך: 11/5/90
מאת: דיוויד מלקה	תיק מס':

הנדון: אבן חפץ

מצ"ב 3 הסברים מתאימים

לפי בקשתכם:

אודה לך לאשרם לשבירם

אל מר שלמה מנסקובסקי לטיפולו.

בברכה

דיוויד מלקה

מדף 1010

מ ז כ ר

(להתכתבות פנימית בשירותי הממשלה)

אל: מר חייקה מנחם

מאת: דיאנה מלקה

התאריך: 11/5/90

תיק מס':

הנדון: אבן חפץ

מצ"ב ז הפרוטוקולים

לפי בקשתכם:

אודה לך לאשרם לפרסום

אל מר שלמה מוסקוביץ לפקידה.

בברכה

דיאנה מלקה

מדף 1010

אחוד מהנדסים לעבודות מים

עמוס רון - מהנדס יועץ

רחוב מבוא התיכון 5, רמת־גן 52345

טל. 745051 פקס. : 778841

27.4.1990

927/4-6009

לכבוד

השרות ההידרולוגי

ירושלים

א.נ.,

הנדון: אבני חפץ - טהור ופדור שפכים

רצ"ב הצעה עקרונית למערכת ביוב של הישוב הנ"ל המבוססת בשלבים הראשונים על טהור מקומי והשקיית נטיעות באזורים הקרובים לישוב.

באזור זה יש כידוע חשש לסכנת זהום הקדוחים שממערב ועל כן אבקש את התיחסותכם לנושא זה מהבחינה ההידרולוגית.

אודה לכם אם תציינו האם המרחק לקדוחים מספיק ומה הדרישות במידה והוא קטן מדי.

נא לראות את הדבר כדחוף.

בכבוד רב

עמוס רון

מהנדס מים יועץ

העתק:

מר ת. דוסמר - משרד השיכון - ת"א

גב' י. גלעד - משרד השיכון - י"ם

גב' ד. וולקוב - משרד השיכון - י"ם

מר מ. בלום - קמ"ט בריאות - יו"ש

אחוד מהנדסים לעבודות מים

עמוס רון - מהנדס יועץ

רח' מבוא התיכון 5, רמת-גן 52345 טל. 745051

פקס. : FAX. : 03-778841

1.4.1990

927-4--5986

לכבוד

מר מ. בלום - קמ"ט בריאות מפקדת יו"ש

מר ת. זוסמר - מהנדס מים וביוב -משב"ש ת"א

גב' י. גלעד - משב"ש - ירושלים

גב' נ. הלפרין - משב"ש - ירושלים

גב' ד. וולקוף - משב"ש - ירושלים

א.ג.נ.,

הנדון: אבני חפץ - תכנית ביוב מוקדמת

רצ"ב טיוטת תכנית האב לביוב של אבני חפץ לעיונכם לפני הפגישה שנועדה ל- 26.4.90 בשעה 9.30 אצל מר זוסמר.

בכבוד רב

עמוס רון

מהנדס מים יועץ

אחוד מהנדסים לעבודות מים

עמוס רון - מהנדס יועץ

רחוב מבוא התיכון 5, רמת־גן 52345

טל. 745051 פקס.: 778841

מרץ 1990

927/4

אבני חפץ

סיומא

תכנית אב לביוב מרכזי

1. תאור כללי

הישוב אבני חפץ מתוכנן כישוב קהילתי ליד הכפר שופה במרחק של כ-5 ק"מ מדרום מזרח לטול-כרם.

השטח במתכונתו הסופית מחולק לחמשה גושים נפרדים כדלקמן:

מס'	יעוד	מספר יחידות מתוכנן	הרחבה מדרום	השטח מדרום
1.	מגורים	600	+ 330	+ 270
2.	מגורים	500	+ 210	+ 150
3.	מגורים	900	+ 190	+ 130
4.	מגורים בעתיד	לתכנון בעתיד	+ 270	+ 160
5.	תעשיה		+ 160	+ 90
	סה"כ	2,000		

באופן כללי ניתן לומר שהישוב מתוכנן על מספר רכסים היורדים ממזרח למערב וביניהם גאיות עמוקות המתנקזות כולן לנחל ארתח הזורם בסופו של דבר לנחל אלכסנדר.

רצף טריטוריאלי קיים רק בין שני הגושים הראשונים ואילו בין יתר הגושים קיימות אדמות בבעלות פרטית.

יש על כן להביא בחשבון כי קוי מים וביוב, וגם מכוני שאיבה ובריכות ימצאו מחוץ לקוי הגבול של הגושים השונים.

בשלב הראשון ממוקמות בגוש המרכזי 30 יחידות דמניות. לאחר מכן יוגדל גוש זה (מס' 2) במספר שלבים עד כ- 600 יחידות בקרוב.

שלבי הפתוח הבאים, עד לתפוסה השלמה של 2000 יחידות, אינם קבועים עדיין. טרם נקבע גם אם המשך הפתוח יהיה כלפי מעלה (גוש מס' 1) או כלפי מטה (גוש מס' 3).

על כל פנים ברור כי גוש מס' 4 (מגורים בעתיד) יפותח רק בשלבים מאוחרים יותר.

כיום אין גם החלטות סופיות בדבר שלבי הפתוח של אזור התעשיה.

2. <u>כמויות השפכים וטיבם</u>

לצורך חשוב כמויות השפכים הצפויות נניח כמות יומית של 180 ליטר/יממה לנפש ועומס תח"ב של 60 גרם/יממה.

בהתאם לנתונים אלה, ואם נניח כי גודל היחידה יהיה של 4.5 נפשות, נקבל את הכמויות הבאות:

ש ל ב	מס' יח'	מספר נפשות	כמות יומית (מ"ק)	תח"ב ליום (ק"ג)
א'	300	1,350	240	80
ב'	600	2,700	480	160
ג'	1,000	4,500	800	270
ד'	1,500	6,750	1,200	400
ה'	2,000	9,000	1,600	540

החחזית קשה יותר לגבי אזור התעשיה, מאחר וכאן אי הודאות קיימת לא רק לגבי שלבי הפתוח אלא גם לגבי סוג המפעלים, כמויות השפכים, וטיבם.

כהנחיה ראשונית נניח כמות של 1.5 מ"ק/יממה/דונם בטיב של 600 מ"ג/ליטר תח"ב, כלומר כ- 10% יותר משפכים ביתיים. זאת בהנחה כי השפכים יעמדו בכל תנאי חוק העזר לדוגמא משנת 1981.

גודל השטח הנוח לבניה בתוך המשבצת המיועדת לתעשיה הוא כ 300 ד'. באם נניח פתוח בחמשה שלבים במקביל לשלבי בנית אזורי המגורים נקבל את הכמויות הבאות:

ש ל ב	שטח (דונם)	כמות יומית (מ"ק)	תח"ב יומי (ק"ג)
א'	60	90	55
ב'	120	180	110
ג'	180	270	160
ד'	240	360	220
ה'	300	450	270

בסכום נקבל עבור אוכלוסיה ותעשיה ביחד את הכמויות החזויות הבאות:

ש ל ב	כמות יומית (מ"ק)	תח"ב יומי (ק"ג)
א'	330	130
ב'	660	270
ג'	1,070	430
ד'	1,560	620
ה'	2,050	1,030

3. <u>קוי הולכה פנימיים</u>

אזורי המגורים המתוכננים בגושים 1,2,1-3 מתחברים כולם בצורה גרויטציונית בנקודת מפגש הנמצאת בנ.צ. 156100/88900 ליד הפנה המערבית של גוש 3.
השפכים מגוש הבניה העתידית (מס' 4) וכן מאזור התעשיה יוזרמו בגרויטציה עד לנקודת מפגש דרומית יותר ליד נ.צ. 154400/187300.
המבנה הטופוגרפי מאפשר על כן הזרמה גרויטציונית בתוך כל המתחמים ללא צורך במכוני שאיבה פנימיים.
חלק מהקוים יהיו קוי ביוב רגילים ברחובות שיקלטו את המבנים משני הצדדים או מצד אחד בהתאם לצורת הבינוי.
חלק אחר יהיו מאספים אשר יעברו לאורך קוי גובה מתת לגושי מגרשים שבמדרון כמתחייב מאופיו ההרי של השטח.
מאחר וחלק גדול של הבתים יבנה ודאי בשיטת "בנה ביתך" על מגרשים בעלי שפוע ניכר, יעברו קוי האסוף במורד המגרשים ולאו דוקא לאורך הרחובות.
במקרים מיוחדים יתכן ויהיה צורך לקבוע בתקנון את גובה רצפת המבנה ביחס לגובה הכביש על מנת למנוע חפירות עמוקות מדי, או אורך קוים גדול במיוחד.

