32-1

שב' צמרת — כל

(אלפי מנשה)

11.87 — 4.91

32-1

[redacted]

משרד הבינוי והשיכון
היחידה לתכנון ערים

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

היחידה לבינוי ערים

תדריך תכנון

שכונה: גבעת טל

ישוב: אלפי מנשה

הוכן ע"י אדריכלית דיאנה וולקוב

תאריך:

אושר בועדת אישורים

בתאריך:

אלפי מנשה - גבעת טל

אלפי מנשה נמצאת 8 ק"מ מזרחה מכפר-סבא.
אזור התכנון אלפי מנשה כולל גם את צופים, חבלירק ועוד ומיועד לכ-3,500 משפ' בשנת היעד אשר בישוב אלפי מנשה מיועד לאיכלוס כ-2,500 משפ' מתוכן.

חברת צורתא בנתה כ-450 יח"ד. היום יש לה כ-340 יח"ד להתחלת הבניה בקרוב. לעמותה "כפיר יוסף" הוצעה קרקע והיא אמורה להתחיל לבנות בקרוב כ-120 יח"ד בניה מאורגנת.

גבעת טל ממוקמת מדרום מזרח לישוב ולמרכז המסחרי והקהילתי הקיים.
גובהה כ-300 מעל פני הים.
השטח המשוער שעליו מוכן התדריך מגיע לכ-300 דונם.

לאחר הפחתה של כ- 120 דונם בגין שטח שאיננו בבעלות האפוטרופוס והשטחים המשופעים מעל 30%, נשארים כ- 180 דונם לפיתוח ובנייה.

בהתייחסות לתכניות קיימות, גבעת טל מיועדת, לפי תכנית המתאר, לתכנון בעתיד.

השטח על הגבעה מיועד לבי"ס יסודי ולמוסדות ציבור ומסחר שכונתיים.

עקרונות תכנון בסיסיים

1. יצירת בשר מבונה בין הישוב הקיים לשכונה החדשה.

2. התווייית מערכת דרכים הררכית ופשוטה, המתאימה לטופוגרפיה בעלות מינימלית. הדגש יהיה גם לכניסות לבתים ולאו דווקא לדרכים בלבד.

3. בנייה באיכות גבוהה: לפחות 4 טיפוסים שונים של בנייה. ניצול אנרגיה סולרית. דרישה זאת יש לעגן בהוראות התכנית (תקנון).

4. יצירת מערכת שטחים ירוקים בעלות אופי אנושי. כשהדגש הוא על הפונקציונליות, מיקום, פרופורציה, החזקה מינימלית וכו' ולא דווקא למבטים ולנוף.

5. השכונה תתוכנן בשלמותה כאשר השלב הנוכחי, שהוא בבעלותנו, מהווה קטע המתפקד בצורה עצמאית. על התכנון להציג סכימה המביאה בחשבון, שהשטחים שאינם ברשות האפוטרופוס כיום, יירכשו בעתיד וישולבו במרקם של השכונה.

הצעה תכנונית

השכונה תוצר על ידי מערכת דרכים היררכית, פשוטה ומתאימה לטופוגרפיה.

א. דרך ראשית על גב הגבעה בין שתי הפסגות המתונות. 15 מ' רוחב מקסימום. לאורכה תיבנה הבנייה הצפופה ביותר.

ב. הדרכים המשניות המצטלבות בקטעים קצובים של כ-50 מ' לדרך הראשית, מהוות מבננים של בנייה צפופה על ידי המשכותן בצורת רשת (GRID) במידת האפשר לפי תנאי הטופוגרפיה.

ג. מבואות או דרכים מסתיימות בצורה קול-דה-סקים.
באזורים של טופוגרפיה יותר משופעת המזמינים בנייה חד ודו-משפחתית.

ד. הדרך הראשית א' מצטלבת עם דרך ראשית ב' קצרה מאוד ומונחת על האוכף בין שתי פסגות הגבעה והיא מהווה גם את המעבר של דרכי גישה לגבעת טל בכיוון צפון-דרום. רוחב הדרך לא יעלה על 15 מ'.

ה. דרכי גישה לגבעת טל. ההתייחסות כאן היא לשתי דרכים:

1. הקצרה היא המשך של רחוב מס' 2-א (ראה תכנית מתאר) היורדת לואדי לדרום מזרח בצורה אלכסונית לקווי הטופוגרפיה כדי לאפשר שיפוי בהתאם לדרישות תחבורתיות קיימות. באותה צורה הדרך עולה לדרום-מערב עד שהיא מגיעה לגובה האוכף והופכת להיות דרך ראשית ב' (ראה סעיף ד' לעיל).

אנרגיה סולרית

בתכנון המפורט חשוב להפנות דרומה את רוב חדרי המגורים של הבית, לכסות את קירות החיצוניים עם חומר בידוד מתאים.
הדרישה הזאת תיכתב בהוראות התכנית (התקנון).

הקשר עם הישוב הקיים

א. ציר התחבורתי הקצר ביותר. המשך רחוב א-2

ב. הדרך הארוכה, ממערב למרכז ומדרום לשכונה.

ג. דרך להולכי רגל המקשרת את המתנ"ס ואת בית הספר למרכז שכונת טל.

דרך זו מהווה בשר רגלי גם שביל מרוצף ומואר וגם על ידי מדרגות ורמפות לעגלות (ואולי גם לאופניים אם תנאי השיפועים המוצעים מאפשרים כך).

התחלת הדרך היא כיכר שבחזיתה גן ילדים (אם יהיה צורך בגן שני). באמצע הדרך, באזור הואדי יש לפתח אזור למשחקי ילדים. בהמשך, מגיעה הדרך עד לכיכר הראשית של השכונה.

2. <u>דרך גישה ארוכה</u> היא אותה דרך המסומנת בתכנית מתאר ומקשרת את הישוב הקיים עם גבעת טל על ידי חיבור ממערב ומדרום.
בהמשכה היא הופכת להיות דרך ראשית ב' (ראה סעיף ד') על הגבעה.

ו. <u>הכיכר המרכזית</u> הוצרת מהצטלבות שתי הדרכים הראשיות. היא מרכזת בסביבה את הבניה הצפופה יותר עם חנייה בחצרות פנימיות ומקבילה לרחובות.
חזית מסחרית תחת ארקדות מאפשרת הגדלת השרותים הנידרשים בשלבים שונים גם עם התפתחות מזרחה (תלוי בהסדרת בעלויות הקרקע).
המבנן הדרום מזרחי של הכיכר מיועד למוסדות ציבור-ביה"ס יסודי בשלב שהשכונה תגדל לכ-600 יח"ד- - בשלב א' גן ילדים ובי"כ שכרנתי לפי הדרישות הפרוגרמתיות ובנגזר ממספר יח"ד שיתוכנן בשלב זה.

גם במבנן של מוסדות ציבור תהיה החנייה בתוך החצר הפנימית, כנ"ל בשתי המבננים המיועדים למגורים-מערבה-.
כל החזיתות החשובות תהיינה מופנות לרחובות הראשיים. מסתירי הכביסה וכניסות שרות תהיינה מהחצרות הפנימיות.

ז. <u>הכיכר השניה</u> (ראה הקשר עם הישוב הקיים)

<u>פרוגרמה</u>

1. מגרש לבית-ספר יסודי בן 12 כיתות	6 דונם
2. מגרשים ל-4 כיתות גן ילדים (כ"א 1,2 דונם)	2.4 דונם
3. מגרש לבית כנסת שכונתי	0.5 דונם
4. מגרש משחקים לילדים גיל רך	3.5

טיפוסים שונים של בנייה

מיקומם והגדרתם לפי ניצול הטופוגרפיה:

א. בניה צפופה 8 יח"ד/ד'

בהצטלבות הדרכים הראשיות תמוקם הבניה הצפופה ביותר עם חזית לרחובות ועם חנייה פרטית בתוך החצרות הפנימיות.

אפשר לפתח טיפוסים עד 3 קומות.

הבניה היא רצופה לאורך הרחובות עם גשר בנוי מעל השערים, כניסה לחצרות פנימיות - מן מבצרים.

הבניה הצפופה מאפשרת מבנים הומוגנים, מראה מטופח והחזקה מינימלית.

אפשר לפתח ארקדות בחזית מסחרית בחזית צפון-מזרחית מול הכירה ראשית.
בקומות הקרקע ימוקמו מכולת, חנות ירקות ו/או צרכניה לפי הדרישה הפרוגרמתית של שלב א'.
אפשר יהיה, במידת הצורך, להמשיך חזית מסחרית בשלב ב'.

ב. בניה מיוחדת מדורגים או שטיח 5 יח"ד/ד'

כדי לנצל אזור משופע מעל 30% וכל זאת לתת המשך בנוי לאזור שבבעלותנו, אפשר לפתח בנייה מדורגת עם גינות פרטיות המנצלות כל קטעי הקרקע.
בשטח בין שתי הכיכרות יש לפתח סוג זה של בניה וגם להשיג רציפות והמשך בנוי בין הישוב לשכונת סל.
צמוד לבניה מיוחדת יש לפתח את דרך הקיצור להולכי רגל ולתת גיבוי ופיתוח באזור מיושב.

משרד הבינוי והשיכון
היחידה לתכנון ערים

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

היחידה לבינוי ערים

ת ד ר י ך ת כ נ ו ן

שכונה: גבעת טל

ישוב: אלפי מנשה

הוכן ע"י אדריכלית דיאנה וולקוב

תאריך: 1.11.87

אושר בועדת אישורים

בתאריך:

אלפי מנשה - גבעת סל

אלפי מנשה נמצאת 8 ק"מ מזרחה מכפר-סבא.
אזור התכנון אלפי מנשה כולל גם את צופים, חבלירק ועוד ומיועד לכ-3,500 משפ' בשנת היעד אשר בישוב אלפי מנשה מיועד לאיכלוס כ-2,500 משפ' מתוכן.

חברת צורתא בנתה כ-450 יח"ד. היום יש לה כ-340 יח"ד להתחלת הבניה בקרוב. לעמותה "כפיר יוסף" הוצעה קרקע והיא אמורה להתחיל לבנות בקרוב כ-120 יח"ד בניה מאורגנת.

גבעת טל ממוקמת מדרום מזרח לישוב ולמרכז המסחרי והקהילתי הקיים.
גובהה כ-300 מעל פני הים.
השטח המשוער שעליו מוכן התדריך מגיע לכ-300 דונם.

לאחר הפחתה של כ- 120 דונם בגין שטח שאיננו בבעלות האפוטרופוס והשטחים המשופעים מעל 30%, נשארים כ- 180 דונם לפיתוח ובנייה.

בהתייחסות לתכניות קיימות, גבעת טל מיועדת, לפי תכנית המתאר, לתכנון בעתיד.

השטח על הגבעה מיועד לבי"ס יסודי ולמוסדות ציבור ומסחר שכונתיים.

עקרונות תכנון בסיסיים

1. יצירת גשר מבונה בין הישוב הקיים לשכונה החדשה.

2. התוויית מערכת דרכים הררכית ופשוטה, המתאימה לטופוגרפיה בעלות מינימלית. הדגש יהיה גם לכניסות לבתים ולאו דווקא לדרכים בלבד.

3. בנייה באיכות גבוהה: לפחות 4 טיפוסים שונים של בנייה. ניצול אנרגיה סולרית. דרישה זאת יש לעגן בהוראות התכנית (תקנון).

4. יצירת מערכת שטחים ירוקים בעלות אופי אנושי. כשהדגש הוא על הפונקציונליות, מיקום, פרופורציה, החזקה מינימלית וכו' ולא דווקא למבטים ולנוף.

5. השכונה תתוכנן בשלמותה כאשר השלב הנוכחי, שהוא בבעלותנו, מהווה קטע המתפקד בצורה עצמאית. על התכנון להציג סכימה המביאה בחשבון, שהשטחים שאינם ברשות האפוטרופוס כיום, ייכשו בעתיד וישולבו במרקם של השכונה.

הצעה תכנונית

השכונה תוצר על ידי מערכת דרכים היררכית, פשוטה ומתאימה לטופוגרפיה.

א. דרך ראשית על גב הגבעה בין שתי הפסגות המתונות. 15 מ' רוחב מקסימום. לאורכה תיבנה הבנייה הצפופה ביותר.

ב. הדרכים המשניות המצטלבות בקטעים קצובים של כ-50 מ' לדרך הראשית, מהוות מבננים של בנייה צפופה על ידי המשכותן בצורת רשת (GRID) במידת האפשר לפי תנאי הטופוגרפיה.

ג. מבואות או דרכים מסתיימות בצורה קול-דה-סקים. באזורים של טופוגרפיה יותר משופעת המזמינים בנייה חד ודו-משפחתית.

ד. הדרך הראשית א' מצטלבת עם דרך ראשית ב' קצרה מאוד ומונחת על האוכף בין שתי פסגות הגבעה והיא מהווה גם את המעבר של דרכי גישה לגבעת טל בכיוון צפון-דרום. רוחב הדרך לא יעלה על 15 מ'.

ה. דרכי גישה לגבעת טל. ההתייחסות כאן היא לשתי דרכים:

1. הקצרה היא המשך של רחוב מס' 2-א (ראה תכנית מתאר) היורדת לואדי לדרום מזרח בצורה אלכסונית לקווי הטופוגרפיה כדי לאפשר שיפוע כהתאם לדרישות תחבורתיות קיימות. באותה צורך הדרך עולה לדרום-מערב עד שהיא מגיעה לגובה האוכף והופכת להיות דרך ראשית ב' (ראה סעיף ד' לעיל).

אנרגיה סולרית

בתכנון הספורס חשוב להפנות דרומה את רוב חדרי המגורים של הבית, לכסות את הקירות החיצוניים עם חומר בידוד מתאים.
הדרישה הזאת תיכתב בהוראות התכנית (התקנון).

הקשר עם הישוב הקיים

א. ציר התחבורתי הקצר ביותר. המשך רחוב א-2

ב. הדרך הארוכה, ממערב למרכז ומדרום לשכונה.

ג. דרך להולכי רגל המקשרת את המתנ"ס ואת בית הספר למרכז שכונת טל.

דרך זו מהווה גשר רגלי גם שכיל מרוצף ומואר וגם על ידי מדרגות ורמפות לעגלות (ואולי גם לאופניים אם תנאי השיפועים המוצעים מאפשרים כך).

התחלת הדרך היא כיכר שבחזיתה גן ילדים (אם יהיה צורך בגן שני). באמצע הדרך, באזור הואדי יש לפתח אזור למשחקי ילדים. בהמשך, מגיעה הדרך עד לכיכר הראשית של השכונה.

2. <u>דרך גישה ארוכה</u> היא אותה דרך המסומנת בתכנית מתאר ומקשרת את הישוב הקיים עם גבעת סל על ידי חיבור ממערב ומדרום.
בהמשכה היא הופכת להיות דרך ראשית ב' (ראה סעיף ד') על הגבעה.

ו. <u>הכיכר המרכזית</u> הוצרת מהצטלבות שתי הדרכים הראשיות. היא מרכזת בסביבה את הבניה הצפופה יותר עם חנייה בחצרות פנימיות ומקבילה לרחובות.
חזית מסחרית תחת ארקדות מאפשרת הגדלת השרותים הנידרשים בשלבים שונים גם עם התפתחות מזרחה (תלוי בהסדרת בעלויות הקרקע).
המבנן הדרום מזרחי של הכיכר מיועד למוסדות ציבור-ביה"ס יסודי בשלב שהשכונה תגדל לכ-600 יח"ד- - בשלב א' גן ילדים ובי"כ שכונתי לפי הדרישות הפרוגרמתיות ובנגזר ממספר יח"ד שיתוכנן בשלב זה.

גם במבנן של מוסדות ציבור תהיה החנייה בתוך החצר הפנימית, כנ"ל בשתי המבננים המיועדים למגורים-מערבה-.
כל החזיתות החשובות תהיינה מופנות לרחובות הראשיים. מסתירי הכביסה וכניסות שרות תהיינה מהחצרות הפנימיות.

ז. <u>הכיכר השניה</u> (ראה הקשר עם הישוב הקיים)

<u>הצעת פרוגרמה</u> לפי מכתב מיום 13.11.87 ממר בן-אלול:

1. מגרש לבית-ספר יסודי בן 12 כיתות	6 דונם
2. מגרשים ל-4 כיתות גן ילדים (כ"א 1,2 דונם)	2.4 דונם
3. מגרש לבית כנסת שכונתי	0.5 דונם
4. מגרש משחקים לילדים גיל רך	3.5
5. חנויות שכונתיות למיצרכים יומיומיים (אפשרי בקומת קרקע של מגורים).	

טיפוסים שונים של בנייה

מיקומם והגדרתם לפי ניצול הטופוגרפיה:

א. בניה צפופה 8 יח"ד/ד'

בהצטלבות הדרכים הראשיות תמוקם הבניה הצפופה ביותר עם חזית לרחובות ועם חנייה פרטית בתוך החצרות הפנימיות.

אפשר לפתח טיפוסים עד 3 קומות.

הבניה היא רצופה לאורך הרחובות עם גשר בנוי מעל השערים, כניסה לחצ לחצרות פנימיות - מן מבצרים.

הבניה הצפופה מאפשרת מבנים הומוגנים, מראה מטופח והחזקה מינימלית.

אפשר לפתח ארקדות בחזית מסחרית בחזית צפון-מזרחית מול הכירה ראשית.
בקומות הקרקע ימוקמו מכולת, חנות ירקות ו/או צרכניה לפי הדרישה הפרוגרמתית של שלב א'.
אפשר יהיה, במידת הצורך, להמשיך חזית מסחרית בשלב ב'.

ב. בניה מיוחדת מדורגים או שטיח 5 יח"ד/ד'

כדי לנצל אזור משופע מעל 30% וכל זאת לתת המשך בנוי לאזור שבבעלותנו, אפשר לפתח בנייה מדורגת עם גינות פרטיות המנצלות כל קטעי הקרקע.
בשטח בין שתי הכיכרות יש לפתח סוג זה של בניה וגם להשיב רציפות והמשך בנוי בין הישוב לשכונת טל.
צמוד לבניה מיוחדת יש לפתח את דרך הקיצור להולכי רגל ולתת גיבוי ופיתוח באזור מיושב.

ג. <u>צמודי קרקע</u> קוטג'ים סוריים 3 יח"ד/ד'

בהמשך הדרך המקשרת - מול האזור של הבניה המיוחדת - רצוי למקם קוטג'ים סוריים המאפשרים ניצול יעיל יותר של הוצאות הפיתוח. האמור כאן מתייחס גם לצד הצפוני של הרחוב וגם לאזור הפיתוח שלו.
הפתיחות והגינות של בינוי זה יהיו אל הדרום וכמו כן, רצוי לשמור על צורת בניה אחידה.

עוד אזור מיועד לקוטג'ים סוריים הוא אזור התפר בין הבניה הצפופה לבניה הדלילה שברחובות ללא מוצא.

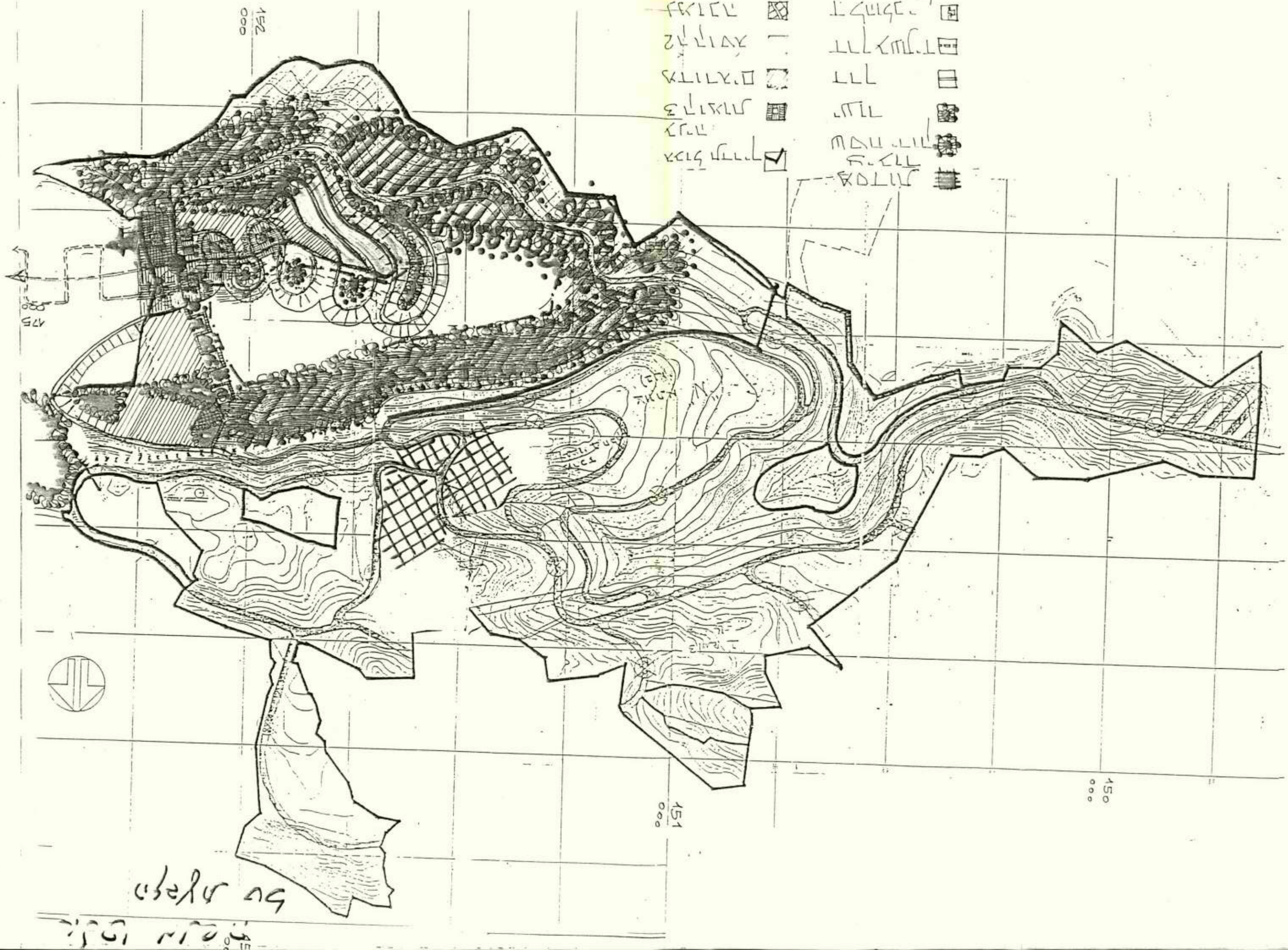
ד. <u>בניה דלילה</u> 2 יח"ד/ד

בקצוות הרחובות המסתיימים בקול-דה-סקים בטופוגרפיה מתאימה מוקם אזור של בניה עצמית או מאורגנת חד או דו-משפחתית (לפי נוהל משב"ש).

הקצה הדרום מערבי של השכונה מיועד לבניה דלילה זו .

<u>לוח חלופות - התפלגות הבניה</u>

	צפיפות	א'		ב'		ג'		ד'	
		דונם	יח"ד	דונם	יח"ד	דונם	יח"ד	דונם	יח"ד
3 קומות	8	30	240	10	80	10	80	10	80
מדורגים	5	30	150	50	250	10	50	25	125
2 ק', קוטג' טורי	3	20	60	30	90	40	120	25	75
בניה נמוכה	2	40	80	30	60	60	120	60	120
סה"כ		120	530	120	480	120	370	120	400



אלי מישור - יזמי מלכה בע"מ
1:2500 א - ב

טופס בקשה לאישור עקרוני
של תכניות בניני ציבור
עמוד 1

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף תכנון והנדסה

לשמוש מרכז/ת ועדת אישורים
_____
_____
מספר
התקבל בתאריך

אל: מרכז/ת ועדת אישורים אגף תכנון והנדסה
מאת אדריכל / מתכנן:
שם אברהם יוסבאוף
כתובת אשקלון
טלפון 02-377196
תאריך 21.7.85

בקשה לאשור עקרוני של תכניות בניני ציבור

(המגיש ימלא טופס זה ויגישו למרכז/ת ועדת אישורים עם שאר המוצגים הנדרשים להלן, ב-5 עותקים, כנדרש בהנחיות לעבודות תכנון חוברת 3.4 בנוסף יש להגיש למרכז/ת הועדה את הגליונות שנבדקו בישיבת הליווי האחרונה כשעליהם חתימת האדריכל הראשי במשהב"ש.

זהוי הנושא:

נושא התכנון: בית כנסת שרונית רמן.

מחוז: המרכז יישוב: קפ' יונה שכונה/אתר _____

המתכנן: אברהם יוסבאוף מתאם התכנון: _____

אסמכתאות לתכנון:

- ☐ חוזה תכנון מס' _____ מתאריך _____
- ☒ פרוגרמה ו/או תדריך תכנון, מתאריך _____
- ☐ תכנית אתר, _____ מתאריך _____
- ☐ תכנית מיבנן _____ מתאריך _____
- ☐ דו"ח מהגשה קודמת, מתאריך _____
- אסמכתאות אחרות (נא לציין), _____

הגשות לועדת אישורים:

- ☒ הגשה ראשונה
- ☐ הגשה חוזרת.

אושר להגשה ע"י:

- ☒ מנהל מחלקה טכנית מחוז המרכז
- ☒ אדריכל ראשי, משרד הבינוי והשיכון
- ☒ ממונה על מרכז הבקרה, אגף תכנון והנדסה
- ☐ הממונה על פיתוח טכנולוגי, משהב"ש

מגיש התכנית: אבר. אברהם יוסבאוף אגף תכנון והנדסה

חתימת המגיש: אברהם יוסבאוף

רשימת המוצגים המוגשים לאישור עקרוני של תכניות בניני ציבור

הערות:

1. המתכנן ימלא את המשבצות והטורים המתאימים בשאלון זה.
2. התכניות תוגשנה כשהן משורטטות בצורה ברורה ונוחה להבנה, והן מכילות אינפורמציה שהינה מספקת לשיפוט מקצועי.

תאור המוצג / התכנית	מוצג/תכנית מספר	מתאריך
א. מסמכים כתובים		
☒ 1. בקשה לאישור עקרוני של תכניות בניני ציבור (טופס סטנדרטי זה)		
☒ 2. העתק המסמך המקורי של הפרוגרמה ו/או תדריך התכנון.		
☒ 3. דו"חות ישיבות קודמות של ועדת אישורים, דו"חות ישיבות ליווי, זכרון דברים של הנחיות שניתנו בע"פ וכו'.		
☒ 4. כתב הסכר המתאר את עקרונות התכנון, שיטת הבניה, היבטים טכניים וכו'.		
☐ 5. חוות דעת של מהנדס מומחה לבניה טרומית ו/או מתועשת המעידה על אפשרות התאמת התיכנון לבניה טרומית ו/או מתועשת.		
☒ 6. חוות דעת מהנדס ביסוס ו/או תוצאות בדיקות גיאולוגיות.		

* במקרה וההתאמה לבניה טרומית ו/או מתועשת נדרשת ע"י משהב"ש.

רשימת המוצגים המוגשים לאישור עקרוני של תכניות בניני ציבור (המשך)

	תאור המוצג / התכנית	מוצג/תכנית מספר	מתאריך
☐	7. נתונים כמותיים ואומדן תמחירי מוקדם של המבנים, עבודות פיתוח החצרות והתשתיות שבמגרש. (ע"ג טופס סטנדרטי בהתאם להנחיות 2.19)		
	8. הנתונים הכמותיים והאומדן התמחירי המוקדם שצורפו בזמנו לתכניות אתר או לתכניות המיבנן לו שייך הבנין הנידון בזמן שהוגשו לועדת האישורים.		
☐	9. חוות דעת כתובה בנושאי אכלוס וחברה ע"י מומחים לענין. (במידה ולדבר השפעה על התיכנון והדבר לא מופיע בתדריך התכנון).		
☐	10.		
☐	11.		
	ב. תכניות המגרש המתוכנן וסביבתו		
☒	1א. תכנית האתר שאושרה בזמנו ע"י ועדת אישורים המראה את שילוב המבנה הנידון בתכנית הבינוי.		
☒	1ב. (במקרה ולא קיימת תכנית אתר מאושרת) תכנית המראה את השתלבות הפרויקט המתוכנן בסביבתו, בק.מ. 1:1000 או 1:250 או 1:500.		

רשימת המוצגים המוגשים לאישור עקרוני של תכניות בניני ציבור (המשך)

	תאור המוצג / התכנית	מוצג/תכנית מספר	מתאריך
☒	2. תכניות המגרש המתוכנן בק.מ. 1:250 או 1:500 מעל מפלס גגות המבנים. (רצוי עם סימון צללים) המראות את הבנין המתוכנן ואת גושי המבנים הקיימים/מתוכננים ו/או שטחי החוץ שלידו, כולל אלמנטים של פיתוח השטח כגון שבילים, דרכים, קירות תומכים, חניות, שטחים פתוחים, מגרשי משחקים, חניות לאופניים, חצר משק וכד'. יש לציין את המפלסים הסופיים העיקריים.		
☐	3. חתכים עיקריים בק.מ. 1:250 לאורך ורוחב המגרש.		
	ג. תכניות טופוגרפיה ועבודות עפר (בכל מקרה של קרקע משופעת)		
☒	1. תכנית השטח המתוכנן בק.מ. 1:250 או 1:500 במפלס קומות הקרקע על רקע מפה טופוגרפית כשעליה הסימונים הבאים: - כל קוי הטופוגרפיה הסופיים (קוים אורגינליים שלא שונו וכן קוים חדשים) מסומנים בקוים רצופים, והקוים האורגינליים שבוטלו מסומנים בקוים מרוסקים. - סימון מפלסי הכניסות לבנינים. - גבהי קירות תומכים ואחוזי שיפוע של דרכים ושבילים. - סימון שטחי חפירה ומילוי (באמצעות קיוקוו, ו/או רסטרים, ו/או צבעים וכו').		

רשימת המוצגים המוגשים לאישור עקרוני של תכניות בניני ציבור (המשך)

	תאור המוצג / התכנית	מוצג/תכנית מספר	מתאריך
☐	2. חתכים עיקריים בק.מ. 1:250 או 1:500 המבטאים את עבודות החפירה והמילוי, קירות תומכים, מבנים וכו'.		
☐	3. _____ _____		
☐	4. _____ _____		
	ד. תכניות אדריכליות מוקדמות בק.מ. 1:100		
☒	1. תכניות אופקיות של כל הקומות עם סימון הריהוט ועם ציון שמות, מידות ושטחי החדרים. (- כל חדר יצוין בשמו על פי תפקידו. - בכל חדר עיקרי תצוינה מידותיו הפנימיות ושטחו הפנימי במ"ר.)		
☒	2. חזיתות וחתכים של הבנין/בנינים, עם סימון פני הקרקע הסופיים (בקוים רצופים) ופני הקרקע האורגינליים ששונו (בקוים מרוסקים), עם ציון חומרי גמר ומפלסי קומות.		
☐	3. פיתרון ארכיטקטוני למתקן/מתקנים עבור אנרגיה סולרית על הגג (במידה והמתקן נדרש ע"י משהב"ש יש לסמנו בחזיתות, חתכים, פרספקטיבה וכו')		

רשימת המרצים המוגשים לאישור עקרוני של תכניות בניני ציבור (המשך)

תאור המרצג / התכנית	מרצג/תכנית מספר	מתאריך
☐ 4. _____		
☐ 5. _____		
ה. פרספקטיבות, אקסונומטריות וצילומי מודל		
☐ 1. מבט כללי		
☐ 2. מבטים על חלקים מיוחדים - פנימיים וחיצוניים - המאפיינים את הפרויקט		
ו. מודל עבודה (באיזורים בהם שפוע הקרקע הוא מעל 10% וכן לפי דרישת אדריכל ראשי של משהב"ש.)		
☐ 1. מודל כללי המראה את הבנינים על רקע הטופוגרפיה, והתיחסות המבנה לבנינים סמוכים.		
☐ 2. מודלים של חלקי בנין הדרושים הבהרה מסוימת (לפי דרישת אדריכל ראשי משהב"ש).		
ז. תכניות הנדסיות: קורנסטרוקציה ומערכות		
☐ *1. קונסטרוקציה: תכנית המסבירה הסכמה הסטטית של המבנה.		

* במקרה של תכנית לא קונוונציונלית ו/או בכל מקרה אחר שהדבר דרוש להסברת התכנית ו/או נדרש ע"י אדריכל ראשי של משהב"ש.

רשימת המוצגים המוגשים לאישור עקרוני של תכניות בניני ציבור

	מוצג/תכנית מספר	מתאריך
☐ *2. אינסטלציה סניטרית, אספקת מים, ביוב, ניקוז.		
☐ *3. חימום _____		
☐ 4. _____		
ח. פרטי מבנה המייצגים את שיטת הבניה והגמר בק.מ.. 1:50 או 1:20 _____ (רק במקרה שלפרטי בנין משמעות מיוחדת לגבי הארכיטקטורה או הקונסטרוקציה של המבנה)		
☐ 1. _____		
☐ 2. _____		
ט. שונות		
☐ 1. _____		
☐ 2. _____		

* במקרה של תכנית לא קונוונציונלית ו/או בכל מקרה אחר שהדבר דרוש להסברת התכנית ו/או נדרש ע"י אדריכל ראשי של משהב"ש.

1.5.84

אל: אדריכל ד. רז, אגף תכנון והנדסה,
מאת: ד. בן אלול.

א.נ.,

הנדון: פרוגרמה לתכנון בית כנסת בקיבוץ/עירוני

כדי להקביא אי הבנות, להלן פירוט השטחים המאושרים לתכנון בתי כנסת בקיבוצים ובישובים העירוניים בסיכול מטרד הביבוי והסיכון:

אולם תפילה — 75 מ"ר נטו

כולל כניסה ישירה מבחוץ (נפרדת לגברים) וכולל גומחה לארון קודש.

עזרת נשים — 20 " "

מוגבהת כ-20 ס"מ מעל רצפת אולם התפילה, מאחורי מושבי הגברים, תוך הבטחת כניסה ישירה נפרדת לנשים.

חדר עיון — 20 " "

מותאם לשימוש דו תכליתי (מבני תאי מרווחים לגברים/נשים ומתקן כלי נגינה). — 115 מ"ר נטו — סה"כ

תוספת 30% שטח מרפה — 35 " "

150 מ"ר ברוטו — סה"כ כללי

ב ב ר כ ה,

ד. בן אלול
הממונה על מוסדות ציבור

העתק:
אדריכל י. פתאל, מנהל אגף הפרוגרמות
האתרים המחוזיים על מוסדות ציבור (5)
האדריכלים המחוזיים (5)

בית כנסת
אלפי מנשה

שלב ב׳

ארכ׳ גבריאלה נוסבאום
משהבש אגף תכנון והנדסה

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
האגף לתכנון והנדסה

תאריך: ידי שבט תשמייה
5 פברואר 1985

לכבוד
אדריכל אריה מאור
אלפי מנשה

הנדון: ביי"כ אלפי מנשה

רצי"ב תכנית ביה"כ המתוכנן באלפי מנשה. ביה"כ ממוקם במגרש בתוך הפארק המרכזי ובסמוך למוסדות ציבור אחרים, כגון: בי"ס וגן ילדים.

הגישה אליו משבילי הולכי רגל ומן החניה הסמוכה.

ההעמדה במגרש - ארון הקודש בכוון ירושלים - דרום מזרח.

ביה"כ תוכנן בצורת מניפה הנפתחת לאולם התפילה. משני צידי מבואת הכניסה עזרת נשים המשתלבת בחלל אולם התפילה ומקלט המשמש גם כחדר לימוד עם שרותים לגברים.

לעזרת הנשים כניסה נפרדת מן החוץ בנוסף לקשר הפנימי אל המבואה.

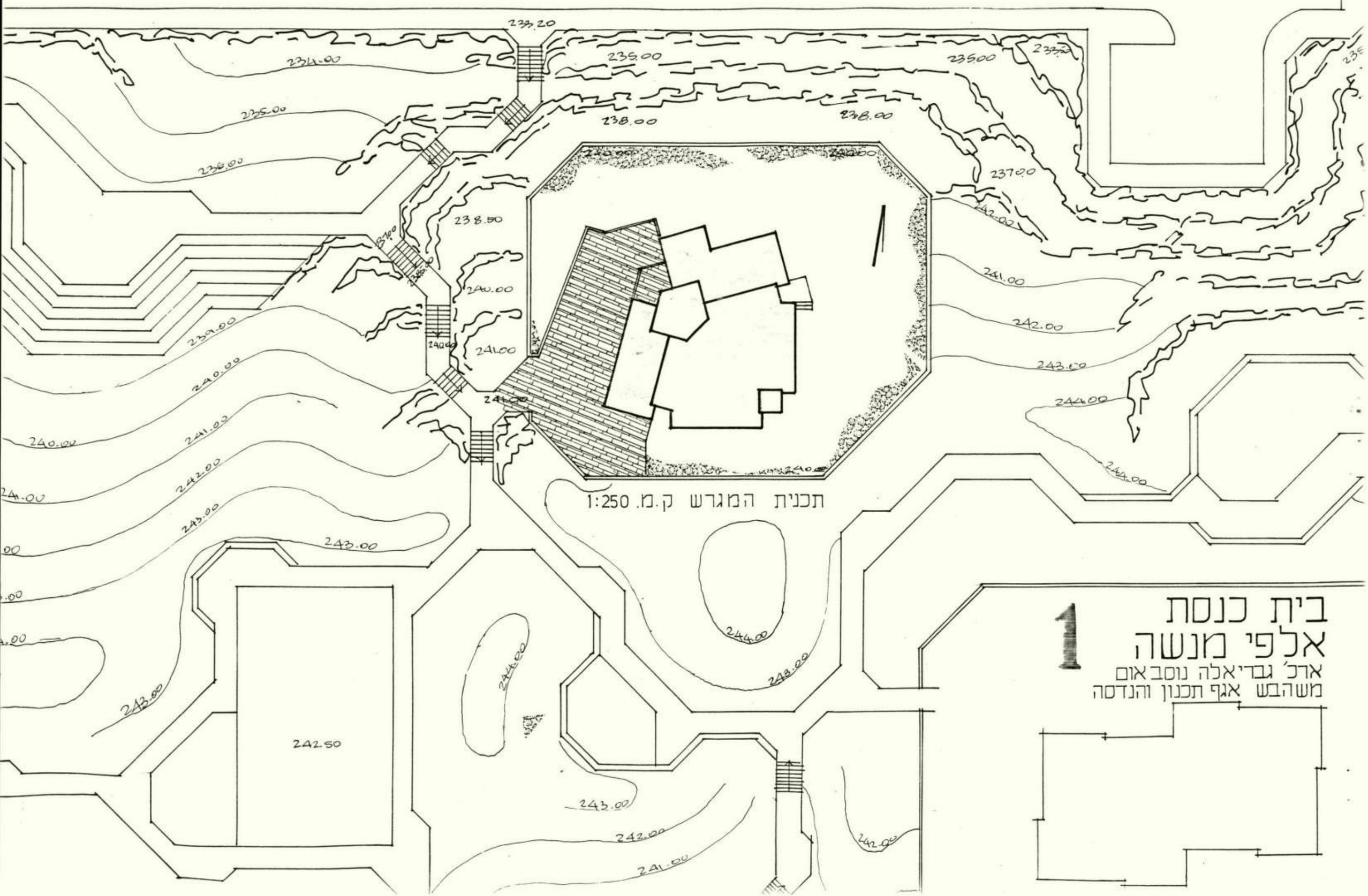
גג המקלט וגג עזרת הנשים ישרים בעוד גג אולם התפילה והמבואה הינם גגות רעפים משופעים עם חלונות עליוניים, להחדרת אור עדין פנימה. החזיתות טיח גרנוליט, או אבן נסורה.

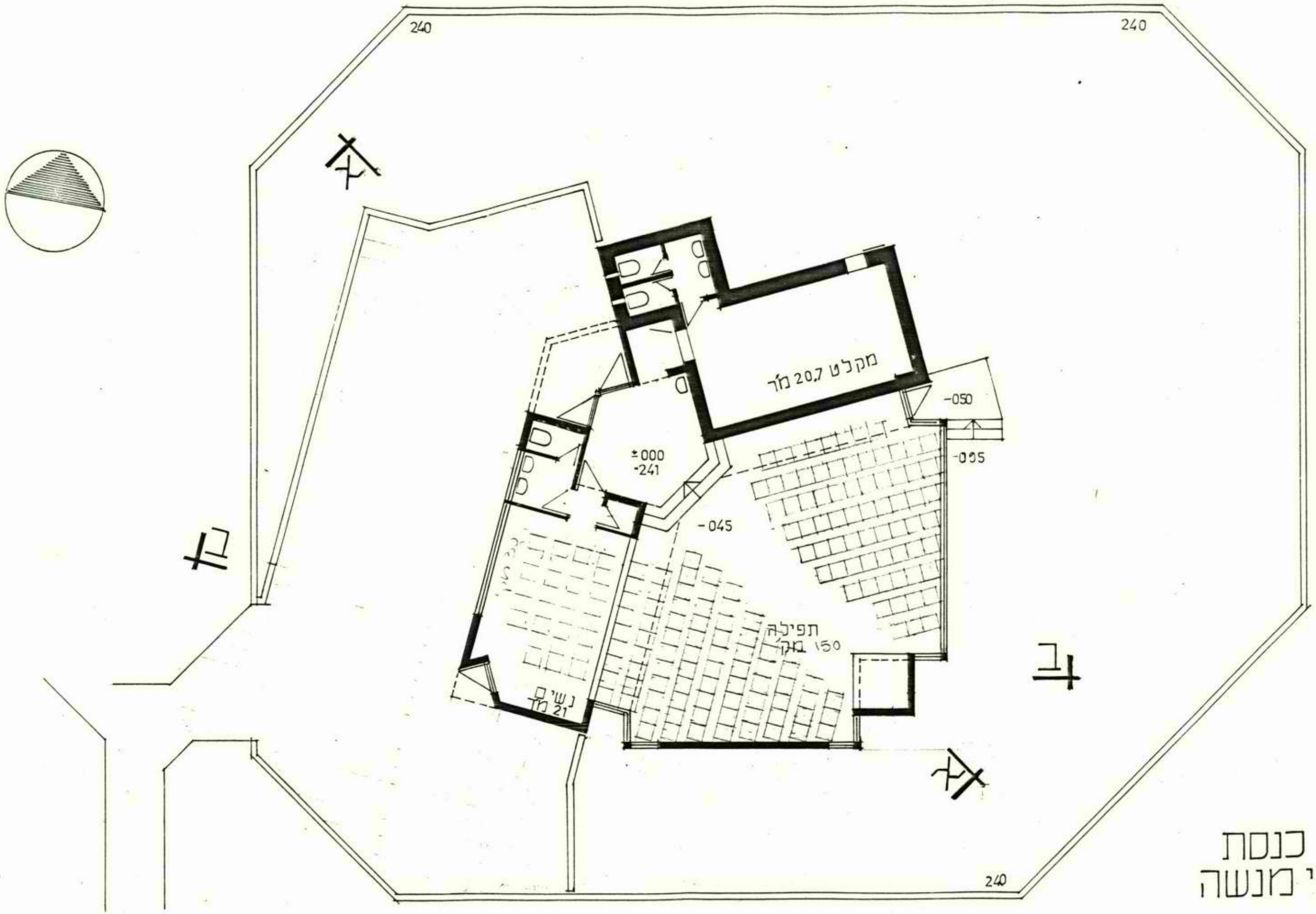
בכניסה תוכננה פרגולה המקבלת את פני הבאים לתפילה.