4. <u>כרון הסלוק</u>

מערכת ביוב מושלמת חייבת לכלול סלוק וטהור השפכים וכן את נצול הקולחים למטרת השקיית גדולים חקלאיים.
משרד הבריאות ונציבות המים הממונים על נושא זה אינם מאשרים כיום סלוק שפכים ע"י החדרה בלתי מבוקרת וזאת מסיבות חברואתיות וחסכון במים כאחד.
אזור אבני חפץ נמצא בשטח סלעי מעל לאקויפר ירקון-תנינים ועל כן יש להקפיד כאן על נושא הטהור והסלוק בצורה קפדנית במיוחד.
באופן מעשי קיים לעיתים קרובות קושי במציאת גוף חקלאי מתאים המסוגל לקלוט קולחים מטוהרים במשך כל ימות השנה. הדבר כרוך בבנית בריכות אגירה ובהשקיית גדולים מוגבלים כגון גדולי שדה וכו', כך שדרושים כאן מיומנות והתארגנות מתאימים.
הגופים המנצלים קולחים הם על כן בדרך כלל קבוצים או ארגונים חקלאיים שונים, ולא מושבים בודדים שלהם קשה לעמוד בדרישות.
במקרה של אבני חפץ נמצא כי הישוב הקרוב ביותר שיוכל לקלוט את הקולחים הוא קבוץ יד חנה המנצל כבר כיום את הקולחים של טול כרם למטרות חקלאיות.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

לצורך זה הוקם גם מאגר מצפון לאתר מתקני הטהור של העיר.
בנוסף קיימת תכנית אזורית לרכז את השפכים מכפר יונה, קלנסואה,ויתכן מישובים נוספים, במאגר נוסף. במידה ויד חנה לא תוכל לקלוט את כל הכמויות, תשולב התכנית במערכת האזורית של "אפיקי עמק חפר" באמצעות מאגר בחן. מכאן ניתן יהיה להשקות את שטחי רגבים ויד חנה הישנה.
קיימת הסכמה עקרונית מצד המשק לקליטת השפכים של אבני חפץ אולם כל עוד לא נקבעו כמויות השפכים ומועדי הבצוע בשלבים השונים, לא ניתן כמובן לעבד את פרטי ההתקשרות.

5. <u>מאספים ראשיים</u>
באשר להזרמת השפכים משתי נקודות המפגש אל מאגר יד חנה קיימות מספר חלופות המותנות בשלבי פתוח ובמשא ומתן עם עיריית טול כרם.

האפשרויות השונות הן כדלקמן:

5.1 <u>שלוב עם מאספי טול כרם</u>
בעיר קיימים כיום מספר מאספים גדולי קוטר היורדים מראש הגבעה מערבה אל אתר מתקני הטהור.
ניתן לסנוק את השפכים של אבני חפץ למאספים אלה ולהוליכם משם לטהור ואגירה, אולם הדבר יקר יחסית מבחינת גובה השאיבה.
בנוסף למאספים הקיימים מתוכנן מאסף חדש אשר יקיף את העיר בשטח הנמוך שמדרום לאזור הגבוה.
במידה ומאסף זה יבוצע יוכל לקלוט גם את שפכי אבני חפץ, כאשר השאיבה במקרה זה תהיה ללחץ נמוך בלבד.
אפשרות זו מותנית כמובן במשא ומתן מתאים עם העיריה בדבר תאום התכנון ושתוף בבצוע.
באם לא ניתן יהיה להגיע להסכם עם העיריה יהיה צורך בהארכת קו הסניקה ב-3 ק"מ בקרוב, ואז ניתן יהיה להגיע גם למאגר האזור החדש.

5.2 <u>תואים חלופיים</u>
באשר לתואי הקוים קיימות שתי אפשרויות עקרוניות:
5.2.1 ניתן להתקין מכון שאיבה בכל נקודת מוצא, של הגושים הצפוניים (3,2,1) ושל הדרומיים (4, ואזור התעשיה) בנפרד.
מכל אחת מנקודות אלה יונח אזי קו סניקה נפרד אל מאסף טול כרם.

5.2.2 לפי החלופה השניה יונחו קוים גרויטציונים מנקודת האסוף הצפונית ומהדרומית עד לנקודת מפגש ליד צומת פרעון.
באזור הצומת יוקם אז מכון שאיבה אחר שיסנוק למאסף טול כרם בדומה לחלופה הקודמת או ישירות למתקני הטהור של טול כרם או אף למאגר האזורי החדש.

הבחירה בין החלופות האלה תהיה מותינת במועדי בצוע של כל אחד מהגושים, ובשקולים מעשיים של אפשרויות הבצוע בשטח באותה עת.

6. <u>טהור השפכים</u>

6.1 <u>השלב הסופי</u>

שיטת הטהור הרצויה ביותר תהיה ע"י שלוב במתקני הטהור של טול כרם, כחלק ממערכת הסלוק הכללית.
לפי תכנית האב לטול כרם שהוכנה ע"י משרד סירקין יש צורך בהרחבת המתקנים העירוניים, ורצוי יהיה להגיע לשתוף פעולה שיהיה לתועלת שני הצדדים.
טהור נפרד של שפכי אבני חפץ יכול לבוא בחשבון רק אם מערכת ההובלה למאגר יד חנה או למאגר החדש תהיה נפרדת מהמערכת העירונית, וזאת מאחר ואין כמובן כל טעם להעביר קולחים מטוהרים דרך רשת שפכים ומתקני טהור עירוניים.
עד אז גם יתבררו פרטי תכנית ההרחבה האזורית הכוללת כאמור את כפר יונה וקלנסואה ויתכן שניתן יהיה להשתלב במתקנים אלה.
מכל מקום אין כיום כל אפשרות לקבוע דברים מוגמרים אלא להצביע על מגמות ואפשרויות בלבד.

6.2 <u>שלבי ביניים</u>

באשר לשלבי ביניים אפשריים יש להביא בחשבון כי כל האתרים המתאימים למתקני טהור הם מחוץ לגבולות הישוב ועל כן יהיה צורך בסדורים המינהליים הדרושים על מנת לאפשר את הקמתם.
דברים אלה נכונים גם לגבי זמינות שטחים לנצול או פזור הקולחים, אם כי יתכן וניתן להשתמש לצורך זה בשטחים שבגבולות המשבצת עד למועד בו ידרשו לצרכי בניה.
כמו כן יש לחזור ולהדגיש כי האזור הוא סלעי ונמצא מעל לאקויפר ירקון-תנינים, כך שיש למנוע כל אפשרות של זהום. יש על כן לבחור מתקנים מצומצמים בשטח כגון בורות רקב או מתקנים קומפקטיים שונים.
בריכות חמצון, ליטוש ואגירה יכולות לבוא בחשבון רק בתנאי שיהיו אטומים ומוגנים מפני חלחול.

6.2.1 <u>השלב המיידי</u>

עבור שלב האכלוס המיידי של 30 יחידות קרוונים, הוקם מתקן הכולל בור רקב ובורות סופגים. מתקן זה אושר עבור אוכלוסיה של 50 יחידות דיור בלבד.

כאשר הישוב יגדל יהיה על כן צורך בקביעת שלבי בצוע נוספים.

6.2.2 <u>שלבי ביניים נוספים</u>

כאמור בסעיף 3 קיימות שתי נקודות רכוז, האחת צפונית בה ירוכזו שפכי אזורי המגורים, והשניה דרומית עבור שפכי התעשיה ואזור המגורים העתידי.

נקודת מפגש של כל שטח אבני חפץ נמצאת במורד שתי הואדיות, במרחק של 3 ק"מ מנקודת הרכוז הצפונית ושל 1.5 ק"מ מהנקודה הדרומית.

אפשר על כן להגיע לנקודה זו בגרוויטציה לצורך הקמת מתקן אחיד.

ניתן יהיה לשקול פעולה זו בבוא הזמן, כשלב ביניים עד להתחברות למתקני יד חנה.

בשלבים הראשונים לא יהיה זה כלכלי לרכז את כל השפכים בנקודה זו, מה עוד שכמויות השפכים התעשיתיים ודאי תהיינה קטנות (ראה סעיף 2), אם כי יתכן וטיבן יהיה גרוע.

מסיבה זו נראה כי בשלבים הראשונים רצוי יהיה להקים שני מתקנים נפרדים ורק בשלב מאוחר יותר יבוטלו המתקנים המקומיים וכל השפכים יוזרמו לנצול באתר יד חנה.

כאמור תהיה גם אפשרות של שלב ביניים בדרך לרכוז הסופי במתקני יד חנה.

לצורך חלוקה לשלבי בצוע אפשריים מוצע כדלקמן:

שלב א' ו-ב' - מתקנים נפרדים לכל שלב ביניים באגני עפר אטומים.
שלב ג' ו-ד' - שפור המתקנים ע"י תוספת מאוורים ללא הגדלת שטחם.
שלב ה' - בטול המתקנים המקומיים והתחברות למתקן יד חנה.

חלוקה זו כמובן משוערת בלבד ויתכנו בה שינויים רבים בהתאם לנסיבות ולקצב הפתוח של האזורים השונים.

מרחק המתקנים הראשונים מאזורי המגורים יהיה כמה מאות מטרים, ולמרות שהשטח הרחי, ניתן למצוא מקומות לאגני עפר בצמתי הואדיות.

בתנאים אלה אין הצדקה להתקנת מתקנים קומפקטיים יקרים הדורשים גם תחזוקה מרובה.

מוצע על כן מתקן המורכב מבור רקב מבטון לטהור ראשוני ומבריכת חמצון אטומה לטהור שניוני.
דוג מתקנים כזה יבנה בשני השלבים הראשונים כפי שיפורט להלן.
בהנחה שבורות הרקב יורידו 60% מהתח"ב וכי העומס על בריכות החמצון יגיע ל- 10 ק"ג/ד נקבל את טבלת השטחים דלהלן.

שלב	מ ג ו ר י ם			ת ע ש י ה		
	תח"ב (ק"ג/יממה)		שטח	תח"ב (ק"ג/יום)		שטח
	גלמי	אחרי שקוע	(ד')	גלמי	אחרי שנוע	(ד')
א	80	48	5	55	33	3.5
ב	160	96	2X5	110	66	2 X 3.5

כאמור, בגלל צמצום השטח המישורי וכן בגלל בעיות האטום לא מומלץ להגדיל את השטחים מעבר למדות הנ"ל.
במידה ולא יוחלט על מעבר לאתר יד חנה כבר בשלב זה יהיה צורך בשפור בריכות החמצון באמצעות מאוורים ללא הגדלת שטחם, פרט לתוספת בורות רקב. תצרוכת החמצן לפי 0.5 ק"ג O2 לק"ג תח"ב בשלבים הבאים תהיה כדלקמן:

שלב	מ ג ו ר י ם			ת ע ש י ה		
	תח"ב (ק"ג/יום)		צריכת חמצן	תח"ב (ק"ג/יום)		צריכת חמצן
	גלמי	אחרי שנוע	(ק"ג O2/ שעה)	גלמי	אחרי שנוע	(ק"ג O2/שעה)
ג	270	162	3.5	160	96	2
ד	400	240	5	220	132	3

[illegible]

[illegible]

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

[illegible]

[illegible]

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

לפי יחס של כ"ס אחד לק"ג/ש צריכת חמצן נקבל למעשה זהות בין צריכת החמצן לשעה, לגודל המאוורים בכ"ס.
למעשה תקבע חלוקת המאוורים וגודלם ע"י הקונפיגורציה של האגנים וגדלם מתוך מגמה לקבל ערבול מושלם וזמן השהיה מתאים.
נתונים אלה יקבעו איפוא רק אחרי מיפוי ותכנון מפורט של המתקנים שיבנו בשלבים הראשונים.
לצרכי אומדנים שלהלן נלקחו על כן נתונים נומינליים בלבד.

7. <u>סלוק הקולחים</u>

סלוק סופי של הקולחים יעשה כאמור בסעיף מס' 2 רק במסגרת האזורית של מאגר יד חנה ו"אפיקי עמק חפר".
אין להניח כי ניתן יהיה למצוא נצול חקלאי יעיל בשלבי הביניים ויתכן אף חשש לסכנה בריאותית במקרה של השקיית ירקות בקולחין ע"י תושבי הסביבה.
מוצע על כן כי בשלבים אלה יפוזרו הקולחים, וינוצלו לצורך השקיית נטיעות על המדרונות שמשני צידי מתקני הטהור הזמניים של המגורים והתעשיה.

באם להניח ממוצע של 3 מ"מ התאידות יומית למשך כל ימות השנה נקבל את גודל השטחים הדרושים לשם כך כדלקמן:

שלב	יח' דיור	מ ג ו ר י ם		ת ע ש י ה	
		כמות יומית (מ"ק)	שטח דרוש (ד')	כמות יומית (מ"ק)	שטח דונם (ד')
א'	300	240	80	90	30
ב'	600	480	160	180	60
ג'	1000	800	270	270	90
ד'	1500	1,200	400	360	120

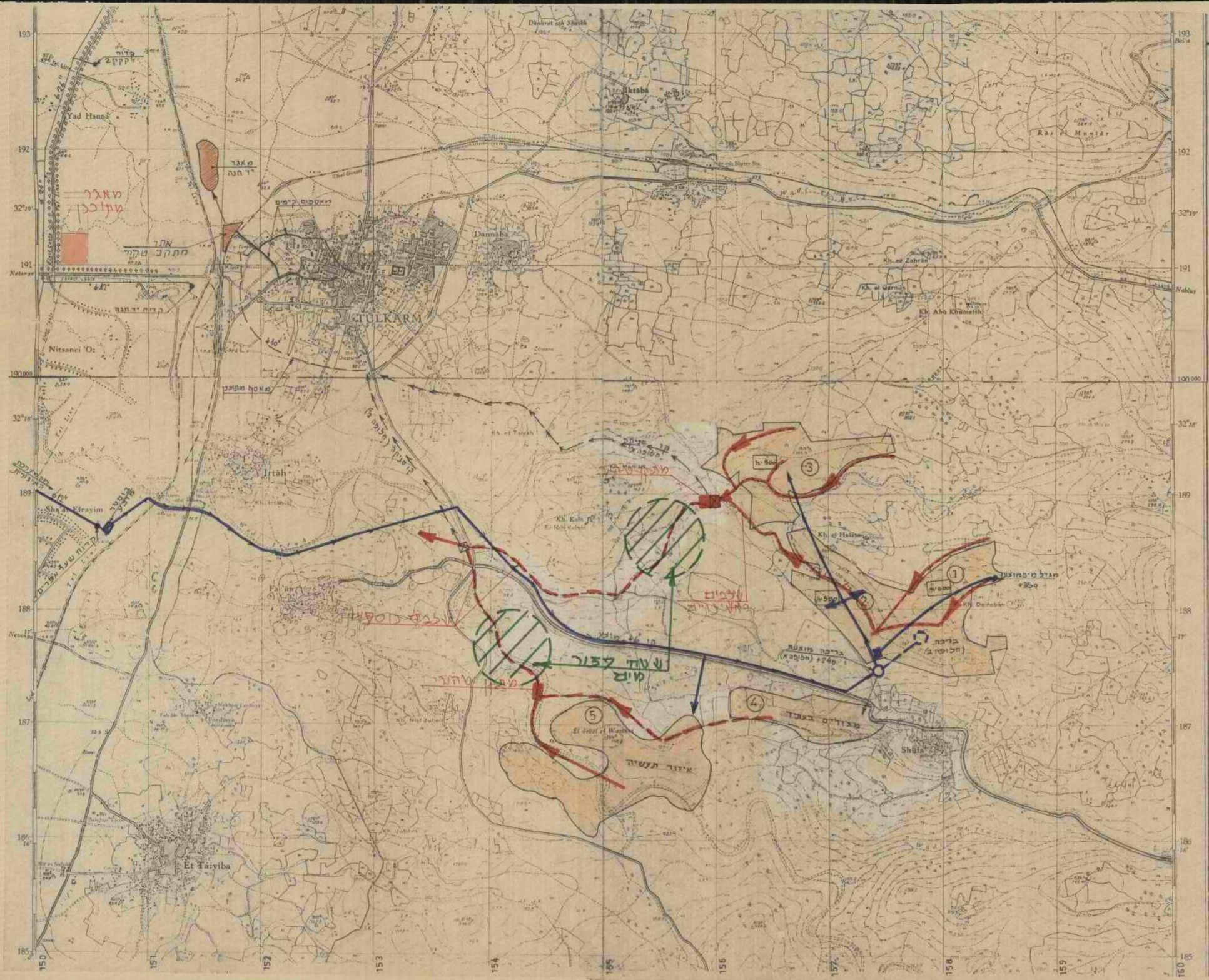
כאמור שטחים אלה יכולים להיות מחוץ למשבצת הישוב או גם בתוכה.
שיטת הפזור תהיה ע"י טפטוף או זלוף אך בכל מקרה תדרש לכך שאיבה ומתקן סנון מתאים.
יש להניח כי ניתן יהיה לנצל את בריכת החמצון גם לצורך אגירה ווסות ההשקייה במידה ופזור המים יתבצע אחת לכמה ימים ובמשך כל ימות השנה.