ב ב ר כ ה,
גבריאלה נוסבאום
גבריאלה נוסבאום
אדריכלית מוסדות ציבור

העתק: דן רז
עמיקם ודעי

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277211


233.20
234.00
235.00
235.00
235.00
236.00
237.00
238.00
238.00
238.50
240.00
241.00
242.00
243.00
244.00
242.50
תכנית המגרש ק.מ. 1:250
1
בית כנסת
אלפי מנשה
ארכ' גבריאלה נוסבאום
משהבש אגף תכנון והנדסה

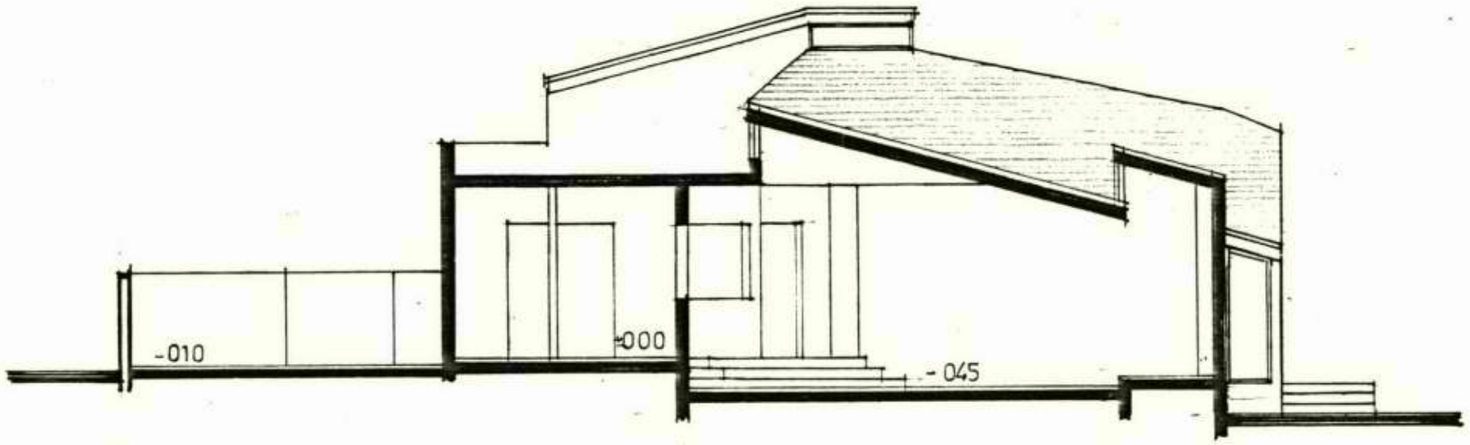


2

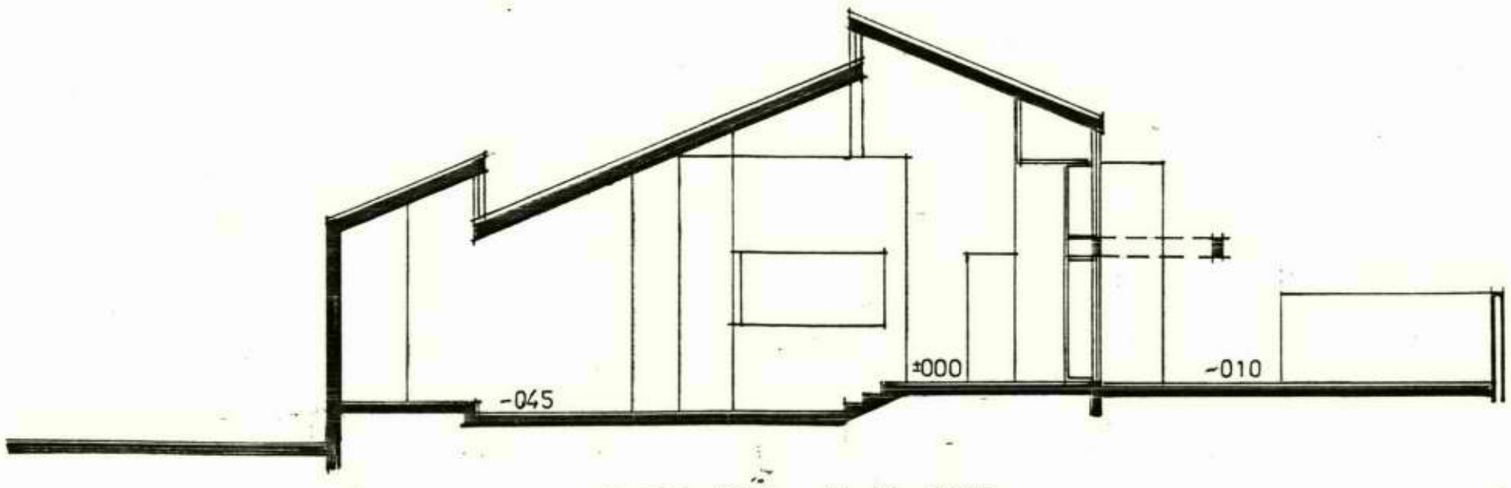
בית כנסת אלפי מנשה

ארכ' גבריאלה נוסבאום
משהבש אגף תכנון והנדסה

תכנית ק.מ. 1:100 (180 כולל)



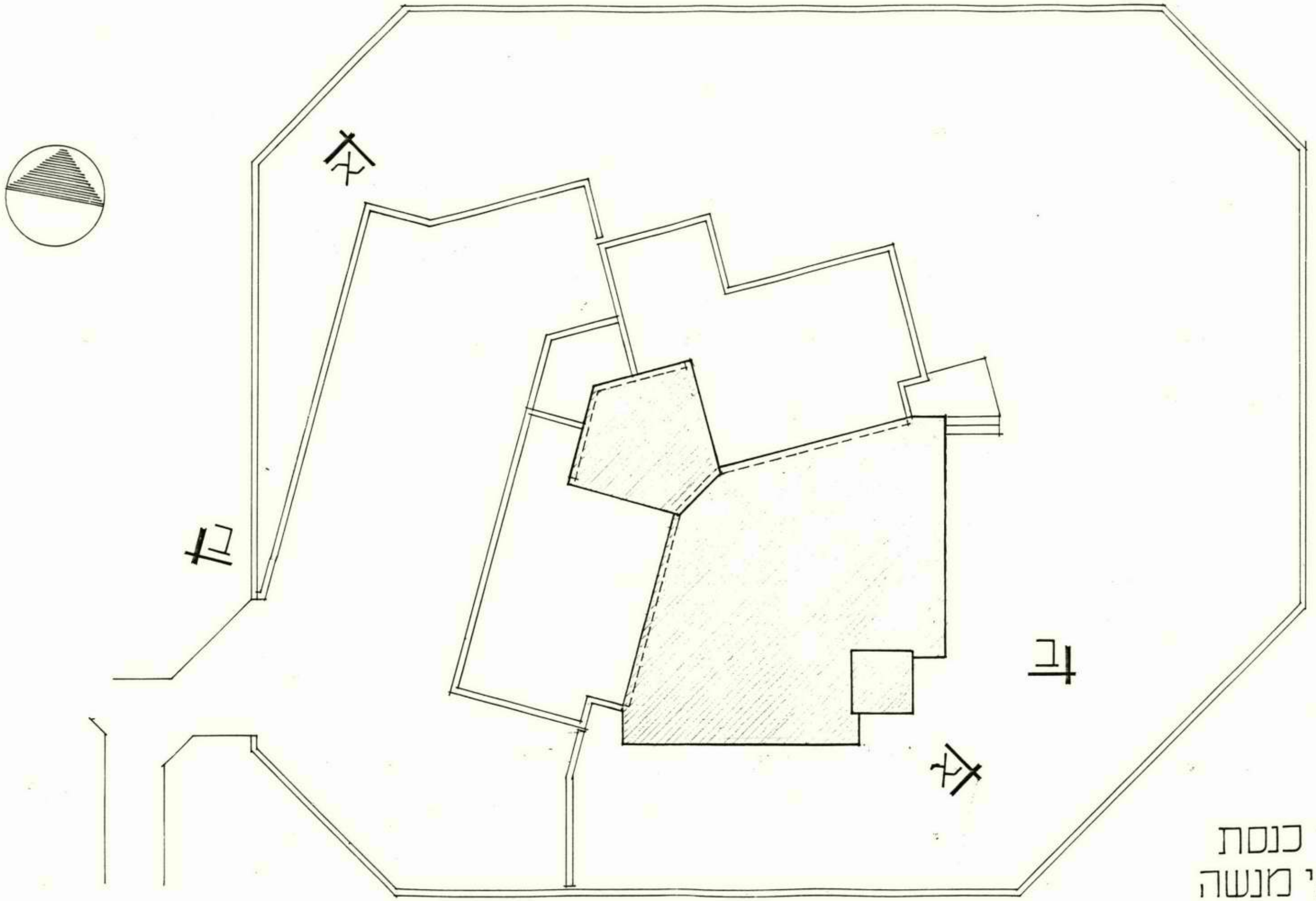
חתך ב-ב ק.מ. 1:100



חתך א-א ק.מ. 1:100

בית כנסת
אלפי מנשה

אד' גבריאלה נוסבאום
אגף תכנון והנדסה



4

בית כנסת אלפי מנשה

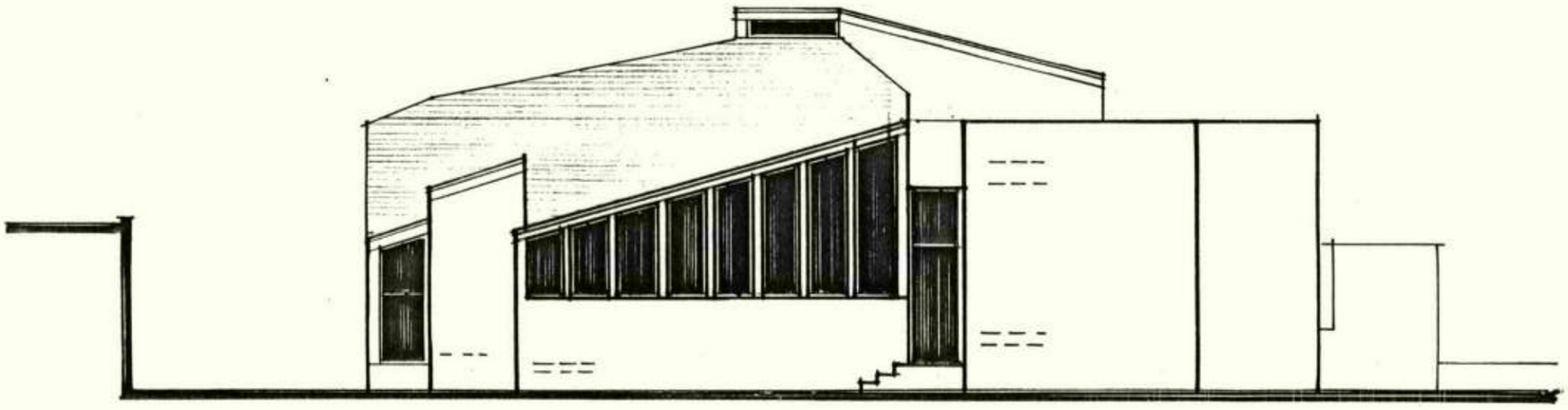
ארכ' גבריאלה טסבאום
משהב"ש אגף תכנון והנדסה

תכנית גג ק.מ. 1:100

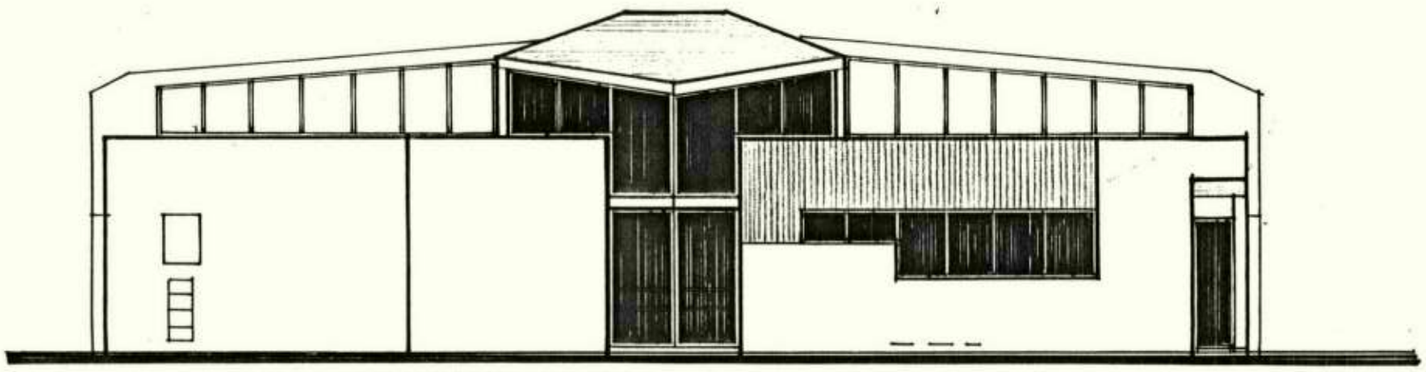
בית כנסת אלפי מנשה

5

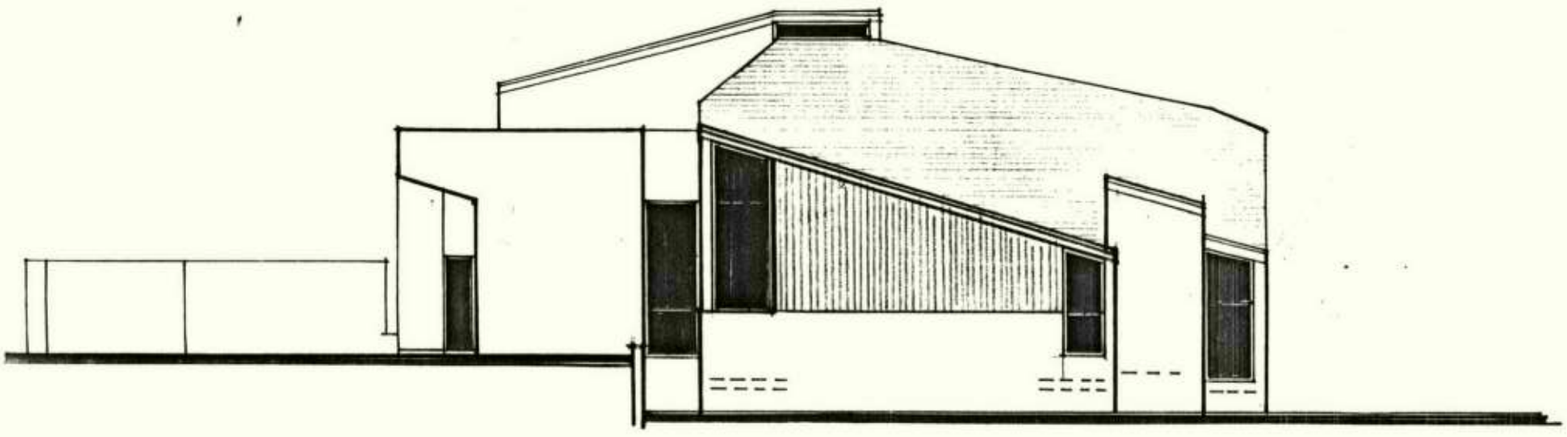
ארכ' גבריאלה נוסבאום
משהבש אגף תכנון והנדסה



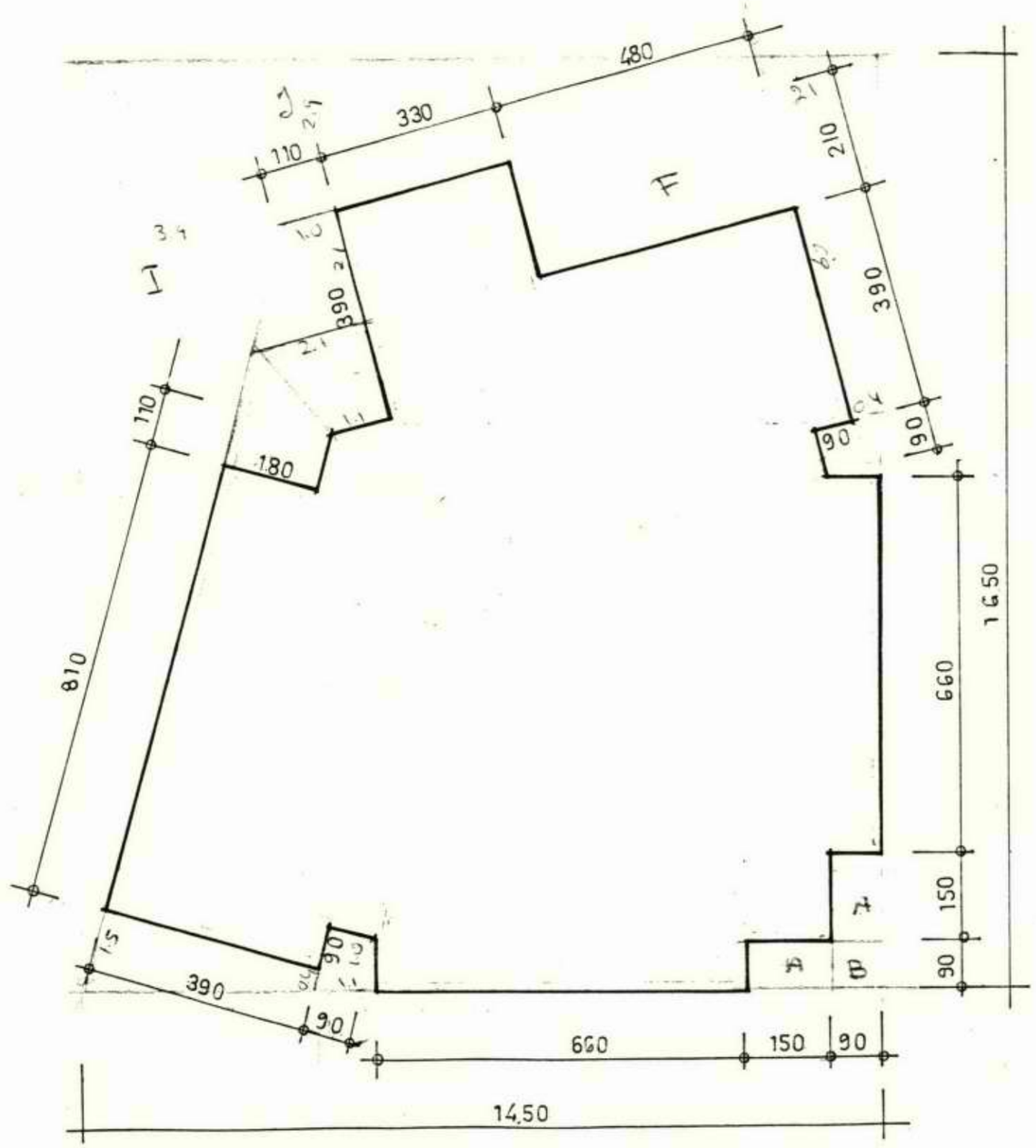
חזית מזרחית ק.מ. 1:100



חזית צפונית-מערבית ק.מ. 1:100



חזית דרומית ק.מ. 1:100

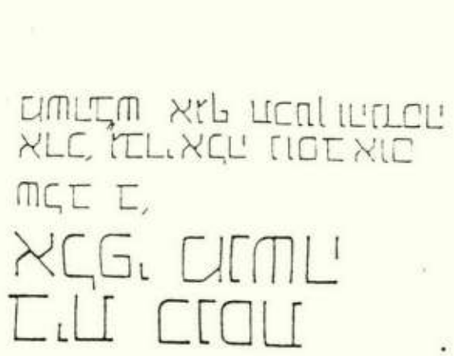


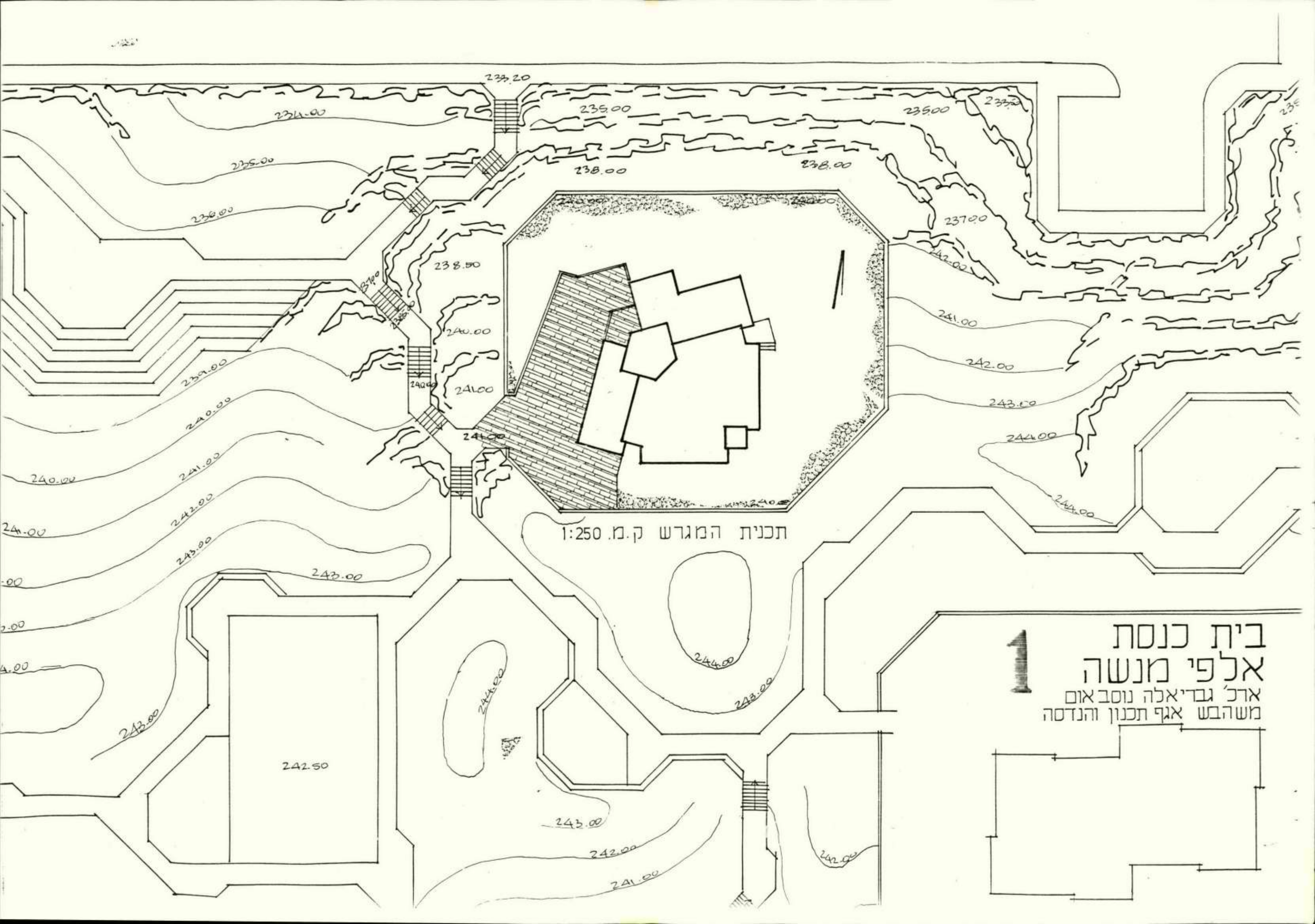
14.50 × 16.50 =	239.25	
2×1.5×0.9 =	2.70	A
0.9×0.9 =	0.81	B
2×1.1×1.0 =	2.20	C
½ (1.5+0.4)×3.9 =	3.70	D
½ (2.1+0.4)×6 =	7.50	E
4.8×2.1 =	10.08	F
½ (2.1+1.1)×2.1 =	3.36	G
½ (2.1+1.1)×1.8×2 =	5.76	H
½×16.5×3.8 =	31.35	I
½×14.5×2.9 =	21.02	J
	88.48	
	150.77 מ"ר	