8. <u>אומדנים כספיים</u>

[illegible]

[illegible]

[illegible]



מקרא :

קוי מים ⟶

קוי ביוב גרביטציוניים – – – – –

קוי סניקה ⟶ ⟶ ⟶

מכון שאיבה ⊠

בריכה ○

אחוד מהנדסים לעבודות מים והנדסה אורחית
THE UNION OF WATER ENGINEERS
RAMAT-GAN. 5 MEVO HATIHON ST. TEL. 745051 רמת-גן. מבוא-התיכון 5. טל. 745051

	5
	4
	3
	2
	1

תאריך: 16/07/86
שרטט:
בדק:

מס: 927 – 01/03 – 01

נושא: אבני חפץ

תכנית: סכימות לאספקת מים וסילוק שפכים

קנ"מ: 1:20,000

המבצע אחראי לבדיקת המידות ולהתאמתן במקום!

על המבצע לבקר את כל המידות ועל כל טעות או אי התאמה עליו להודיע מיד למתכנן

63 X 42

עדנה ורפאל לרמן - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' בית הלל 18 תל-אביב 67017 03-5620298 03-5620604

1 באפריל 1990
77/391

לכבוד
גברת דיאנה וולקוב
משרד השיכון
ירושלים

גברת נכבדה,

הנדון: תוכנית מתאר אבני חפץ

רצ"ב 2 תשריטים צבועים של תוכנית מתאר אבני חפץ והעתק אחד מתוקן מהוראות התוכנית.

התוכנית כוללת את שינוי הגבולות בהתאם לדרישתכם, כולל כביש הגישה לאתר בהתאם לתוכניתו של אינג' גיורא שילוני שהתקבלה במשרדנו 14.3.90.

בכבוד רב,

רפאל לרמן, אדריכל

מ ז כ ר

(להתכתבות פנימית בשירותי הממשלה)

אל: סופיה אלדרור	התאריך: 25/2/90
מאת: דיאנה	תיק מס':

הנדון:

מר יעקב טולדנו

מר יעקב דיין לשעבר (בחור כל הזמן אדיר)

כרגע גורשו שלום מעבר תתן מפרל

לפירוד. בעוד שמועות הגיע לגיל - מעל

תבטן מפרל לפצוע בקבר הראשונים.

הקשר שבתוך הקן הדיון לדר דיין

בלתי-נמנע המחכה לדון בעדכה מחונית

על עניים וגם להחזיר כך לפרים את

הנושא המסוכן הזה על הפיגוע הקרוב.

(חדשות לשלום.) מדר כרה דיאנה

מדר 1010

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

6.2.90

לכבוד
מר עמוס רון
מבוא התיכון 5
רמת גן 52345

א.נ.,

הנדון: אבני חפץ
סימוכין: סיכום ישיבה מיום 22.1.90

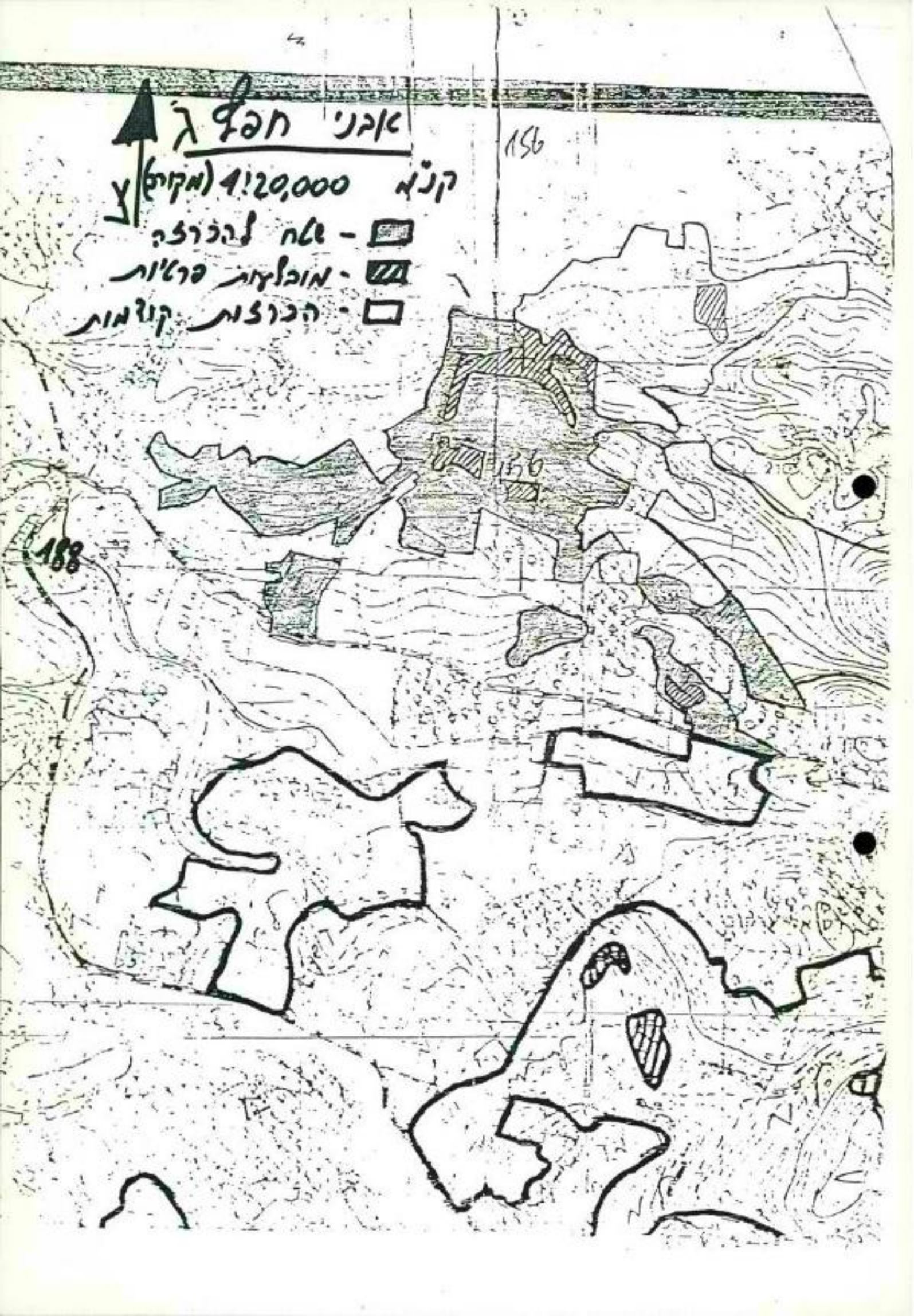
מצר"ב מפת שטחים שהוכרזו כאדמות מדינה לצורך מיקום מערכת ביוב ל
הסיכום שבסימוכין.

בנוגע לקיבולות ושלבים של אזור התעשיה, אנא תתאם עם מר משה מילשט
מחברת מבני תעשיה.