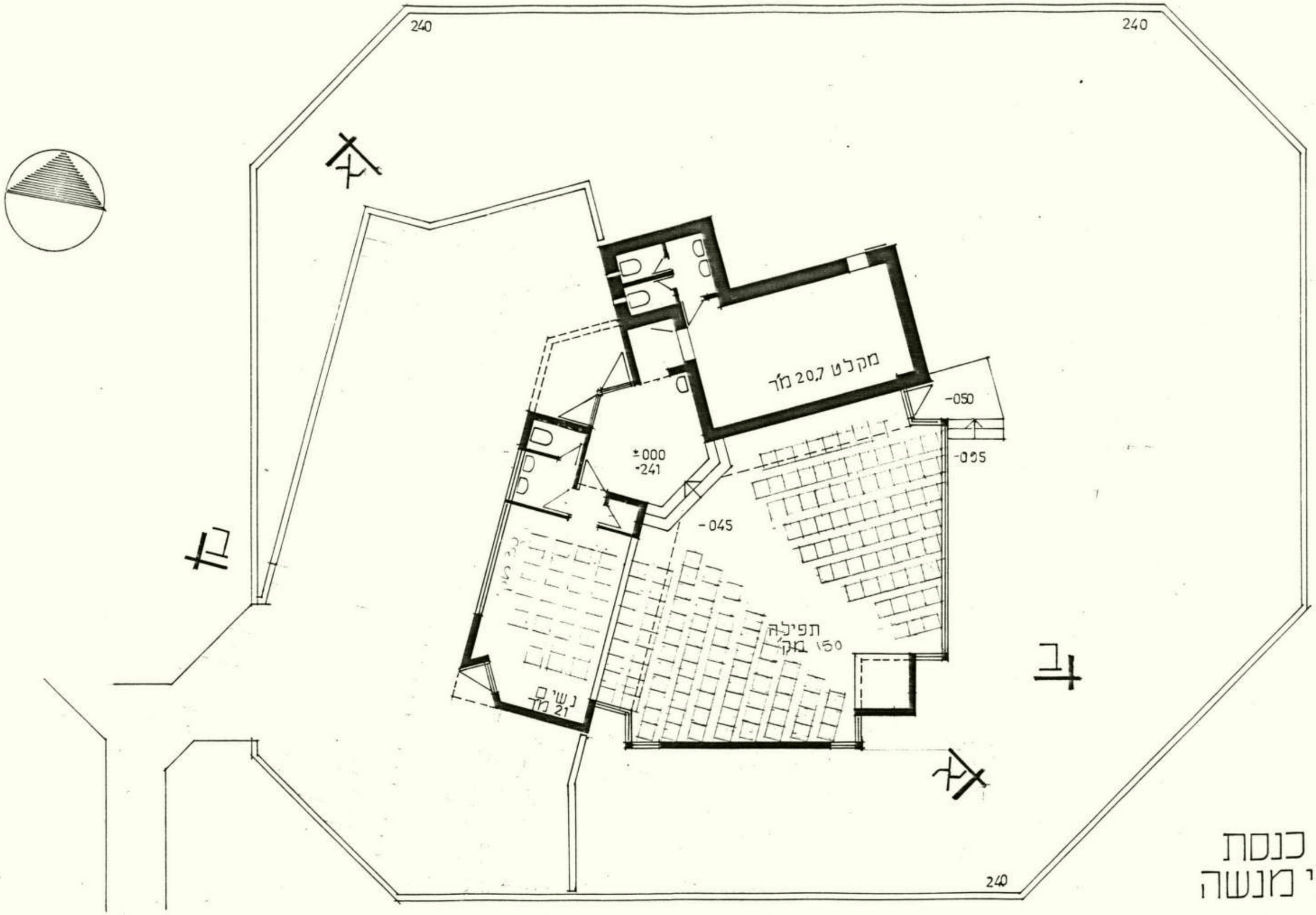
חשוב שטחים

6

בית כנסת
אלפי מנשה




תכנית המגרש ק.מ. 1:250
בית כנסת
אלפי מנשה
1
ארכ' גבריאלה נוסבאום
משהבש אגף תכנון והנדסה
233.20
234.00
235.00
236.00
237.00
238.00
238.50
239.00
240.00
241.00
242.00
243.00
244.00
242.50

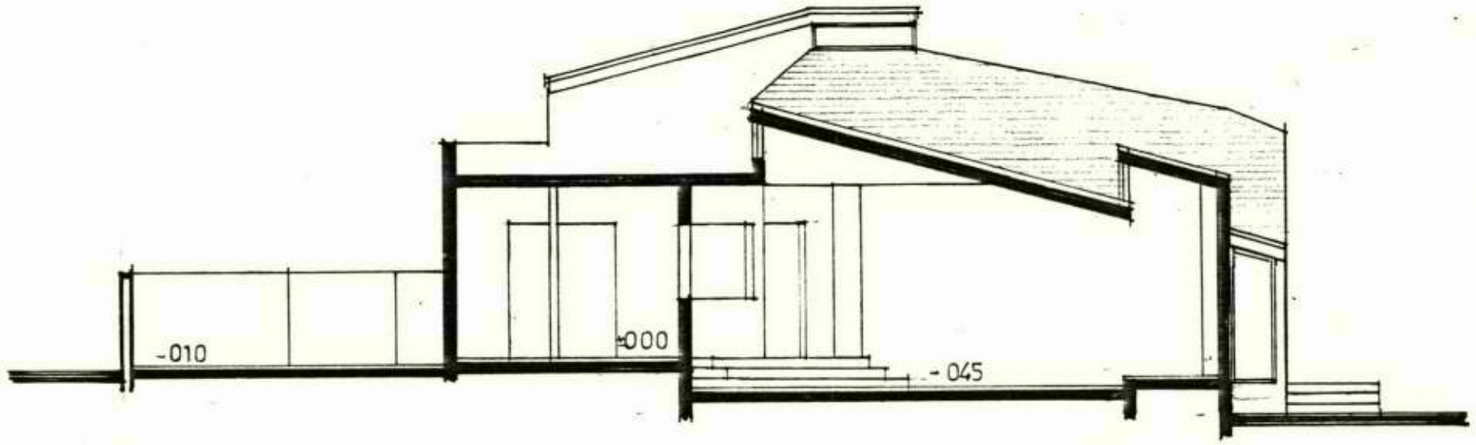


2

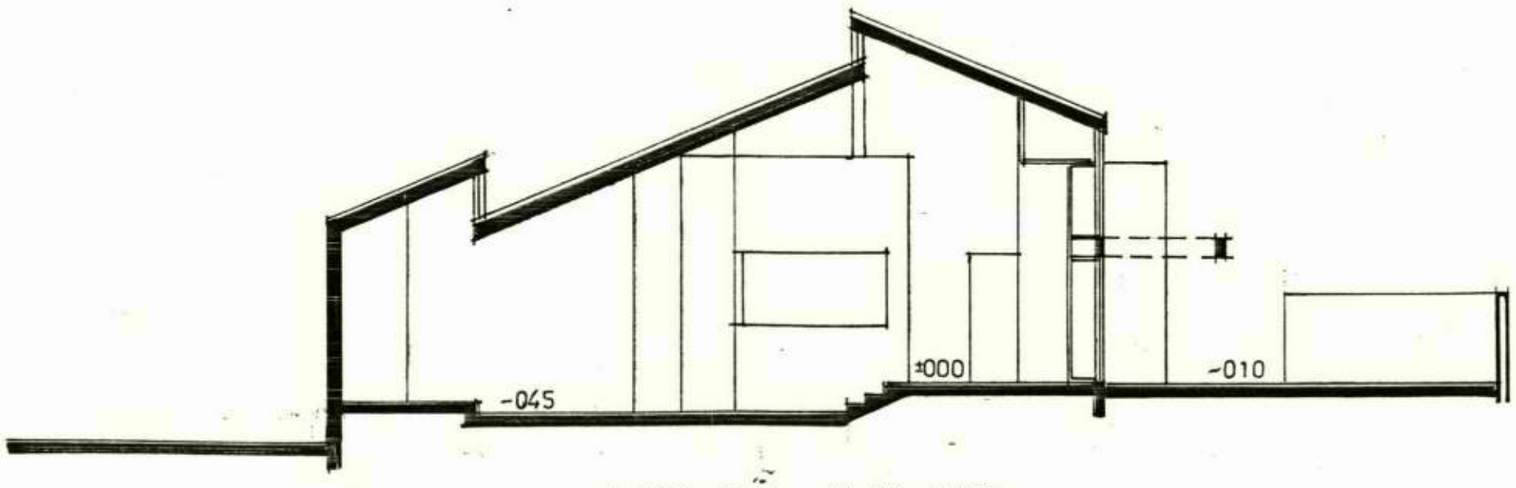
בית כנסת אלפי מנשה

ארכ' גבריאלה נוסבאום
משהבש אגף תכנון והנדסה

תכנית ק.מ. 1:100 (180 מ"ר)



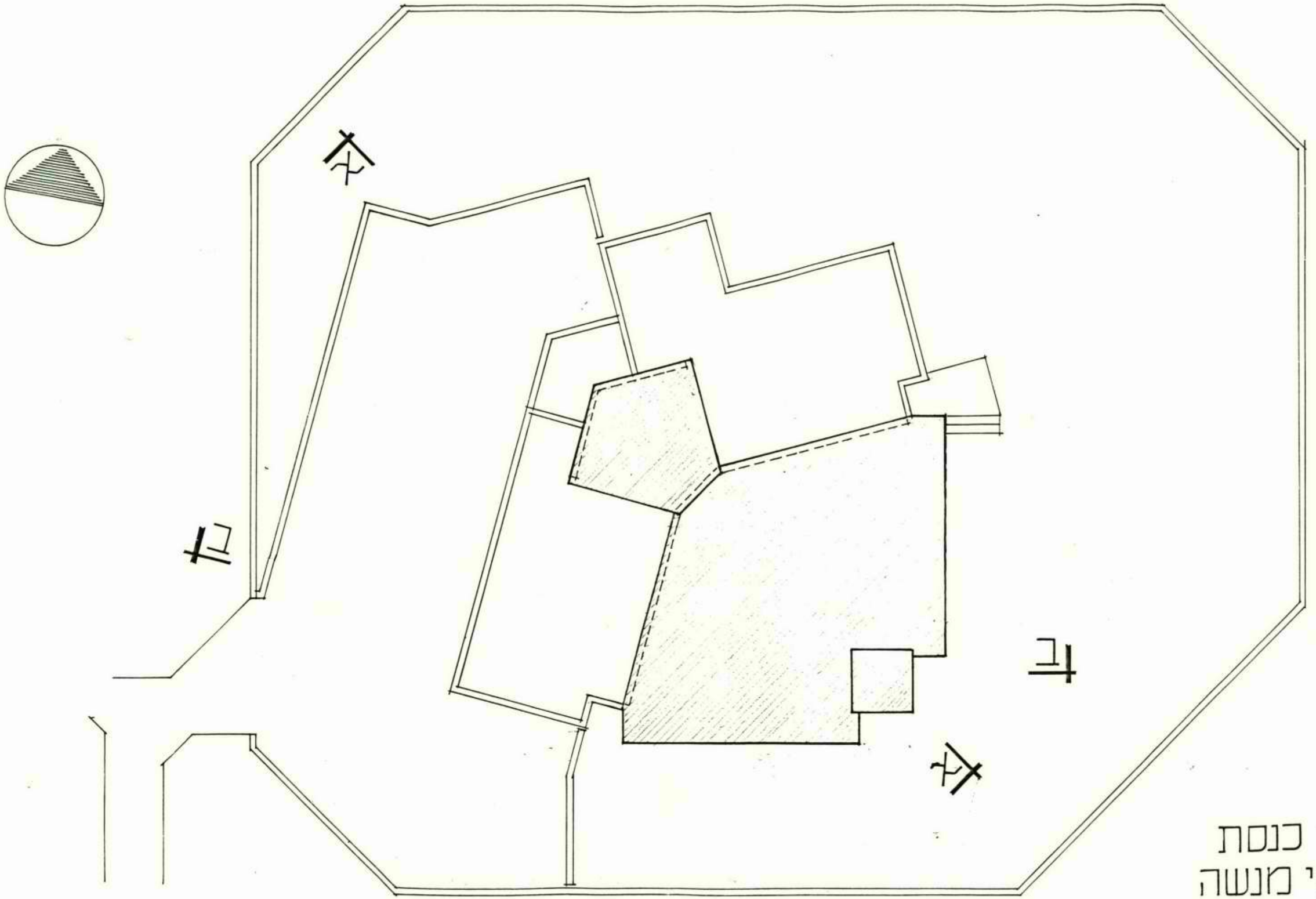
חתך ב-ב ק.מ. 1:100



חתך א-א ק.מ. 1:100

בית כנסת
אלפי מנשה

אד' גבריאלה נוסבאום
אגף תכנון והנדסה



4

בית כנסת אלפי מנשה

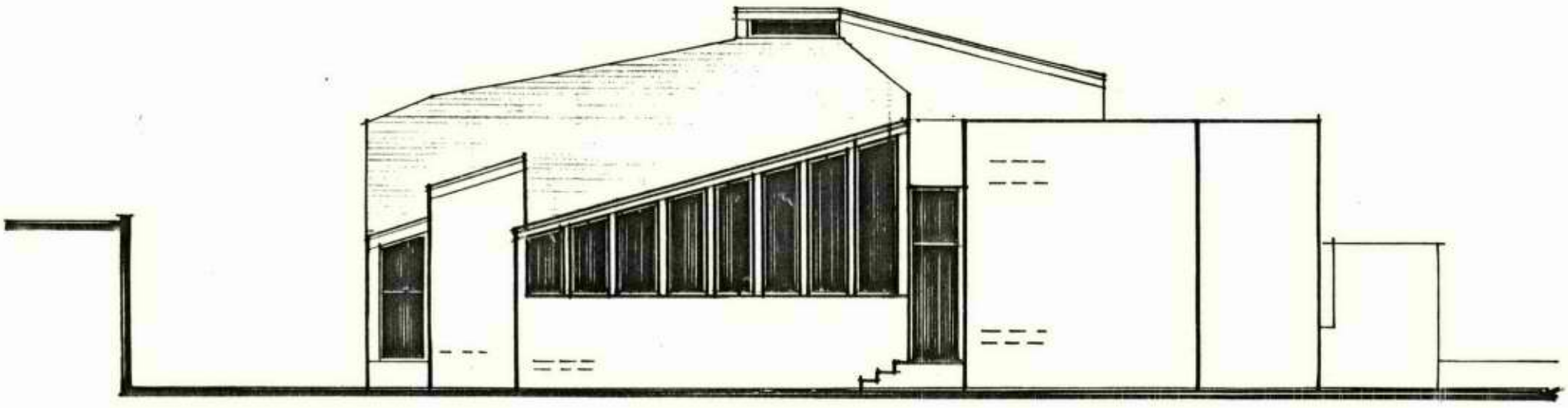
ארכ' גבריאלה טסבאום
משהב"ש אגף תכנון והנדסה

תכנית גג ק.מ. 1:100

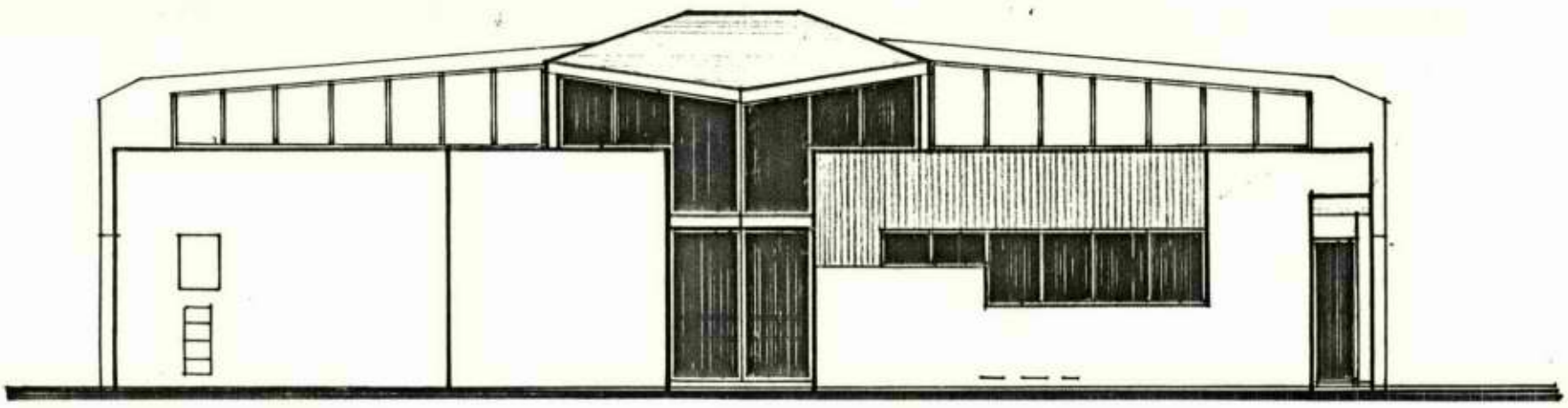
בית כנסת אלפי מנשה

5

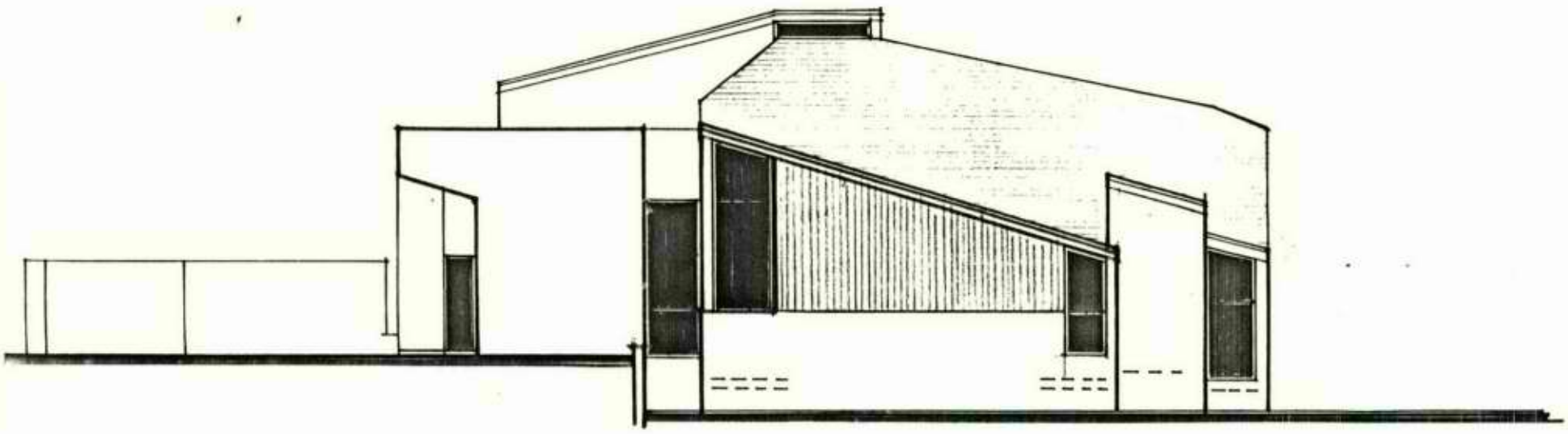
ארכ' גבריאלה נוסבאום
משהבש אגף תכנון והנדסה