ב ב ר כ ה ,

אדרי דיאנה וול
ראש אגף תכנון

העתק: נ. הלפרין - אגף התכנון
ח. זוסמר - מחוז המרכז
מר מילשטיין, חב' מבני תעשיה


אזורי חפץ ג
קנ"מ 1:20,000 (מקורי)
צ
- שטח להכרזה
- מובלעות פרטיות
- הכרזות קודמות
156
156
188

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

6.2.90

לכבוד
מר עמוס רון
מבוא התיכון 5
רמת גן 52345

א.נ.,

הנדון: אבני חפץ
סימוכין: סיכום ישיבה מיום 22.1.90

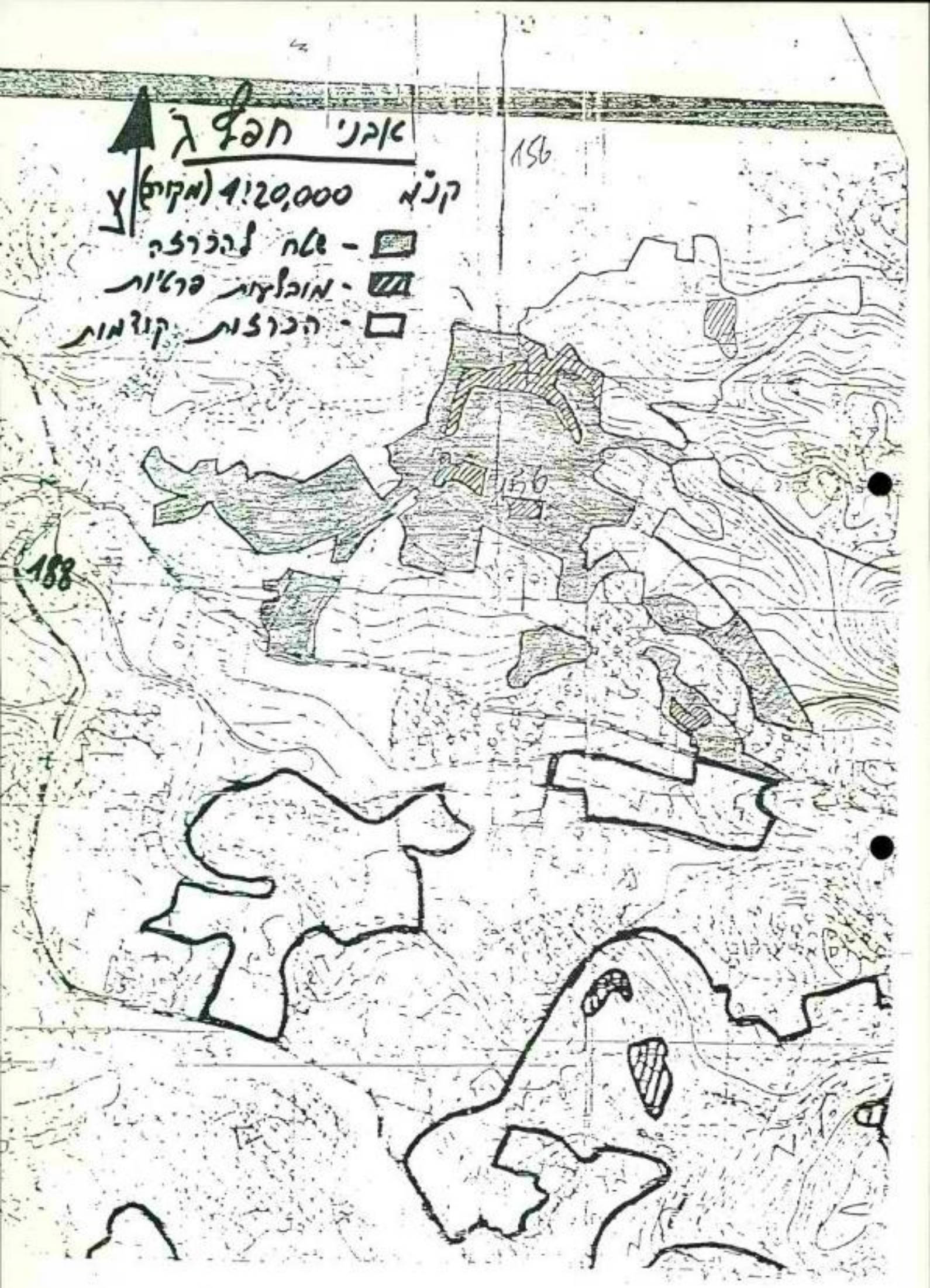
מצר"ב מפת שטחים שהוכרזו כאדמות מדינה לצורך מיקום מערכת ביוב הסיכום שבסימוכין.

בנוגע לקיבולות ושלבים של אזור התעשיה, אנא תתאם עם מר משה מילשט מחברת מבני תעשיה.

ב ב ר כ ה ,

אדרי דיאנה ווק
ראש ענף תכנון

העתק: נ. הלפרין - אגף התכנון
ח. זוסמר - מתוז המרכז
מר מילשטיין, חב' מבני תעשיה


אזורי חפש ג
קנ"מ 1:20,000 (מקורי)
צ
- שטח להכרזה
- מובלעות פרטיות
- הכרזות קודמות
156
156
188

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

אגף הפרוגרמות

תאריך : 19 ביוני 1991
ז' בתמוז תשנ"א

מס'/ 014

דואר נכנס
26 -06- 1991
אגף תכנון ובינוי ערים

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

הנדון: פרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור - אבני חפץ, שכונה דרומית-דרומית
(2500 משפחות, 9125 תושבים)

להלן, סיכום ישיבת הועדה הבין-משרדית, ב-18.6.91, בהשתתפות:

ד. בן-אלול, הממונה ארצי על מוסדות ציבור, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים, יו"ר,
ח. פרח, מנהל אגף הפיתוח, החברה למרכזי תרבות (מתנסי"ם), ירושלים,
ש. תשובה, מנהל מחלקת המיתקנים, רשות הספורט, חשמונאים 99, ת"א,
רות פרלמן, מנהלת ענף תכנון, משרד החינוך, דבורה הנביאה 2, ירושלים,
אלחנן אופנהיים, מנהל מחלקת חינוך, מועצה אזורית שומרון, אלון מורה, ד.נ.שומרון
צדיק אלקיים, אדריכל, משרד הבינוי והשיכון, מחוז המרכז ת"א,
שלי אגוז, אדריכלית נוף, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים,
יהודה פלאוט, רפרנטית, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים
[illegible] קורן, מנהל ענף תכנון, רשות הספורט, חשמונאים 99, ת"א
ג. צפור, אדריכל האתר, רח' בית עובד 15, ת"א

2/..

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

כ ל ל י

א. הפרוגרמה להלן הינה המשך לפרוגרמות הועדה הבין-משרדית מ-12.2.91:

אבני חפץ צפון - 2100 דירות,
אבני חפץ דרום (כיום: מרכז) - 3500 דירות.

ב. המדובר הוא בשטח חדש (דרומי יותר מהשטח הדרומי שהיה ידוע קודם לכן), שמצטרף מ-2 משבצות תכנון:
450 דונם (חלקם לאורך כביש כניסה ראשי לישוב, שמחייב הפרשות קרקע ניכרות, משני צדיו, שלא ניתן לבנות עליהן מגורים ומוצע ליעדן, בעיקר, לשרותי דרך) - שמיועדים לתכנון של כ-1000 דירות.

475 דונם (צמודים לאזור תעשיה והינם תוצאה של הסבת חלק מאזור התעשיה למגורים) - שמיועדים לתכנון של כ-1500 דירות.

בס"ה מדובר בשכונת מגורים, שמתחלקת ל-2 משבצות תכנון (ב-3 שלוחות) והיא תכלול 2500 משפחות.

ג. הממוצע המשפחתי החזוי הוא 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.
קרי:
2500 משפחות X 3.65 = 9125 תושבים,
2.25% שנתון ילדים (בגיל אחד) = 206 ילדים.

ד. השכונה הנדונה נפרדת כיום לחלוטין משתי השכונות הנ"ל (אבני חפץ צפון ואבני חפץ מרכז) וקשה להמשיך בשיטה של הכנת פרוגרמות ל"פרוסות" של הישוב (בטרם מכינים פרוגרמה כללית ל"עוגת" הישוב השלמה).