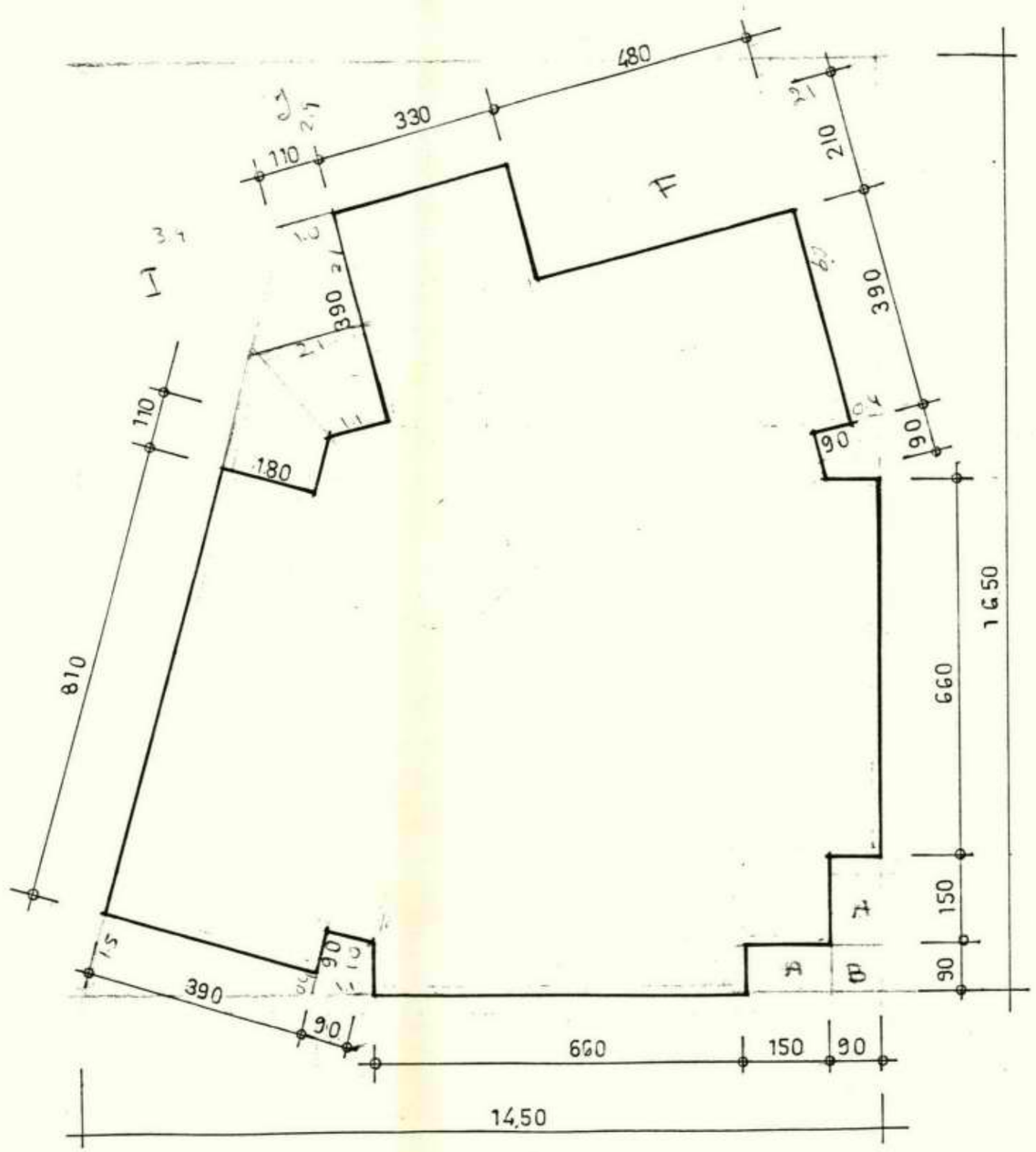
חזית מזרחית ק.מ. 1:100



חזית צפונית-מערבית ק.מ. 1:100



חזית דרומית ק.מ. 1:100



14.50 ×16.50 = 239,25

2×1.5×0.9	= 2.70	A
0.9×0.9	= 0.81	B
2×1.1×1.0	= 2.20	C
½ (1.5+0.4)×3.9	= 3.70	D
½ (2.1+0.4)×6	= 7.50	E
4.8×2.1	= 10.08	F
½ (2.1+1.1)×2.1	= 3.36	G
½ (2.1+1.1)×1.8×2	= 5.76	H
½×16.5×3.8	= 31.35	I
½×14.5×2.9	= 21,02	J
	88.48	

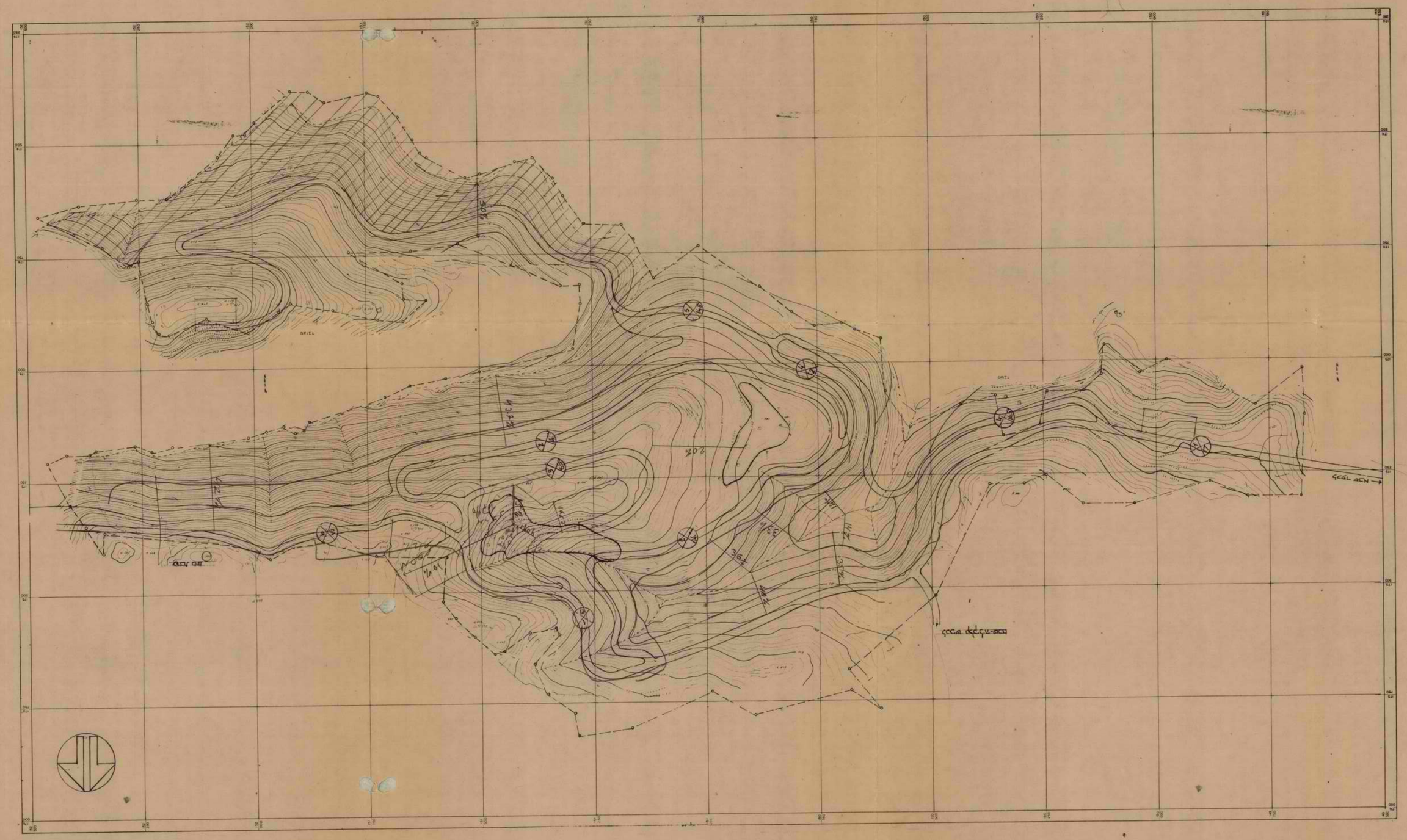
150.77 מ"ר

חשוב שטחים

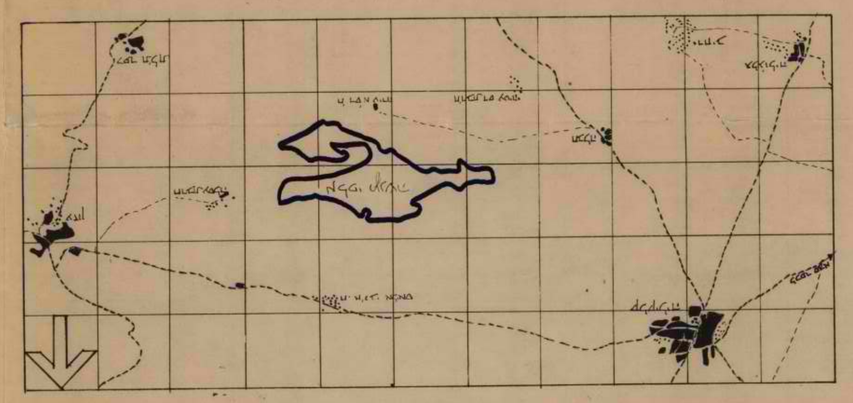
6

בית כנסת אלפי מנשה

ԱՌԱՋԱՏԵՍԱԿԱՆ ԳԾԱԳԻՐ



ՀԱՄԱՌՈՏ ՏԵՍՔԱՅԻՆ ՊԼԱՆ 1:50,000



ՀՀ՝	ԱՇԽԱՏԱՆՔ	ԹՎԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐ	ՆՇՈՒՄ
1	ՆՈՒՍ ԱՓՈՒՐԻՆ	C-0.0930	55.6
2	ԱՐՀԻ ՆԻՒԼԻ	C-0.0430	2.6
3	ԹՈՒՄ ԿԵՐՄԻ ՀԵՌԱՑՈՒՄ	C-0.0230	1.3
4	ԱՐՀԻ ԱՅԼԱԾՈՒ	C-0.0270	1.6
5	ԹՈՒՄ ՀԵՌԱՑԻ ՕՐՈՒՄ	C-0.0298	17.4
6	ՆՈՒՍ ԱԿՈՏԻ ՎԿԱ	C-0.0.48	2.9
7	ՀՐԱՑԻՆ ԱՐՄԱՒՐ	C-0.0.151	9.0
8	ԹՈՒՄ ԿԵՐՄԻ ՀԵՌԱՑ	C-0.0.160	9.6
	ԱՌԱՋԻՆ ԹՈՒՄ	C-0.0.1680	100.0

ԱՐՔԻՆ ԹՈՒՄԻՆ

ԱՐՀԻ ԱՅԼԱԾՈՒ

ԹՈՒՄ ԿԵՐՄԻ ՀԵՌԱՑ

ԱՐՀԻ ՆԻՒԼԻ

ՆՈՒՍ ԱԿՈՏԻ ՎԿԱ

ԹՈՒՄ ԿԵՐՄԻ ՀԵՌԱՑՈՒՄ

ՀՀՀ ՍԱՀՄԱՆ

ԱՄԼՆ

ՄԱՍՇՏԱԲ՝ 1:5000

ԹՎԱԿԱՆ ՀԱՄԱՐ՝ C-0.0891 Լ,

ՊԼԱՆԻ ՀԵՂԻՆԱԿ՝ ՀԱՄԻ ԻՍԱԿ, ՆԱԼԻՇԵՎԱ՝ Ն.ՀԱՄԻ՝ Ս.ԳԱԳԻ՝ Ս.ՀԱՄԻ

ԱՇԽԱՏԱՆՔ՝ ԱՇԽԱՐՀԻ ՀԱՅԿԱԿԱՆ ԱՅՆ ԻՍԱԿԻ

ՏԵՍԱԿ ԱՇԽԱՐՀԻՆ՝ ԱՇԽԱՐՀԻ ՊԼԱՆԱՅԻՆ ԲԱԺԻՆ

ՀԱՄԱՁԱՅՆ՝ ՆԿՐ. ԱՐՄԱՆ՝ Բ.1189 ԱՇԽ՝ ՕՍԿ ԵՐԵ՝

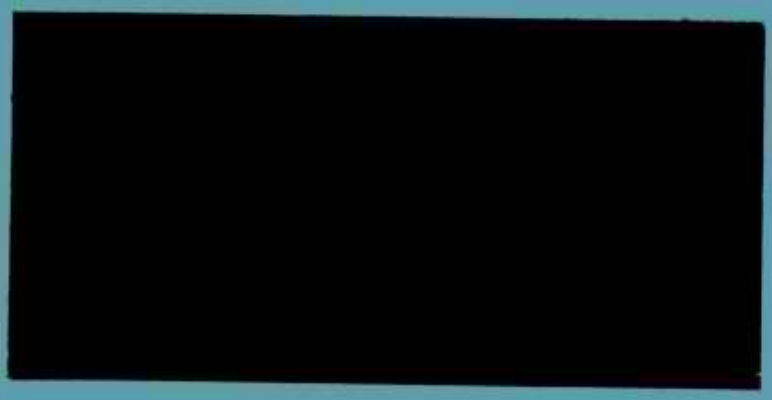
ԱՐՄԱՎԻՐ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ԱՎԱՆԴԱՅԻՆ ԱԼԼԵՐ ԱՇԽԱՐՀԻ ՊԱՏԱՍԽԱՆԱՏՈՒ ՆՈՒՍԻ ԻՍԱԿԻՆ ԻՍԱԿԻՆ

2

[redacted]

משרד הבינוי והשיכון

היחידה לתכנון ערים



מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

היחידה לבינוי ערים

ת ד ר י ך ת כ נ ו ן

שכונה: גבעת טל

ישוב: אלפי מנשה

הוכן ע"י אדריכלית דיאנה וולקוב

תאריך: 1.11.87

אושר בועדת אישורים

בתאריך:

אלפי מנשה - גבעת טל

אלפי מנשה נמצאת 8 ק"מ מזרחה מכפר-סבא.
אזור התכנון אלפי מנשה כולל גם את צופים, חבלירק ועוד ומיועד לכ-3,500 משפ' בשנת היעד אשר בישוב אלפי מנשה מיועד לאיכלוס כ-2,500 משפ' מתוכן.

חברת צורתא בנתה כ-450 יח"ד. היום יש לה כ-340 יח"ד להתחלת הבניה בקרוב. לעמותה "כפיר יוסף" הוצעה קרקע והיא אמורה להתחיל לבנות בקרוב כ-120 יח"ד בניה מאורגנת.

גבעת טל ממוקמת מדרום מזרח לישוב ולמרכז המסחרי והקהילתי הקיים.
גובהה כ-300 מעל פני הים.
השטח המשוער שעליו מוכן התדריך מגיע לכ-300 דונם.

לאחר הפחתה של כ- 120 דונם בגין שטח שאיננו בבעלות האפוטרופוס והשטחים המשופעים מעל 30%, נשארים כ- 180 דונם לפיתוח ובנייה.

בהתייחסות לתכניות קיימות, גבעת טל מיועדת, לפי תכנית המתאר, לתכנון בעתיד.

השטח על הגבעה מיועד לבי"ס יסודי ולמוסדות ציבור ומסחר שכונתיים.

עקרונות תכנון בסיסיים

1. יצירת בשר מכונה בין הישוב הקיים לשכונה החדשה.

2. התוויית מערכת דרכים הררכית ופשוטה, המתאימה לטופוגרפיה בעלות מינימלית. הדגש יהיה גם לכניסות לבתים ולאו דווקא לדרכים כלבד.

3. בנייה באיכות גבוהה: לפחות 4 טיפוסים שונים של בנייה. ניצול אנרגיה סולרית. דרישה זאת יש לעגן בהוראות התכנית (תקנון).

4. יצירת מערכת שטחים ירוקים בעלות אופי אנושי. כשהדגש הוא על הפונקציונליות, מיקום, פרופורציה, החזקה מינימלית וכו' ולא דווקא למבטים ולנוף.

5. השכונה תתוכנן בשלמותה כאשר השלב הנוכחי, שהוא בבעלותנו, מהווה קטע המתפקד בצורה עצמאית. על התכנון להציג סכימה המביאה בחשבון, שהשטחים שאינם ברשות האפוטרופוס כיום, ייכשו בעתיד וישולבו במרקם של השכונה.

הצעה תכנונית

השכונה תווצר על ידי מערכת דרכים היררכית, פשוטה ומתאימה לטופוגרפיה.

א. דרך ראשית על גב הגבעה בין שתי הפסגות המתונות. 15 מ' רוחב מקסימום. לאורכה תיבנה הבנייה הצפופה ביותר.

ב. הדרכים המשניות המצטלבות בקטעים קצובים של כ-50 מ' לדרך הראשית, מהוות מבננים של בנייה צפופה על ידי המשכותן בצורת רשת (GRID) במידת האפשר לפי תנאי הטופוגרפיה.

ג. מבואות או דרכים מסתיימות בצורה קול-דה-סקים. באזורים של טופוגרפיה יותר משופעת המזמינים בנייה חד ודו-משפחתית.

ד. הדרך הראשית א' מצטלבת עם דרך ראשית ב' קצרה מאוד ומונחת על האוכף בין שתי פסגות הגבעה והיא מהווה גם את המעבר של דרכי גישה לגבעת טל בכיוון צפון-דרום. רוחב הדרך לא יעלה על 15 מ'.

ה. דרכי גישה לגבעת טל. ההתייחסות כאן היא לשתי דרכים:

1. הקצרה היא המשך של רחוב מס' 2-א (ראה תכנית מתאר) היורדת לואדי לדרום מזרח בצורה אלכסונית לקווי הטופוגרפיה כדי לאפשר שיפוע בהתאם לדרישות תחבורתיות קיימות. באותה צורך הדרך עולה לדרום-מערב עד שהיא מגיעה לגובה האוכף והופכת להיות דרך ראשית ב' (ראה סעיף ד' לעיל).

אנרגיה סולרית

בתכנון המפורט חשוב להפנות דרומה את רוב חדרי המגורים של הבית, לכסות את הקירות התיצוניים עם חומר בידוד מתאים.
הדרישה הזאת תיכתב בהוראות התכנית (התקנון).

הקשר עם הישוב הקיים

א. ציר התחבורתי הקצר ביותר. המשך רחוב א-2

ב. הדרך הארוכה, ממערב למרכז ומדרום לשכונה.

ג. דרך להולכי רגל המקשרת את המתנ"ס ואת בית הספר למרכז שכונת טל.

דרך זו מהווה גשר רגלי גם שביל מרוצף ומואר וגם על ידי מדרגות ורמפות לעגלות (ואולי גם לאופניים אם תנאי השיפועים המוצעים מאפשרים כך).

התחלת הדרך היא כיכר שבחזיתה גן ילדים (אם יהיה צורך בגן שני). באמצע הדרך, באזור הואדי יש לפתח אזור למשחקי ילדים. בהמשך, מגיעה הדרך עד לכיכר הראשית של השכונה.

2. דרך גישה ארוכה היא אותה דרך המסומנת בתכנית מתאר ומקשרת את הישוב הקיים עם גבעת סל על ידי חיבור ממערב ומדרום.
בהמשכה היא הופכת להיות דרך ראשית ב' (ראה סעיף ד') על הגבעה.

ו. הכיכר המרכזית הוצרת מהצטלבות שתי הדרכים הראשיות. היא מרכזת בסביבה את הבניה הצפופה יותר עם חנייה בחצרות פנימיות ומקבילה לרחובות.
חזית מסחרית תחת ארקדות מאפשרת הגדלת השרותים הנידרשים בשלבים שונים גם עם התפתחות מזרחה (תלוי בהסדרת בעלויות הקרקע).
המבנן הדרום מזרחי של הכיכר מיועד למוסדות ציבור-ביה"ס יסודי בשלב שהשכונה תגדל לכ-600 יח"ד- - בשלב א' גן ילדים ובי"כ שכונתי לפי הדרישות הפרוגרמתיות ובנגזר ממספר יח"ד שיתוכנן בשלב זה.

גם במבנן של מוסדות ציבור תהיה החנייה בתוך החצר הפנימית, כנ"ל בשתי המבננים המיועדים למגורים-מערבה-.
כל החזיתות החשובות תהיינה מופנות לרחובות הראשיים. מסתירי הכביסה וכניסות שרות תהיינה מהחצרות הפנימיות.

ז. הכיכר השניה (ראה הקשר עם הישוב הקיים)

הצעת פרוגרמה לפי מכתב מיום 13.11.87 ממר בן-אלול:

1. מגרש לבית-ספר יסודי בן 12 כיתות	6 דונם
2. מגרשים ל-4 כיתות גן ילדים (כ"א 1,2 דונם)	2.4 דונם
3. מגרש לבית כנסת שכונתי	0.5 דונם
4. מגרש משחקים לילדים גיל רך	3.5
5. חנויות שכונתיות למיצרכים יומיומיים (אפשרי בקומת קרקע של מגורים).	