אי לכך, מתבקש מחוז המרכז לגרום לכך שיזומן בועדה הבין-משרדית דיון דחוף, בו תידון ותסוכם הפרוגרמה לכל העיר ורק אח"כ ימשיכו בפרוגרמות השכונות והאתרים הנוספים.

גם על משרד החינוך לקיים דיון ולקבל החלטות בנושאי תוכנית מיתאר לחינוך בישוב כולו (בשלבו הסופי) וגם על ועדת המתנס"ים וועדת הספורט הבין-משרדיות לזמן דיונים כוללים (כלל ישוביים) בנושא אבני חפץ.

ה. אין הפרוגרמה להלן באה במקום הפרוגרמות המפורטות יותר, שיידונו ויאושרו בועדות הבין-משרדיות, בשלבים מתקדמים יותר.

ו. לאחר שתגובשנה הצעות הפריסה והאיתורים של המגרשים הציבוריים ע"י המתכננים - תזומן שוב ישיבה, בהשתתפות הנוגעים בדבר, לשם בדיקת ההצעות ובדיקת וישום הפרוגרמה בתכנון.

3/..

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

פרוגרמה למוסדות ציבור ושטחים ציבוריים - אבני חפץ, שכונה דרומית-דרומית
(2500 משפחות, 9125 תושבים)

א. מעונות תינוקות (גילאי 0-2) 4.5 דונם

לפי המיכסה המקובלת (1 מעון תינוקות בן 3-5 כיתות ל-800 / 1200 משפחות), יש לאתר 3 מגרשים (כ"א 1.5 דונם) ל-3 מעונות תינוקות, בפיזור מתאים בין ריכוזי המגורים (1 מגרש במשבצת התכנון של 1000 הדירות, 2 מגרשים במשבצת התכנון של 1500 הדירות), כך שכל מעון ישרת כ-33% מאוכלוסיית השכונה. במקומות שקטים, רחוקים ממוקדי רעש, מסחר וזיהום, שיש אליהם גישה נוחה לאמהות ועגלות תינוקות.

ב. גני ילדים (גילאי 3-4) 7.2 דונם

לפי 4.5% מהאוכלוסיה (2X2.25% שנתונים) יהיו בגילים אלה 412 ילדים. לפי 35 ילדים, בממוצע, ב-1 כיתה - תדרשנה 12 כיתות ב-6 מגרשים (כ"א 1.2 דונם) ל-6 בניני גני ילדים דו-כיתתיים, בפיזור מתאים בין ריכוזי המגורים (2 מגרשים ל-4 כיתות בשטח 1000 הדירות, 4 מגרשים ל-8 כיתות בשטח 1500 הדירות), כך שכל גן ילדים דו-כיתתי ישרת כ-17% מהאוכלוסיה.

ג. גני ילדים (גילאי 5)

לפי 2.25% מהאוכלוסיה יהיו בגיל זה 206 ילדים. לפי 35 תלמידים, בממוצע, ב-1 כיתה - תדרשנה 6 כיתות.
אולם אין צורך לאתר למטרה זו מגרשים נפרדים, אלא - השטחים לגני הילדים הנ"ל ייכללו במסגרת חצרות בתי הספר היסודיים (לפי 0.5 דונם נוספים ל-1 כיתה).

ד. בתי ספר יסודיים (גילאי 6-11, כיתות א-ו) 21 דונם

לפי 13.5% מהאוכלוסיה (6 X 2.25%) יהיו בגילים אלה 1236 תלמידים. לפי 35 תלמידים, בממוצע, ב-1 כיתה - תדרשנה 36 כיתות ב-3 מגרשים (1 מגרש בשטח של 1000 הדירות, 2 מגרשים בשטח של 1500 הדירות) בכ"א 12 כיתות בית-ספר + 2 כיתות גן ילדים (לפי 0.5 דונם ל-1 כיתה) - כל מגרש 7 דונם.

ה. בית ספר על יסודי (גילאי 12-17, כיתות ז'-י"ב) 27 דונם

לפי 13.5% מהאוכלוסיה הצורך הוא ב-36 כיתות ב-1 מגרש (לפי 0.75 דונם ל-1 כיתה).

4/..

ו. תרבות, נוער וספורט — 10 דונם

במסגרת הפרוגרמות לשתי השכונות הראשונות אותרו בכ"א 20 דונם (צמודים לקרית חינוך על יסודית) עבור מיתקני תרבות, נוער וספורט שכונתיים.

כן אותרו כבר מגרשים למועדוני נוער תנועתיים ומגרשי כדורגל אגודתיים.

כאמור, במסגרת הדיונים בועדות הבין-משרדיות למתנסי"ם וספורט - תקבענה הפרוגרמות למוסדות התרבות, הנוער והספורט המרכזיים, שיאותרו בשטחים שיתוכננו בעתיד.

לכן, סוכם שבשכונה הדרומית-דרומית תאותר תוספת שטח של 10 דונם (צמודה לאחד ממגרשי בתי-הספר) עבור שלוחת מתנ"ס שכונתית.

ז. בריאות — 2 דונם

לפי המיכסה המקובלת, יש לאתר בשכונה הדרומית-דרומית, עבור כל 2500 המשפחות 1 מגרש למרפאה (1.5 דונם) + תחנה לבריאות האם והילד והמשפחה (0.5 דונם) - במקום מרכזי ושקט, רחוק ממוקדי רעש, מסחר וזיהום, שהגישה אליו נוחה לאמהות ועגלות תינוקות, חולים, חניה לאמבולנסים ורכב רופאים.

ח. מוסדות דת — 3.5 דונם

לפי המיכסה המוסכמת יש לאתר עבור כל 2500 המשפחות:

2 בתי כנסת עדתיים גדולים - כ"א 1 דונם,
2 בתי כנסת עדתיים רגילים - כ"א 0.5 דונם,
1 מגרש למקוה - 1 דונם.

אין לאתר בתי כנסת על עורקי תחבורה ראשיים ולא ליד מוקד מסחרי. איתור המקוה לא יהיה במגרש משותף לבית-כנסת, אלא במקום מרכזי, אך מוצנע מעיני עוברים ושבים.

ט. גינה שכונתית מרכזית ומיגרשי משחקים לגיל הרך — 36.5 דונם

לפי המיכסה המקובלת (2 מ"ר לנפש לגינה שכונתית מרכזית), יש לאתר למטרה זו 1 מגרש (18.250 דונם לגינה מרכזית).

לפי המיכסה המקובלת (2 מ"ר נוספים לנפש למיגרשי משחקים לגיל הרך) יש לאתר למטרה זו 4 מגרשים (כ"א 4.5 דונם) ל-4 מיגרשים לגיל הרך.

5/..

הכוונה אינה לרצועות ש.צ.פ. צרות, או למגרשים שמחוץ לאזורי המגורים. אלא לאיתורים בתוך ריכוזי המגורים (אם כי לא במקום חצרות המגורים).

ניתן לשנות החלוקה לעיל - בתנאי שתישמר המיכסה השכונתית הכוללת (36.5 דונם), בתנאי שגינה מרכזית לא תיקטן מ-12 דונם ובתנאי שמגרש המשחקים לגיל הרך לא יקטן מ-2.5 דונם.

י. מסחר שכונתי

לפי 0.1 מ"ר מסחרי בנוי לנפש בשכונה הצורך הוא בס"ה ב-912 מ"ר מסחרי בנוי (ש"ע ל-22 חנויות ב-11 ריכוזים בני 2 חנויות למיצרכים יומיומיים, או ל-1 סופרמרקט בינוני בכ"א ממשבצות התכנון).

נוסף לכך, כאמור, יציעו המתכננים (ליד כביש הכניסה המחבר של הישוב) רצועה לשרותי דרך, תחנת דלק, בית-קפה / מסעדה, סניף דואר, סניף בנק וכדומה).

מוסדות המסחר הכלל-עירוניים לא יאותרו בשכונה זו. אלא - במסגרת המע"ר הגדול של העיר (במסגרתו ימוקמו גם בנין העיריה בנייני משרדים ציבוריים ופרטיים, וכדומה).