טיפוסים שונים של בנייה

מיקומם והגדרתם לפי ניצול הטופוגרפיה:

א. בניה צפופה 8 יח"ד/ד'

בהצטלבות הדרכים הראשיות תמוקם הבניה הצפופה ביותר עם חזית לרחובות ועם חנייה פרטית בתוך החצרות הפנימיות.

אפשר לפתח טיפוסים עד 3 קומות.

הבניה היא רצופה לאורך הרחובות עם גשר בנוי מעל השערים, כניסה לחצ לחצרות פנימיות - מן מבצרים.

הבניה הצפופה מאפשרת מבננים הומוגנים, מראה מטופח והחזקה מינימלית.

אפשר לפתח ארקדות בחזית מסחרית בחזית צפון-מזרחית מול הכירה ראשית.
בקומות הקרקע ימוקמו מכולת, חנות ירקות ו/או צרכניה לפי הדרישה הפרוגרמתית של שלב א'.
אפשר יהיה, במידת הצורך, להמשיך חזית מסחרית בשלב ב'.

ב. בניה מיוחדת מדורגים או שטיח 5 יח"ד/ד'

כדי לנצל אזור משופע מעל 30% וכל זאת לתת המשך בנוי לאזור שבבעלותנו, אפשר לפתח בנייה מדורגת עם גינות פרטיות המנצלות כל קטעי הקרקע.
בשטח בין שתי הכיכרות יש לפתח סוג זה של בניה וגם להשיב רציפות והמשך בנוי בין הישוב לשכונת טל.
צמוד לבניה מיוחדת יש לפתח את דרך הקיצור להולכי רגל ולתת גיבוי ופיתוח באזור מיושב.

ג. <u>צמודי קרקע</u> קוטג'ים טוריים 3 יח"ד/ד'

בהמשך הדרך המקשרת - מול האזור של הבניה המיוחדת - רצוי למקם קוטג'ים טוריים המאפשרים ניצול יעיל יותר של הוצאות הפיתוח. האמור כאן מתייחס גם לצד הצפוני של הרחוב וגם לאזור הפיתוח שלו.
הפתיחות והגינות של בינוי זה יהיו אל הדרום וכמו כן, רצוי לשמור על צורת בניה אחידה.

עוד אזור מיועד לקוטג'ים טוריים הוא אזור התפר בין הבניה הצפופה לבניה הדלילה שברחובות ללא מוצא.

ד. <u>בניה דלילה</u> 2 יח"ד/ד

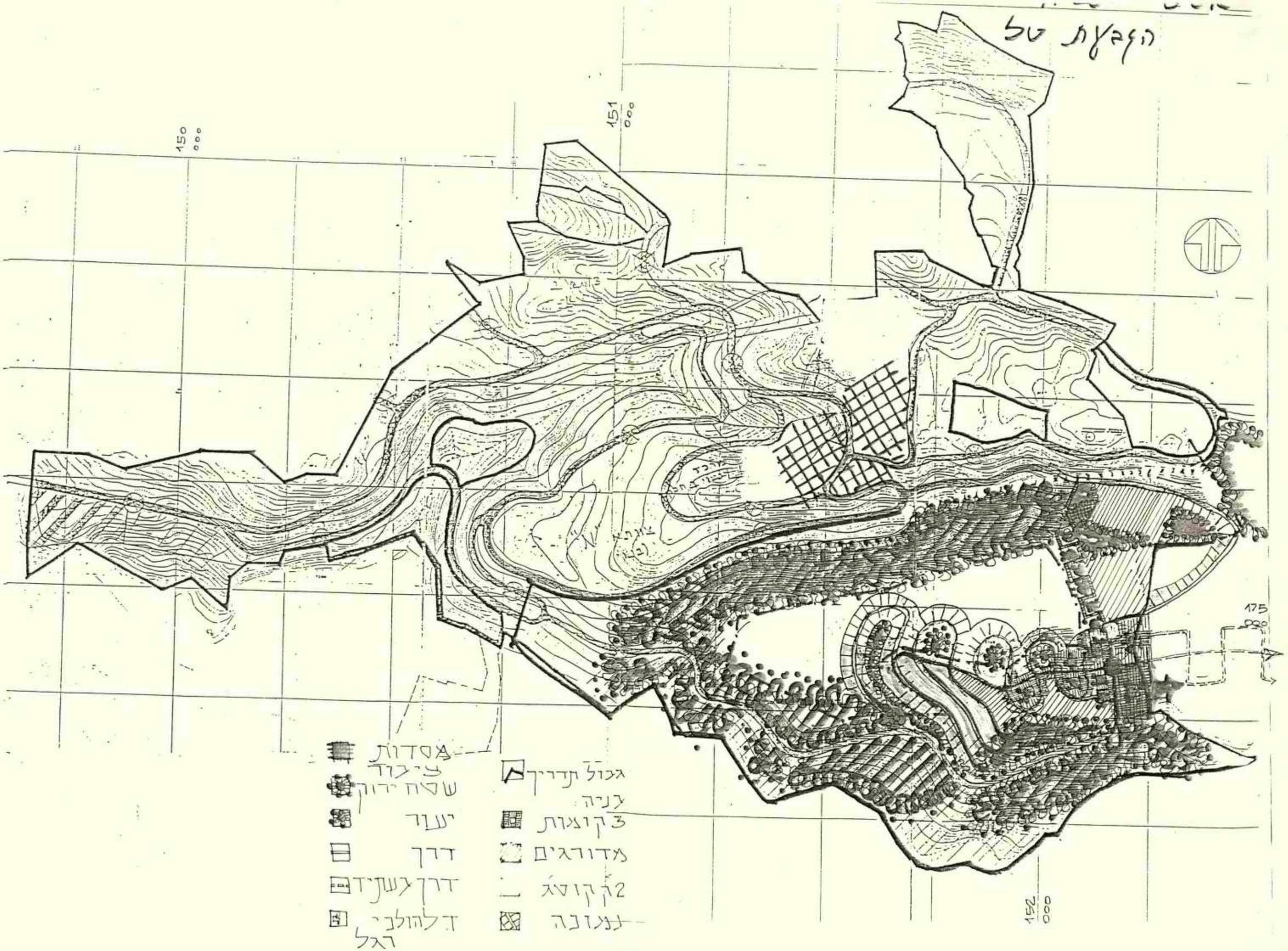
בקצוות הרחובות המסתיימים בקול-דה-סקים בטופוגרפיה מתאימה מוקם אזור של בניה עצמית או מאורגנת חד או דו-משפחתית (לפי נוהל משב"ש).

הקצה הדרום מערבי של השכונה מיועד לבניה דלילה זו .

<u>לוח חלופות - התפלגות הבניה</u>

	צפיפות	א'		ב'		ג'		ד'	
		דונם	יח"ד	דונם	יח"ד	דונם	יח"ד	דונם	יח"ד
3 קומות	8	30	240	10	80	10	80	10	80
מדורגים	5	30	150	50	250	10	50	25	125
2 ק', קוטג' טורי	3	20	60	30	90	40	120	25	75
בניה נמוכה	2	40	80	30	60	60	120	60	120
סה"כ		120	530	120	480	120	370	120	400

הצעת טל


150
151
152
175
אסדות
עיבוד
שטח ירוק
יער
דרך
דרך עשיר
דלהולכי רגל
גבול תכנית
בניה
3 קיוצות
מדורגים
2 קיוצ
נמוכה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנית מס' נפ/4 מ"מ נפ

5. **אלפי מנשה (גבעת טל) תכנית מתאר מפורטת מס' 115/8**

ישראל ברלב: זו תכנית שנמצאת על גבעה מדרום לשכונות צוותא של אלפי מנשה אין רצף בנו בין אלפי מנשה לגבעת טל. כביש הגישה של אלפי מנשה שממשיך לגבעת טל.
הטופוגרפיה במקום היא קשה מאוד וכל תוואי לכביש גישה לגבעת טל הוא לא יהיה פתרון אידיאלי. לי יש הצעה לתוואי שיבוא למרכז התכנית ולעבור דרך החורשה.
כל התכנית של גבעת טל ממוקמת בשטח טופוגרפי קשה, תכננו תכנית טובה והשתדלנו לתת פתרונות לרווחת התושבים.

מושקוביץ: באלפי מנשה יש צורך בהגשת תכנית אב שממנה ייגזרו התכניות המפורטות. אינני מבין איך יבוצע גן חיות בשיפועים הקיימים, יש לתת פתרון לנושא התחבורה הציבורית יש להגיש במקביל תכנית מפורטת לדרך הגישה המערבית, אנו מתנגדים לכביש דרך העמק.

מיכה: צריך לשבת בצורה פרטנית, לא הפורום זה, ולהחליט על פינוי אשפה, סילוק שפכים ומרכזי ספורט.

דיאנה: כאשר התחלנו לתכנן איזור זה היה לנו חצי מהשטח, האיזור השני היה מיועד לתכנון עתידי. מצפון קיים המרכז המסחרי של אלפי-מנשה. בישיבה שהתקיימה אצל פליאה אלבק, הוגשו אלטרנטיבות רבות למציאת פתרון המקשר בין שני חלקי התכנית, פליאה החליטה על אלטרנטיבה שלא היתה מקובלת על כולם.
אם נקבל את האלטרנטיבה של פליאה יש סיכוי לאשר בעתיד את כביש החיבור לאלפי-מנשה.

בני ריקרדו: אני מתנגד להגדרה של גבעת טל כאיזור אוטונומי, גבעת טל שייכת לאלפי מנשה.

דורי יונגמן:
1. ממליץ להפקיד את התכנית כפי שהיא.
2. לעניין התוואים עם משרד השיכון והמועצה הובאו פתרונות ישנה תקופת ההפקדה ובמידה והתכנית לא תהיה מקובלת אפשר להגיש התנגדויות.
3. מבקש לאשר תכנית זו על מנת לא לעצור את התרחבות אלפי מנשה.

ליאוניד ויסמן: מבקש לפרוץ דרך מערבית לאלפי מנשה בגלל הצפיפות ובגלל עבודות העפר במקום.

גבאי נחום: לפני שמוצגת תכנית לדיון, מקובל להגיש אותה לחתימות הקמטי"ם בגלל ששכונה זו ממוקמת בשטח טופוגרפי קשה, חשוב מאוד שאראה תכניות מפורטות על מנת שאבדוק את מערכת הכבישים.

מושקוביץ: ברמת המיקרו זוהי תכנית טובה מאוד, ברמת המקרו-יש בעיה. עד היום לא הוגשה תכנית כוללת של אלפי מנשה ואין לנו תמונה כללית של מערכת הכבישים של כל אלפי מנשה (לדוגמא), לדעתי הפתרון של תוואי כביש ממערב לתכנית הוא הטוב ביותר.
הועלתה בעיה ע"י דורי יונגמן כי יש צורך לאשר את התכנית על מנת להרחיב את אלפי מנשה. יש את תכנית צוותא שהיא תכנית מאושרת ועדיין לא אוכלסה.

זאגא: לדעתי התכנית עדיין לא בשלה להפקדה. הועלו מספר בעיות ע"י החברים. אבקש מהמתכנן לתקן עפ"י כל ההערות להביא לדיון לאחר שהתכנית תהיה מוכנה.

עבור דיאנה וולקוב - דחוף!
משרד הבינוי והשיכון
FAX: 02 823502

הנדון: אלס מנשה - גבעת טל.

רצ"ב תלאי דרך הגישה לישוב גבעת טל
מכוון צפון כפי שמופיע בתק.ב.ע.

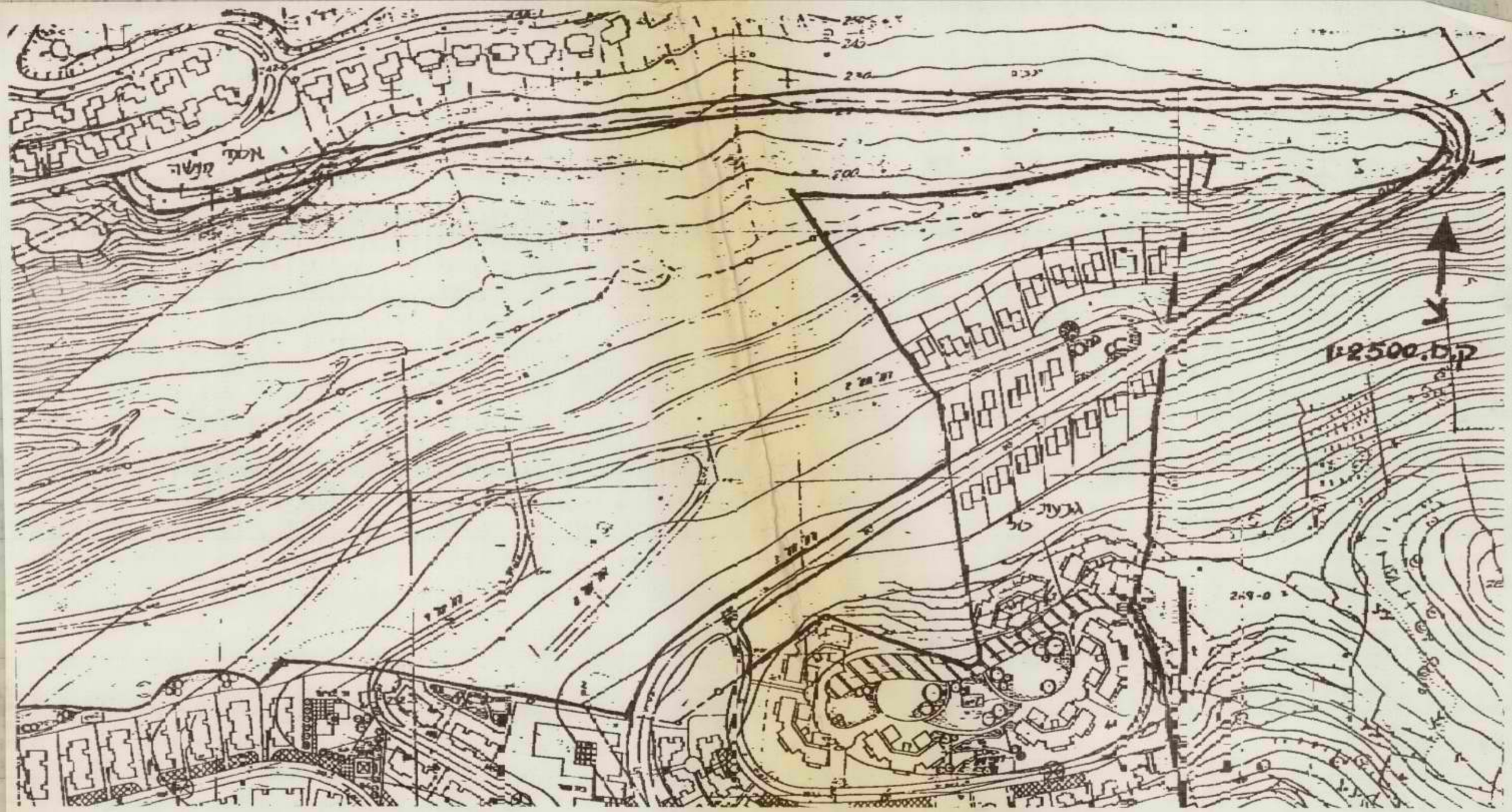
בטיפולך.

ניר לוי
בלילה - ג'וברכלים.

פליאה: הצעתך לרכישה

— גבול אדמות מדינה + רכישות

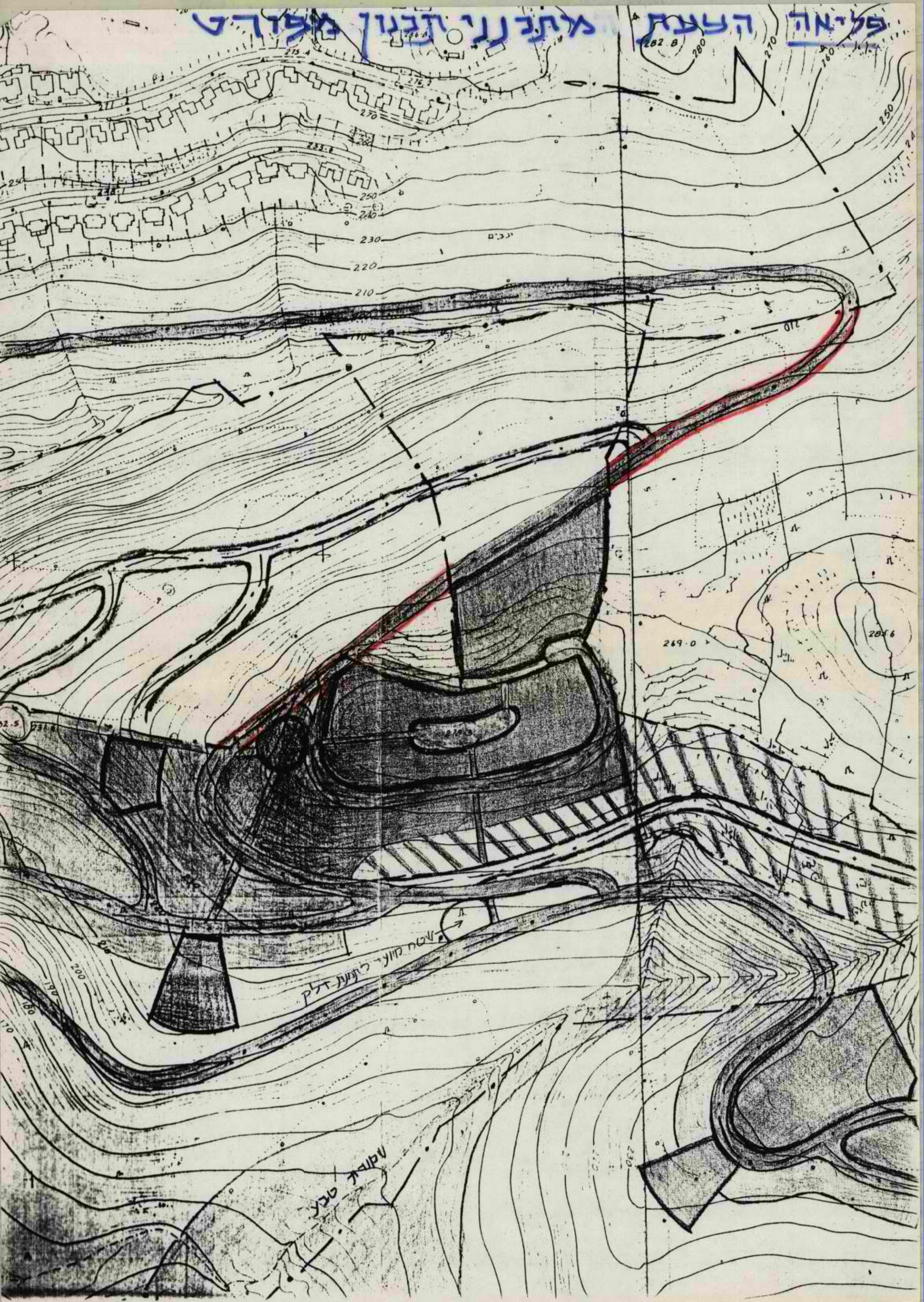
● נקודות חיבור לכביש קיים


1:2500.בק
גבעת

1:2500.b.2

מלון יונשר

פלימה העתק מתכנית בנין מפרט



בלשה-לילון מהנדסים יועצים
אליעזר בלשה - זאב ילון (ישראל) בע"מ
עבודות מים וביוב ♦ טיפול במים ובשפכים
הנדסה אדריכלית ♦ פיתוח תהליכי ♦ הפקיה ♦ ניקוז
חיפה דרך העצמאות 61 ת.ד. 1727 מיקוד 31016 טלפון: 520 221 (5 קווים) FAX: 04-514 381 מברקים: BALJAL-HAIFA TLX: 46 441-BAJAL IL

954/2072/11 4 ביוני 1991

לכבוד
אינג' מ. בלום
קמ"ט בריאות - מפקדת איו"ש
ת.ד. 17
בית אל

א.נ.,

הנדון: תכנית כללית למים וביוב - אלפי מנשה (גבעת טל)

בהמשך למכתבנו אליכם 954/2072/9 מ- 24/2/1991, ולשיחתנו הטלפונית מ-3/6/1991, הננו מעבירים אליכם שנית 2 עותקים של גל' 91 תכנית כללית למים וביוב אלפי מנשה.

מהתכנית עולה בברור כי לענין תשתיות של מים וביוב, גבעת טל הינה השכונה הדרומית של אלפי מנשה, כמו כפיר יוסף צוותא ב' וכד'.

רשת הצנורות והקוים של גבעת טל משולבת בזו של אלפי מנשה, וכי פתרון הטפול והסלוק של שופכי אלפי מנשה, כפי שפורט בתכנית הביוב האזורית אלפי מנשה - צופים שהועברה אליכם, כולל גם את הטפול והסלוק של שופכי גבעת טל.

בכבוד רב,

אינג' א. דורון

לוט: 2 תכניות.

העתק: משרד בר-לב, רח' המלכים 42, רמת השרון.

משרד הבינוי והשכון, מחוז המרכז, תל-אביב.

אדר' ד. וולקוב, משרד הבינוי והשכון, ירושלים. + תכנית.

✓ אינג' נ. הלפרין, משרד הבינוי והשכון, ירושלים. + תכנית.