יא. מגרשים רזרביים 4.5 דונם

כדי לענות בעתיד על צרכים בלתי צפויים כיום, יש לאתר (בעיבור, בנפרד):

1 מגרש - 2 דונם,
1 מגרש - 1.5 דונם,
1 מגרש - 1 דונם.

ס"ה בשכונה הדרומית-דרומית 118.2 דונם

ב ב ר כ ה ,

ד. בן-אליל
הממונה הארצי על מוסדות ציבור

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

העתק: המנהל כללי, א. בר, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים,
ד"ר ג. בן-דרור, סמנכ"ל בכיר, משרד החינוך והתרבות, ירושלים,
י. פתאל, מנהל אגף הפרוגרמות, משרד הבינוי והשיכון,
א. שושני, ראש מינהל תכנון והנדסה, משרד הבינוי ירושלים,
י. אורן, מנהל רשות הספורט, חשמונאים 99, ת"א,
סופיה אלדור, מנהלת אגף בינוי ערים, ירושלים,
ע. שנער, אדריכל ראשי משרד הבינוי ירושלים,
ח. צימר, מוסדות ציבור, משרד הבינוי מחוז המרכז, ת"א
ר. ירון, משרד החינוך, ירושלים משרד הבינוי מחוז המרכז, ת"א
ש. שניאור, משרד החינוך, ירושלים
ש. כנעני, משרד החינוך, ירושלים
גבריאלה נוסבאום, אדריכלית, משרד הבינוי, ירושלים,
ד. וולקוב, אגף בינוי ערים, ירושלים
10 משתתפי ישיבת הועדה הבין-משרדית.

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

המרכז האזרחי לאיכות יהודה ושומרון קצין מס הארכיאולוגיה

אל: האבי דיאנה ורקוב תאריך: 28.4.91
אבחי - משרד הרבנות
רע"ב תשתית סימוכין: ארה 10968

הנדון: אבני חפץ

שלנו: ארה 10778 מיום 15.1.91
ארה 9868 מיום 4.12.89
ארה 9835 מיום 9.11.89

1. להזכירכם, כי כבר הפנו בשנה וחצי העברנו רכם אומדן על סך כ-38,000 ש"ח לצורך ביצוע חפירות בדיקה ויסקר, עד כדי טרם קיבלנו התיחסותכם בנדון.

2. עוד סוכם ביום 31.11.90' בפגישה שנערכה אצל מר גבדי סיגמי מרסוכנות הצונות, כי הנושא יובדק ע"י מכתב ב"ל. מאז אנו ממתינים.

3. על מנת שנוכל להתחיל בביצוע עבודות חפירה ויסקר מחודש, אבקש התיחסות בנדון.

ב ב ר כ ה
חנניה הנסר
ס. קצין הארכיאולוגיה יו"ש

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

קרית הממשלה
ת.ד. 18110
ירושלים 91180

טל. (02)277-617
פקס (02)823-502
מס. 21-11691

11 ביוני 1991

לכבוד

מר שלמה לוי / אנדה רוזנברג

תה"ל

תל אביב

הנדון: אזור תכנון אבני חפץ

אבקשך למסור למר פטר לייבוביץ מידע הדרוש להשלמת תכנון מערכות תשתית באזור תכנון אבני חפץ.

אודה לך על שיתוף הפעולה.

ב כ ב ו ד ה,

אדרי ד.וולקוב

ראש אגף תכנון ובינוי ערים

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז/החטיבה הטכנית

רח' החשמונאים 113 ת"א
טל: 5610580;פקס 5613241

תאריך: 02/06/91

פרוטוקול ועדת אישורים לישוב אבני חפץ שלב א'
גבעות מזרחיות וצפוניות

נוכחים ה"ה: יהודה מאירי; רבקה בלידשטיין; דיאנה וולקוב; ח.צימר; ק. רום; אתיקה; יעקב; ז'אק; נוימן; דוידוביץ; הלפרין נינה; גיורא שילוני; עמוס רון; כילף משה; מלכה שירי; רנה שפירא; מילר; שלי אגוז; אבי רוזנברג; צדיק אליקים

הוצגה תכנית יעודי שטחים ב-1:2500. חתכים עקרוניים, תוכנית שטחים ירוקים; תכנית מים ביוב; תוכנית כבישים; הועלו הנקודות הבאות:

1. יש לטפל מידית בנושא ההפקעה בכביש הגישה מהשטח המזרחי לשטח הצפוני, הנושא יהיה בטיפול דיאנה וולקוב יחד עם פליאה אלבק.

2. הגוש הירוק סמוך לכביש הגישה בצמוד לשטח בנה ביתך יוועד לתכנון בעתיד.

3. לא יהיו מגרשי כדורגל בשטחים בתוכנית זו ימצאו שטחים בתוכנית החלק המערבי ליעוד זה.

4. יש להכין תוכנית בינוי מלווה בקנ"מ 1:1250.

5. את השטחים בעלי שיפועים גבוהים (מעל 30%) יש ליעד לתכנון בעתיד.

6. יש לתאם פגישת הכנה לקראת ההגשה למת"ע עם שלמה מושקוביץ (פגישה זו נקבעה ל-13.6.91 שעה 11.00 במת"ע נוכחות המתכנן כילף הובה).

7. לצורך הגעה לראשי הגבעות בחלק המזרחי ביותר צריך יהיה לבצע את כביש הטבעת יחד עם זה יש לשקול ביצוע של כבישים מסובכים במידה והם משרתים מעט יחידות דיור. עלות כבישים בצפיפות שהוצגה ב-8.000-9.000 ש"ח ליחידת מגורים.

8. עמוס רון מאיחוד מהנדסים מבקש שלבי ביצוע. הצפי כפי שנמסר יהיה עד סוף 91 כ-1000 יח"ד . היתרה תתפרש עד שנת 95.

בצפיפות שהוצגה עלות מים 1500:-1000 ש"ח ליחידת מגורים וביוב כ-5000 ש"ח ליחידת מגורים.

9. תפרושת השטחים הציבוריים הם בערך פי שלש מהדרוש בפרוגרמה. יש לקצץ את כל השטחים שלא משרתים את הסביבה המידית. שטחים ירוקים אחרים יש לסמן כשטחים בפיתוח אקסטנסיבי.

10. יש למנות מודד אתר לשטח.

11. בבניני הקומות שישארו בתוכנית יש לנסות ולהקטין את הצפיפות יחד עם זאת לבדוק שהעלויות היחסיות לא גדולות באופן מיוחד.

12. יש לבדוק אפשרות הבאת מים לשטח לצורך בניה. נושא זה יהיה בטיפול איחוד המהנדסים.

13. יש להכין את כל השינויים הדרושים כולל בדיקות בינוי עקרוניות לקראת הישיבה עם מושקוביץ ב-13.6.91.

14. יש לדאוג מידית להחתמת קמ"ט ארכיאולוגיה ומודד מוסמך או קמ"ט מדידות.

רשם: צ.אליקים

העתק:
לנוכחים
מר ש. מגורי כהן - אדריכל המחוז

לאורי יקטלר

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז-תכנון ופיתוח

הרי אהשדונים 113 ת"א.
טל: 5619580-088 5613241

תאריך: 21/01/91

פרוטוקול ישיבה במשרד הבינוי מחוז המרכז

נוכחים ה"ה: יהודה מאירי; שלמה מגורי; אברהם שבות; חיים צימרו; אורי וקסלר; משה כילף; צדי קליקשיליקים; אוה קרטש

נושא: תדריך תכנון - אבני חפץ

הוצג תדריך תכנון אבני חפץ למתכנן כפי שהובן על ידי אורי וקסלר
הועלו הנקודות הבאות:

בשטח הכרמי יבוכן לא יותר מ- 50% למגורים ציבור, מרכז אזורי
ושטחי מגורים בעתיד.

- יש לראות את שטח המרכז האזורי לשמוש בעתיד גם לאזורים הדרומיים ביותר הינו לשטח "המלבן" ולשטח שכרגע נחשב כאזור תעשייתי.

- יש להוסיף כ-100 יח"ד כ"בנה ביתך" בנוסף לאלה הקיימים בשטח הכרמים. יח"ד אלו יהוו לא יותר מ-10% מהשטח הכללי ויהיו ד משפחתי בגודל מגרש 400 - 35- מ"ר.