אד/די

אלפי מנשה

תכנית כללית למים וביוב

אלפי מנשה

תכנית כללית למים וביוב

בלשה-לילו מהנדסים יועצים
אליעזר בלשה - זאב ילון (ישראל) בע"מ
עבודות מים וביוב ♦ טיפול במים ובשפכים
הנדסה אזרחית ♦ פיתוח תעשיה ♦ השקיה ♦ ניקוז
חיפה דרך העצמאות 61 ת.ד. 1727 מיקוד 31016 טלפון: 520 221 (5 קווים) FAX: 04-514 381 מברקים: BALJAL-HAIFA TLX: 46 441-BAJAL IL

954/2072/11 1991 ביוני 4

לכבוד
אינג' מ. בלום
קמ"ט בריאות - מפקדת איו"ש
ת.ד. 17
בית אל

א.נ.,

הנדון: תכנית כללית למים וביוב - אלפי מנשה (גבעת טל)

בהמשך למכתבנו אליכם 954/2072/9 מ- 24/2/1991, ולשיחתנו הטלפונית מ- 3/6/1991, הננו מעבירים אליכם שנית 2 עותקים של גל' 91 תכנית כללית למים וביוב אלפי מנשה.

מהתכנית עולה בברור כי לענין תשתיות של מים וביוב, גבעת טל הינה השכונה הדרומית של אלפי מנשה, כמו כפיר יוסף צוותא ב' וכד'.

רשת הצנורות והקוים של גבעת טל משולבת בזו של אלפי מנשה, וכי פתרון הטפול והסלוק של שופכי אלפי מנשה, כפי שפורט בתכנית הביוב האזורית אלפי מנשה - צופים שהועברה אליכם, כולל גם את הטפול והסלוק של שופכי גבעת טל.

בכבוד רב,

אינג' א. דורון

לוט: 2 תכניות.

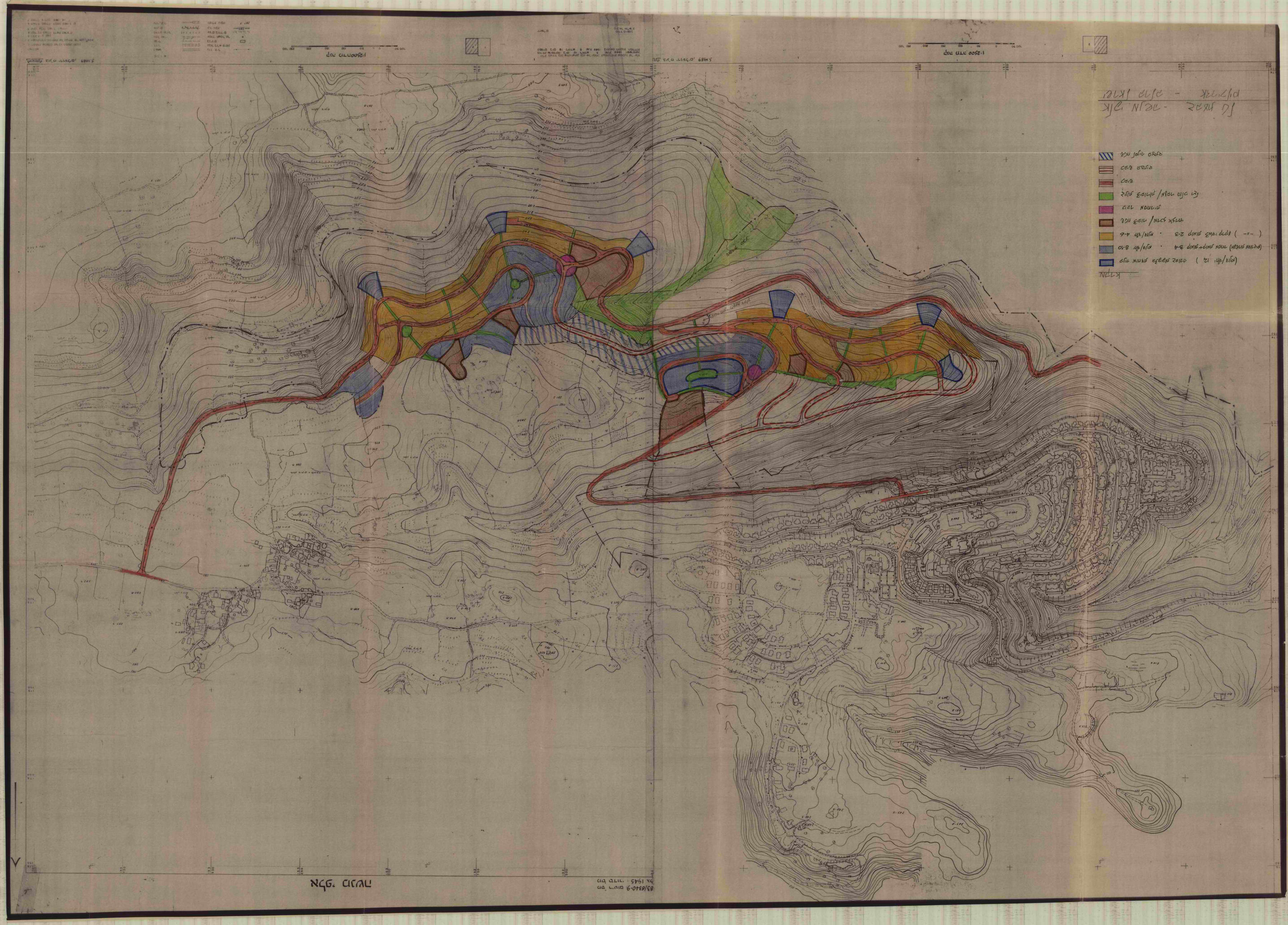
העתק: משרד בר-לב, רח' המלכים 42, רמת השרון.

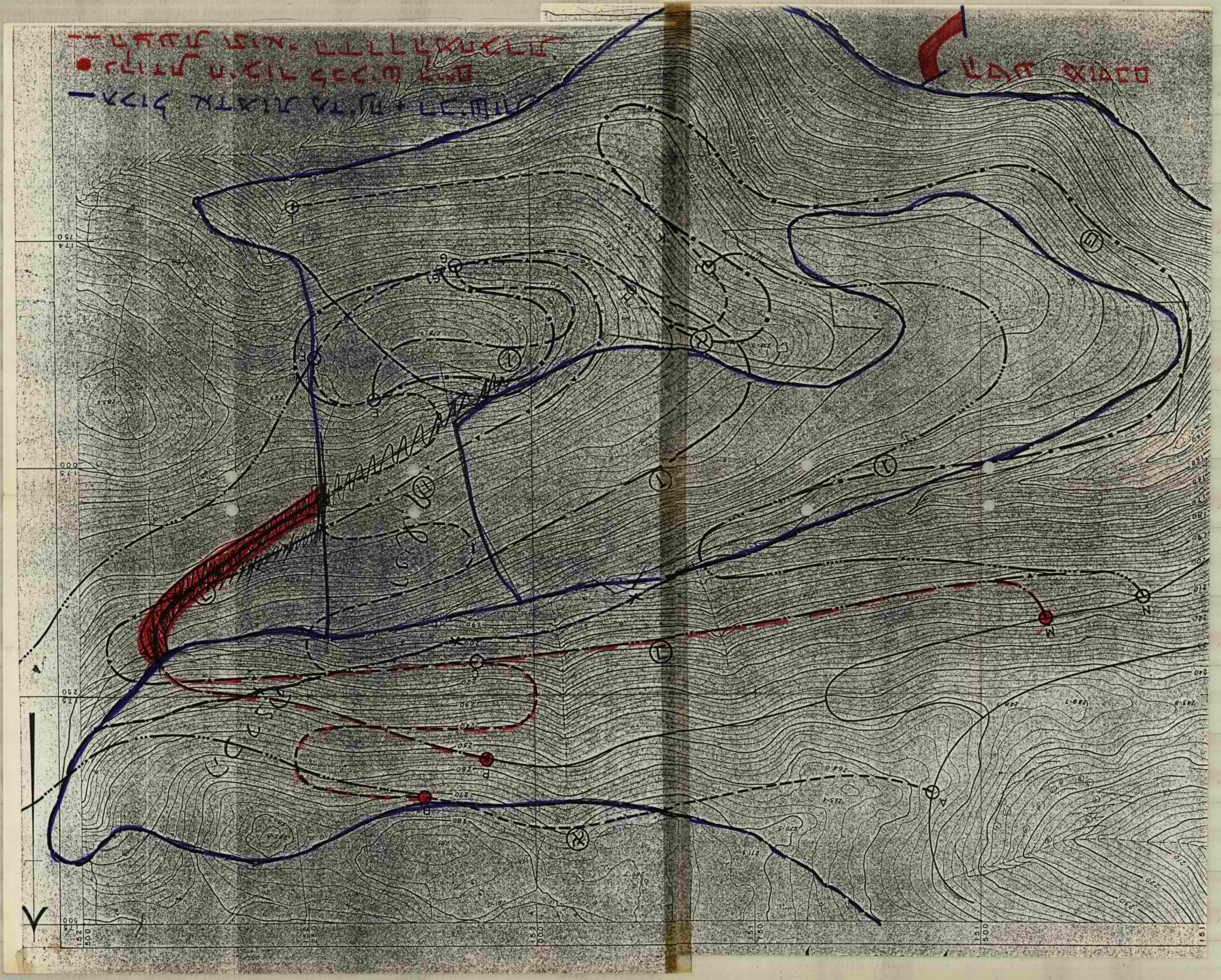
משרד הבינוי והשכון, מחוז המרכז, תל-אביב.

✓אדר' ד. וולקוב, משרד הבינוי והשכון, ירושלים. + תכנית.

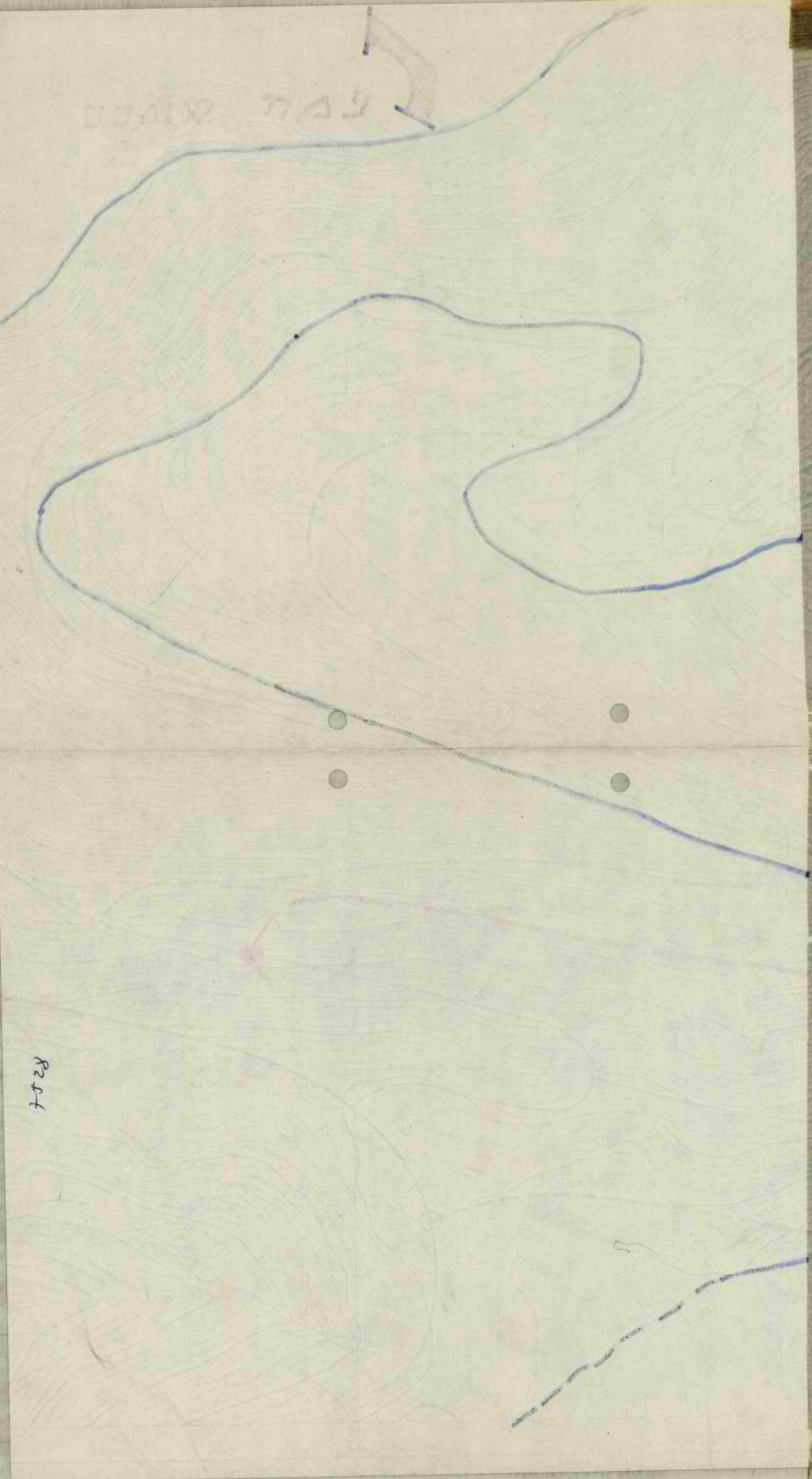
אינג' נ. הלפרין, משרד הבינוי והשכון, ירושלים. + תכנית.

אד/די


ड्रेन नाला
1:2500 मान नक्शा
1:2500 मान नक्शा
कलम
दरमियान ड्रेनेज रास्ता (12 मीटर/मीटर)
(ढलान मानकर ड्रेनेज नाला (मोहल्ला नाला+ड्रेनेज नाला) 3-4 मीटर/मीटर . 8-10
(-॥-) हरित ड्रेनेज 2-3 मीटर/मीटर . 4-6
गाड़ी ढलान/ नाला मार्ग
टाट नाला
रेसीर ढलान/ मोहल्ला लाइन लेन
टाट
टाट
ग्रेड फ्लाई ओवर
ड्रेन फ्लाई ओवर
ड्रेन का नक्शा - मोहल्ला मार्ग
पर्यटक - आगे टाट

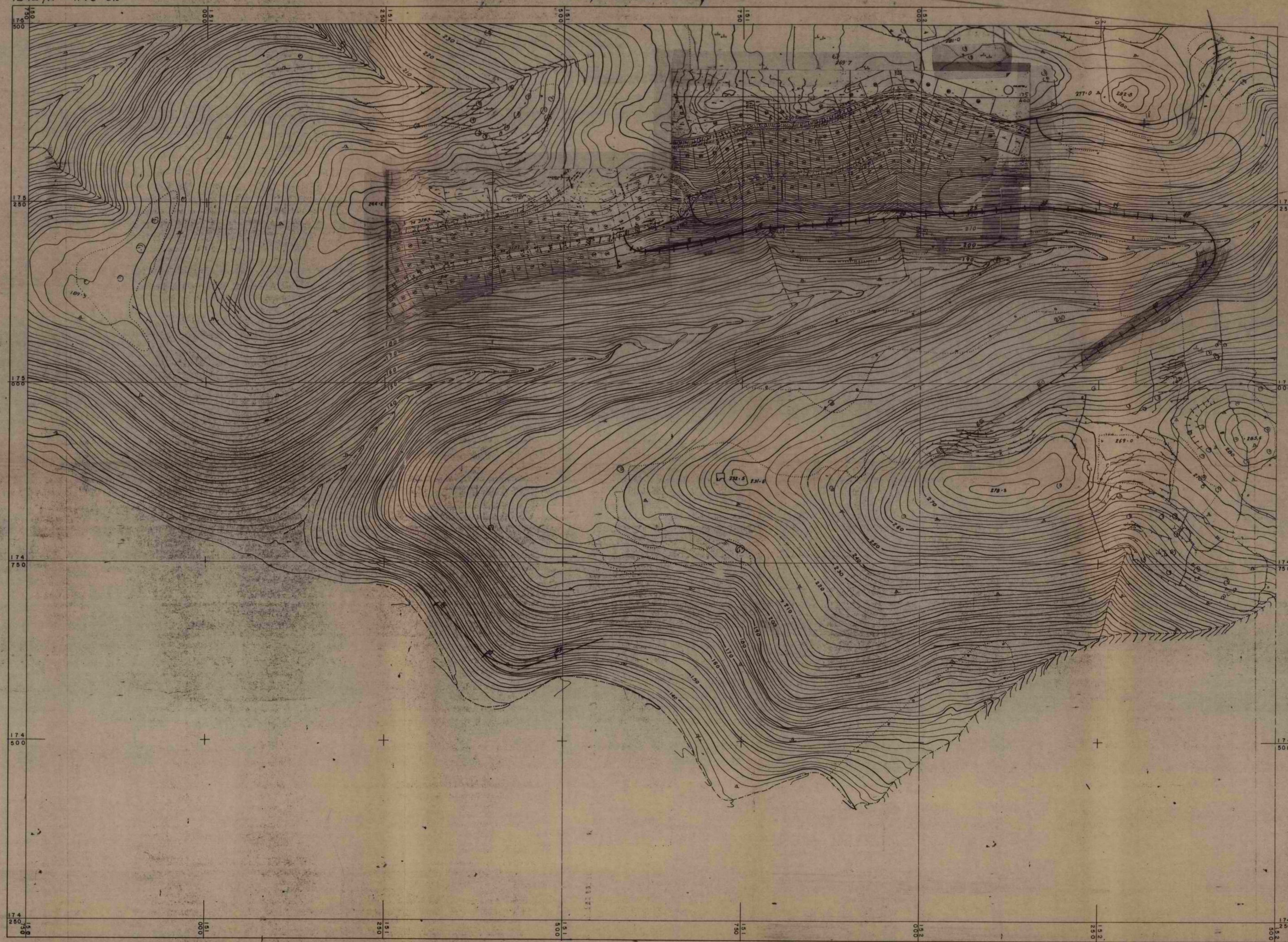


— עכוך מצאנו את.תי + נב.חנוכ



קרני שומרון ג'

מס' סדורי: א/ 1242



קנה מדה 1:2500

מדר 50 0 50 100 150 200 250 מדר

נשמח בע"מ ירושלים, 10.1987

ישראל 1:20,000 גליון 15-16

נגזר מסמן ישראל בק.מ. 1:50,000 שקומה ושורטטה ע"י אגף המדידות, ישראל
תקון פרטים חלקי 1976 כל הזכויות שמורות לאגף המדידות, ישראל

משרד הבנוי והשיכון

אזור תכנון אלפי מנשה

קנ.מ. 1:20,000

ד"ר אלי אלפי
מנשה

מקרא

- גבול התכנית
- גבול אזור תכנון (אלקנה וקרני שומרון)
- שטח ישוב קים או מתוכנן לפי ת.מתאר מאושרת
- שטח להרחבת ישוב קים או מתוכנן
- שטח שיעודו יקבע בעתיד
- שטח שמורת הטבע
- שטח ישוב ערבי
- שטח חקלאי
- יער או חורש טבעי קימים
- יער או חורש מוצעים
- אתר עתיקות
- דרך קימת
- דרך מוצעת
- קרקע קארסטית
- מדרון תלול
- שטח אדמות המדינה
- שטח אדמות המדינה (רכישה)
- שטח אדמות רכישה פרטיות

תאריך	שינוי	תאריך	תמונה

מדינת ישראל
משרד הבנוי והשכון

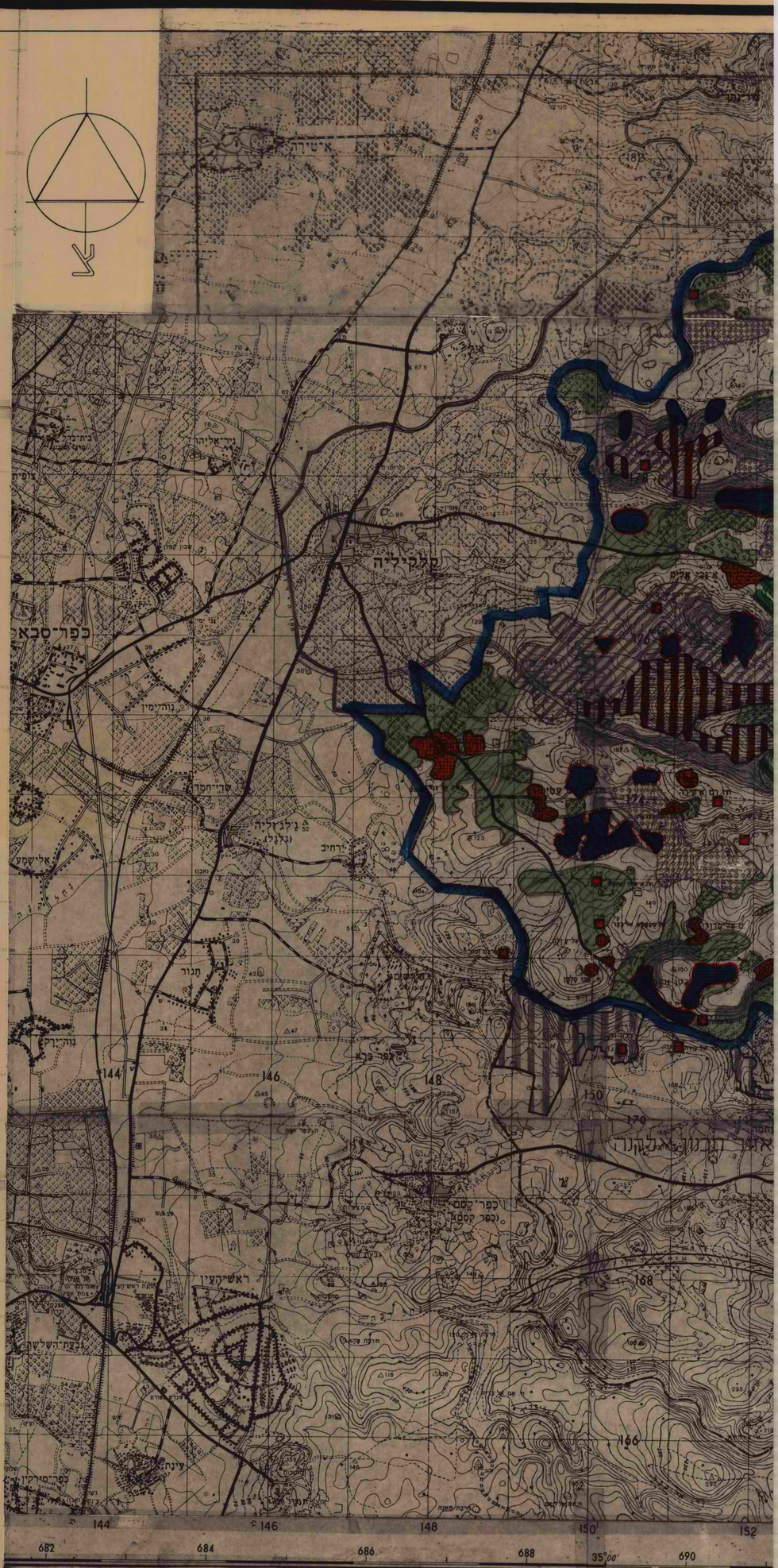
מינהל לבניה כפרית
ויישובים חדשים

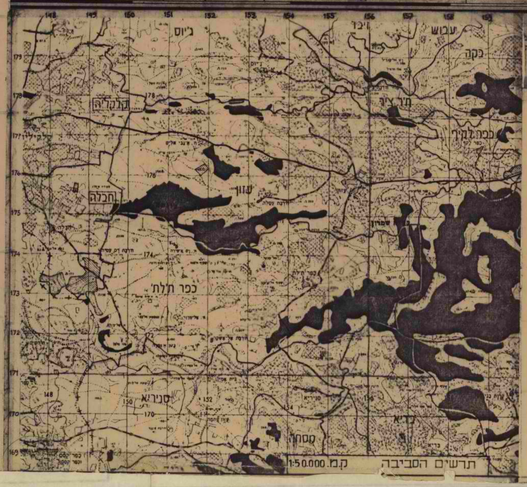
מקום	אלפי מנשה				
	מחוז				
נושא המרשם	אזור תכנון				
נושא הגליון					