- התפלגות השטחים תהיה:

10% דו משפחתי - 100 יח"ד הנוספות "בנה ביתך".

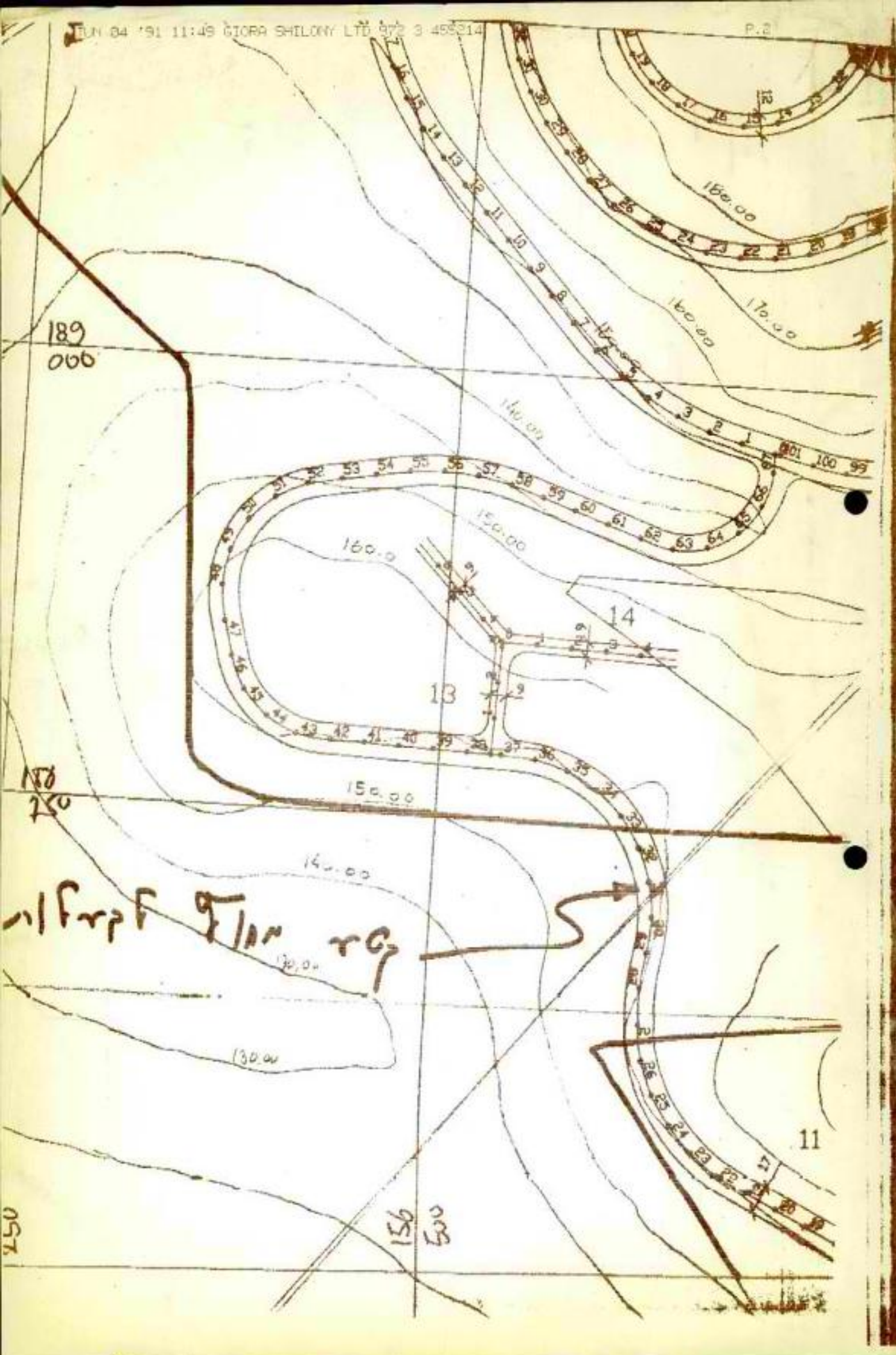
20% קוטג' טורי

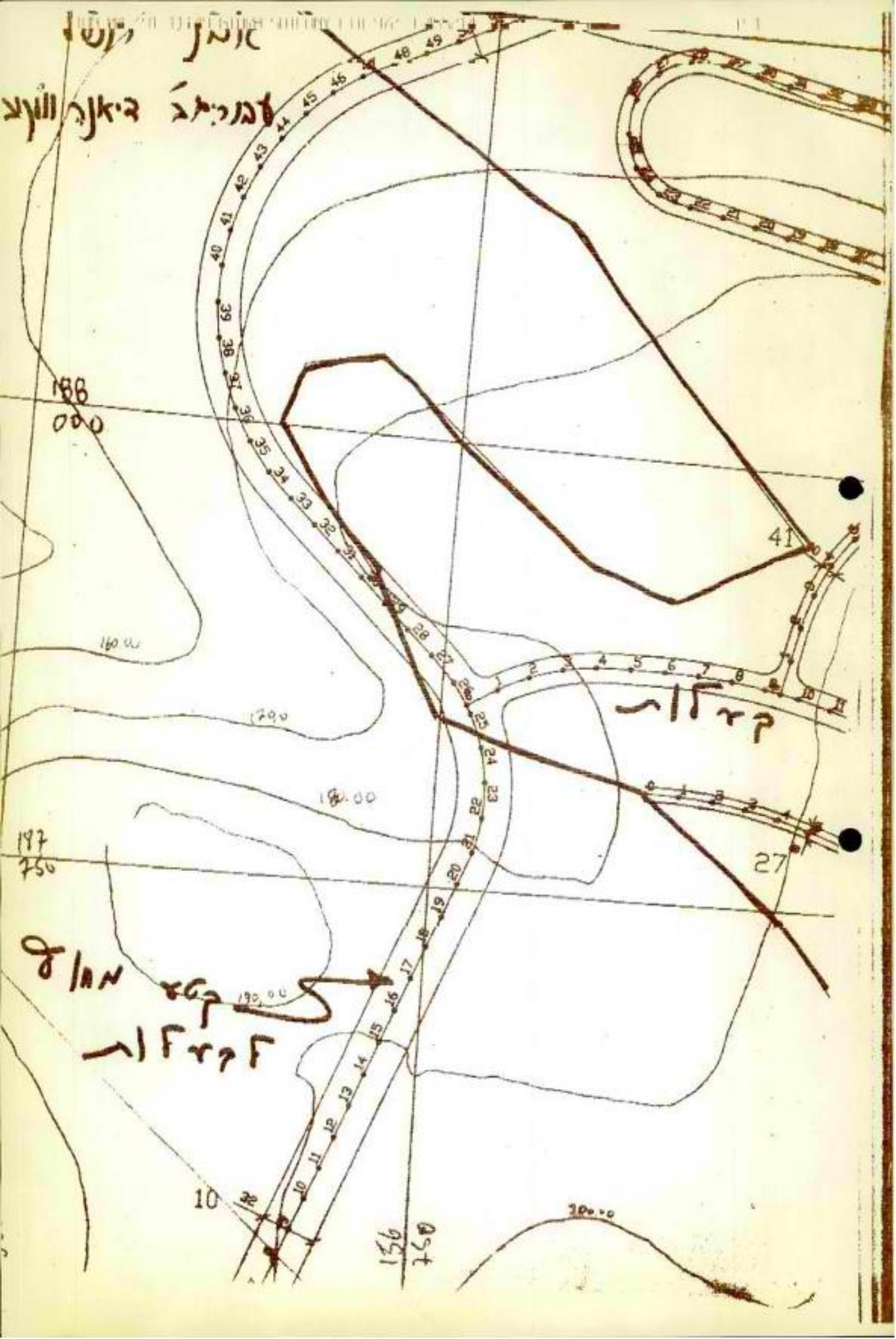
40% דו-קומתי

30% תלת קומתי

- הערכה הכוללת ששטח זה יכלול כ- 3500 יח"ד.

- יש להוציא שטחי ציבור לאחר בדיקה של המתכנן לגבי מספר היחידות במועל.


189
000
188
250
150
530
160.00
170.00
140.00
150.00
130.00
14
13
11


188
000
197
750
41
27
10
160.00
170.00
180.00
190.00
200.00