תוכן	שם	חתימה	תאריך	
	פטוח			
עריכה				
בקר				
אישור				

מס' מרשם	240
מס' גליון	01

קנ"מ	1:20,000		
יחידת הגליון			
שיעור הגליון			


אטיירה
סלקיליה
כפר־סבא
נוה־ימין
שדה־חמד
ג'לג'וליה
(גלגל)
ירחיב
אלישמע
חנור
נוה־יבק
ראש־העין
כפר קאסם
(כפר קאסם)
144
146
148
150
152
168
170
682
684
686
688
690
35°00'
I-8


ביוס
עכוש
כפר תלת
קמ.1:50.000
תרשים הסביבה

מס' סידורי 1242 גיון

אלפי מנשה

מחוז : המרכז

נפה : טול כרם

טבלת שטחי רכישה

גוש	חלקה	שטח
2	149, 206	64, 173
2	441	14, 619
2	241	39, 748
1	7	36, 891
2	125	9, 649
2	110	42, 220
1	108	12, 940
1	173	92, 540

גבולות הרכישה הוגלו ע"י מודד מוסמך א. פנקס

קנה מידה 1:2500

הערות:

1. הגבולות הכלולים בכלל אדון עודטנו מעכדיה 3/5/86 0749 מאי 680 ע"י אגף המדידות בהשלמה
2. קודות נבולות חלקות 35/87/41726-6, 502, 216, 173 אוקטובר 481 מסמוכות מלב א. גמליאל
3. הנכשים המתוכנים נכשים 50, 60, 80 ושולי מחוץ מוכנים סמון ציורים של כפר יוסף

שהוכנה ע"י ד.א.ל. בתאריך יולי 1985 ומסמרה 509/025

א. פנקס ובנ מודד'ים מוסמכים

ת. אינ. רח' גולומב 17, טל. 03-355773

חדרה, רח' הכלל מה 17, טל. 063-31812

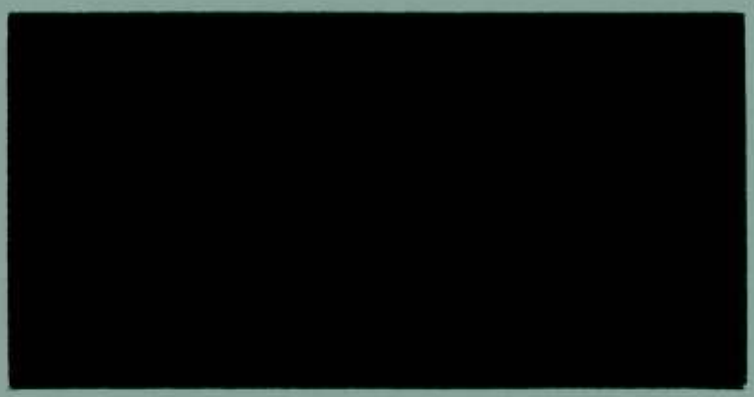
24.12.85

מודד

א. פנקס מודד מוסמך רשיון מס' 485

משרד הבינוי והשיכון

היחידה לתכנון ערים



תדריך תכנון

שכונה: גבעת טל

ישוב: אלפי מנשה

הוכן ע"י: אדריכלית ג. יעקב ולקוב

לאישור: 1.11.87

אושר בועדת מושב ב

בתאריך:

אלפי מנשה - גבעת טל

אלפי מנשה נמצאת _____ ק"מ מזרחה מכפר-סבא.
אזור התכנון אלפי מנשה כולל גם את צופים, אורנית ועוד ומיועד לכ-3,500 משפ' בשנת היעד אשר בישוב אלפי מנשה מיועד לאיכלוס כ-2,500 משפ' מתוכן.

חברת צורתא פנתה כ-450 יח"ד. היום יש לה כ-340 יח"ד להתחלת הבניה בקרוב. לעמותה "כפיר יוסף" הוצעה קרקע והיא אמורה להתחיל לבנות בקרוב כ-120 יח"ד בדירה מאורגנת.

גבעת טל ממוקמת מדרום מזרח לישוב ולמרכז המסחרי והקהילתי הקיים.
גובהה כ_____ מעל פני הים.
השטח המשוער שעליו מוכן התדריך מגיע לכ-_____דונם.

לאחר הפחתה של כ-_____ דונם בגין שטח שאיננו בשרות האפוטרופוס והשטחים המשופעים מעל 30%, נשארים כ-_____ דונם לפיתוח ובנייה.

בהתייחסות לתכניות קיימות, גבעת טל מיועדת, לפי תכנית המתאר, למגורים, - צמודי קרקע וחד משפחתיים ברובם, ולתכנון בעתיד, בואדי הדרומי ביותר.

השטח על הגבעה מיועד לבי"ס יסודי ולמוסדות ציבור ומסחר שכונתיים.

עקרונות תכנון בסיסיים

1. יצירת גשר מבונה בין הישוב הקיים לשכונה החדשה.

2. התוויית מערכת דרכים הררכית ופשוטה, המתאימה לטופוגרפיה בעלות מינימלית. הדגש יהיה גם לכניסות לבתים ולאו דווקא לדרכים בלבד.

3. בנייה באיכות גבוהה: לפחות 4 טיפוסים שונים של בנייה. ניצול אנרגיה סולרית. דרישה זאת יש לעגן בהוראות התכנית (תקנון).

4. יצירת מערכת שטחים ירוקים בעלות אופי אנושי. כשהדגש הוא על הפונקציונליות, מיקום, פרופורציה, החזקה מינימלית וכו' ולא דווקא למבטים ולנוף.

5. השכונה תתוכנן בשלמותה כאשר השלב הנוכחי, שהוא בבעלותנו, מהווה שטח המתפקד בצורה עצמאית. על התכנון להציג סכימה המביאה בחשבון, שהשטחים שאינם ברשות האפוטרופוס כיום, יירכשו בעתיד וישולבו במרקם של השכונה.

הצעה תכנונית

השכונה תווצר על ידי מערכת דרכים היררכית, פשוטה ומתאימה לטופוגרפיה.

א. דרך ראשית על גב הגבעה בין שתי הפסגות המתונות. 15 מ' רוחב מקסימום. לאורכה תיבנה הבנייה הצפופה ביותר.

ב. הדרכים המשניות המצטלבות בקטעים קצובים של כ-50 מ' לדרך הראשית, מהוות מבננים של בנייה צפופה על ידי המשכותן בצורת רשת ( ) במידת האפשר לפי תנאי הטופוגרפיה.

ג. מבואות או דרכים מסתיימות בצורה קול-דה-סקים. באזורים של טופוגרפיה יותר משופעת המזמינים בנייה חד ודו-משפחתית.

ד. הדרך הראשית א' מצטלבת עם דרך ראשית ב' קצרה מאוד ומונחת על האוכף בין שתי פסגות הגבעה והיא מהווה גם את המעבר של דרכי גישה לגבעת טל בכיוון צפון-דרום. רוחב הדרך לא יעלה על 15 מ'.

ה. דרכי גישה לגבעת טל. ההתייחסות כאן היא לשתי דרכים:

1. הקצרה היא המשך של רחוב מס' 2-א (ראה תכנית מתאר) היורדת לואדי לדרום מזרח בצורה אלכסונית לקווי הטופוגרפיה כדי לאפשר שיפוט בהתאם לדרישות תחבורתיות קיימות. באותה צורך הדרך עולה לדרום-מערב עד שהיא מגיעה לגובה האוכף והופכת להיות דרך ראשית ב' (ראה סעיף ד' לעיל).

אנרגיה סולרית

בתכנון המפורט חשוב להפנות דרומה את רוב חדרי המגורים של הבית,
לכסות את הקירות ההיצוניים עם חומר בידוד מתאים.
הדרישה הזאת תיכתב בהוראות התכנית (התקנון).

הקשר עם הישוב הקיים

א. ציר התחבורתי הקצר ביותר. המשך רחוב א-2

ב. הדרך הארוכה, ממערב למרכז ומדרום לשכונה.

ג. דרך להולכי רגל המקשרת את המתנ"ס ואת בית הספר למרכז שכונת טל.

דרך זו מהווה גשר רגלי גם שביל מרוצף ומואר וגם על ידי מדרגות ורמפות לעגלות (ואולי גם לאופניים אם תנאי השיפועים המוצעים מאפשרים כך).

התחלת הדרך היא כיכר שבחזיתה גן ילדים (אם יהיה צורך בגן שני). באמצע הדרך, באזור הואדי יש לפתח אזור למשחקי ילדים. בהמשך, מגיעה הדרך עד לכיכר הראשית של השכונה.

2. <u>דרך גישה ארוכה</u> היא אותה דרך המסומנת בתכנית מתאר ומקשרת את הישוב הקיים עם גבעת טל על ידי חיבור ממערב ומדרום.
בהמשכה היא הופכת להיות דרך ראשית ב' (ראה סעיף ד') על הגבעה.

ו. <u>הכיכר המרכזית</u> הוצרת מהצטלבות שתי הדרכים הראשיות. היא מרכזת בסביבה את הבניה הצפופה יותר עם חנייה בחצרות פנימיות ומקבילה לרחובות.
חזית מסחרית תחת ארקדות מאפשרת הגדלת השרותים הנידרשים בשלבים שונים גם עם התפתחות מזרחה (תלוי בהסדרת בעלויות הקרקע).
המבנן הדרום מזרחי של הכיכר מיועד למוסדות ציבור-ביה"ס יסודי בשלב שהשכונה תגדל לכ-600 יח"ד- - בשלב א' גן ילדים ו_____ לפי הדרישות הפרוגרמתיות ובנגזר ממספר יח"ד שיתוכנן בשלב זה.

גם במבנן של מוסדות ציבור תהיה החנייה בתוך החצר הפנימית, כנ"ל בשתי המבננים המיועדים למגורים-מערבה-.
כל החזיתות החשובות תהיינה מופנות לרחובות הראשיים. מסתירי הכביסה וכניסות שרות תהיינה מהחצרות הפנימיות.

ז. הכיכר השניה (ראה הקשר עם הישוב הקיים)

טיפוסים שונים של בנייה

מיקומם והגדרתם לפי ניצול הטופוגרפיה:

א. בניה צפופה 10 יח"ד/ד'

בהצטלבות הדרכים הראשיות תמוקם הבניה הצפופה ביותר עם חזית לרחובות ועם חנייה פרטית בתוך החצרות הפנימיות.

אפשר לפתח טיפוסים עד 3 קומות.

הבניה היא רצופה לאורך הרחובות עם גשר בנוי מעל השערים, כניסה לחצרות פנימיות - מן מבצרים.

הבניה הצפופה מאפשרת מבנים הומוגנים, מראה מטופח והחזקה מינימלית.

אפשר לפתח ארקדות בחזית מסחרית בחזית צפון-מזרחית מול הכירה ראשית.
בקומות הקרקע ימוקמו מכולת, חנות ירקות ו/או צרכניה לפי הדרישה הפרוגרמתית של שלב א'.
אפשר יהיה, במידת הצורך, להמשיך חזית מסחרית בשלב ב'.

ב. בניה מיוחדת מדורגים או שטיח 6 יח"ד/ד'

כדי לנצל אזור משופע מעל 30% וכל זאת לתת המשך בנוי לאזור שבבעלותנו, אפשר לפתח בנייה מדורגת עם גינות פרטיות המנצלות כל קטעי הקרקע.
בשטח בין שתי הכיכרות יש לפתח סוג זה של בניה וגם להשיג רציפות והמשך בנוי בין הישוב לשכונת טל.
צמוד לבניה מיוחדת יש לפתח את דרך הקיצור להולכי רגל ולתת גיבוי ופיתוח באזור מיושב.

ג. <u>צמודי קרקע</u> קוטג'ים טוריים 4/5 יח"ד/ד'

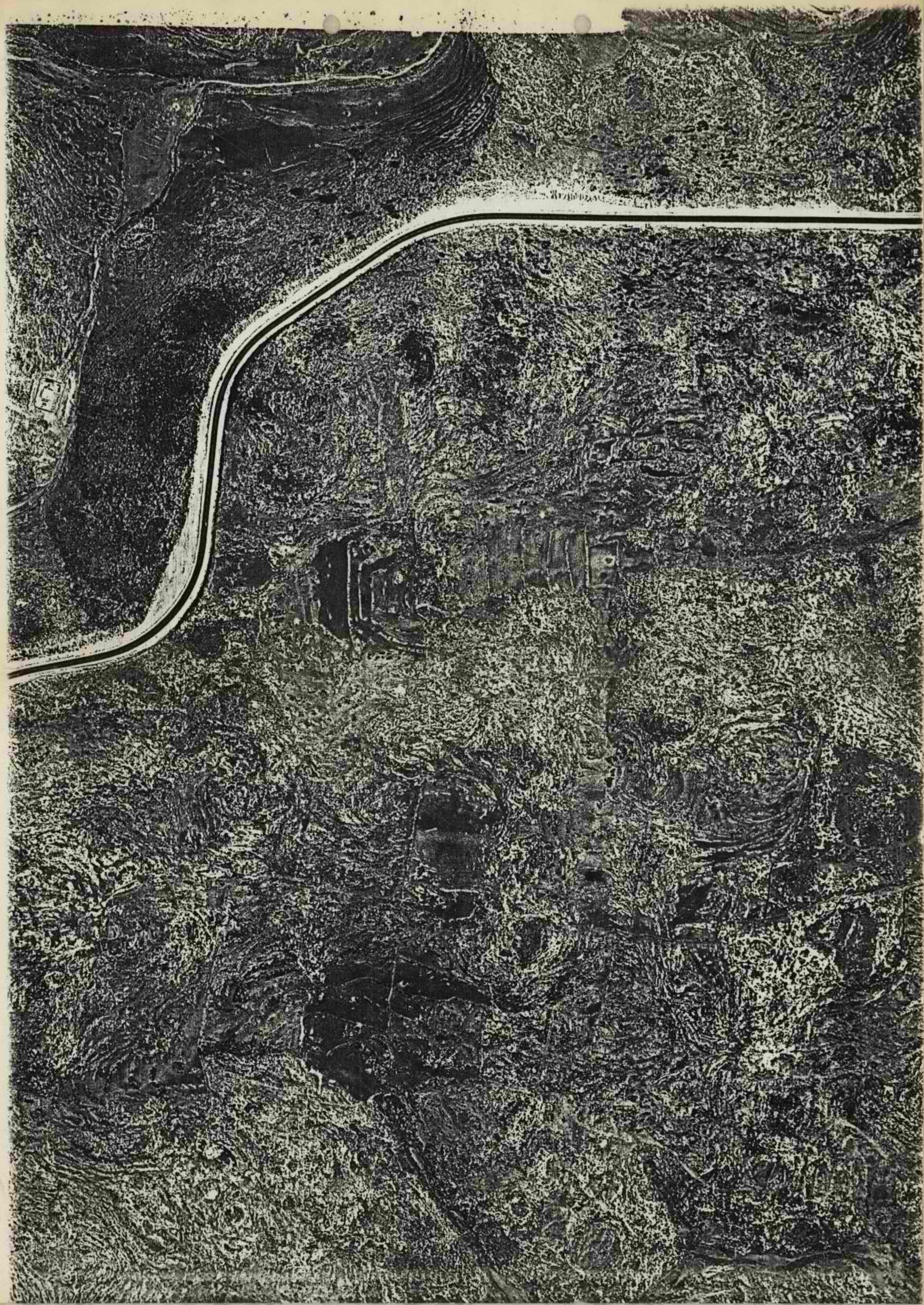
בהמשך הדרך המקשרת - מול האזור של הבניה המיוחדת - רצוי למקם קוטג'ים טוריים המאפשרים ניצול יעיל יותר של הוצאות הפיתוח. האמור כאן מתייחס גם לצד הצפוני של הרחוב וגם לאזור הפיתוח שלו.
הפתיחות והגינות של בינוי זה יהיו אל הדרום וכמו כן, רצוי לשמור על צורת בניה אחידה.

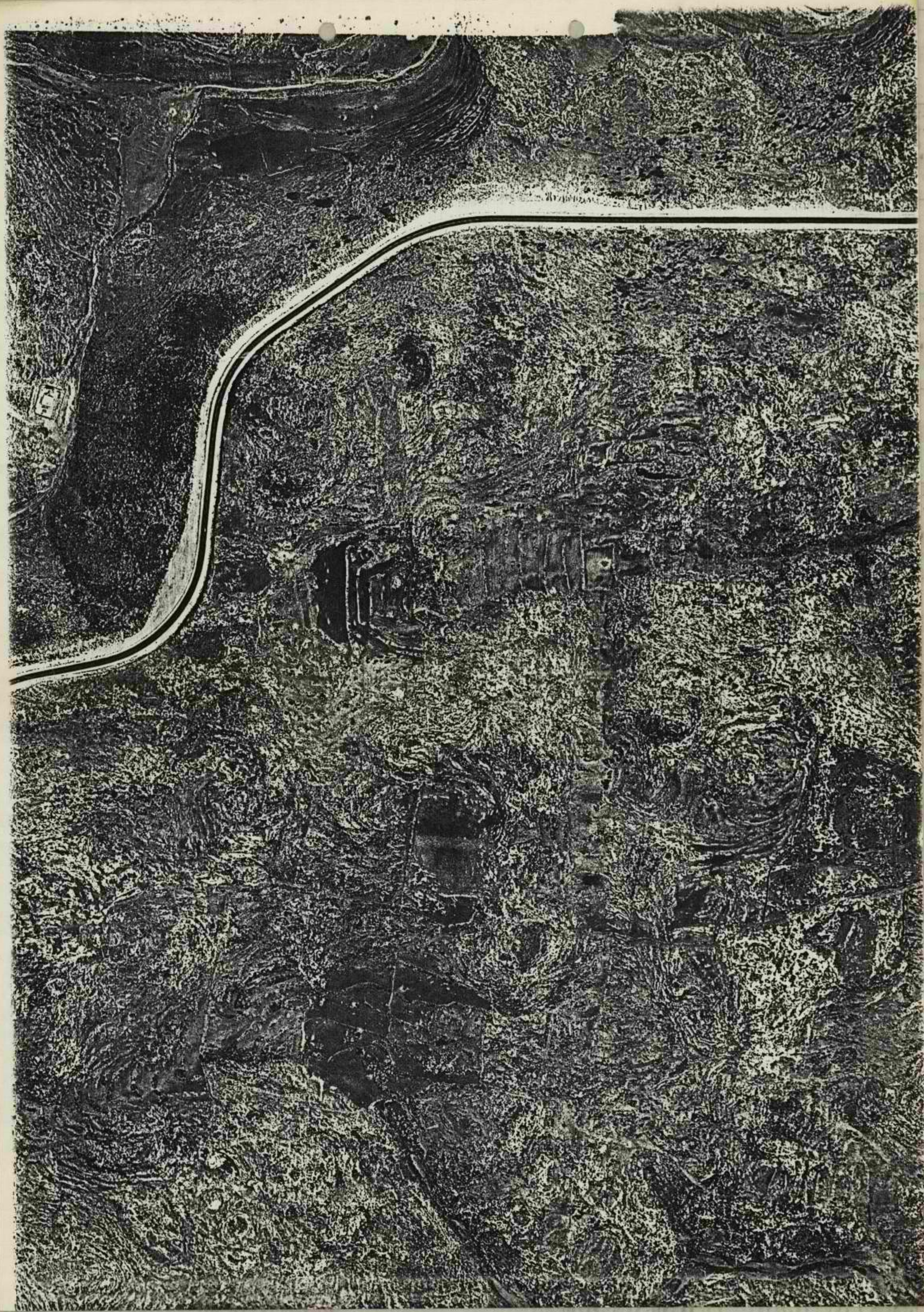
עוד אזור מיועד לקוטג'ים טוריים הוא אזור התפר בין הבניה הצפופה לבניה הדלילה שברחובות ללא מוצא.

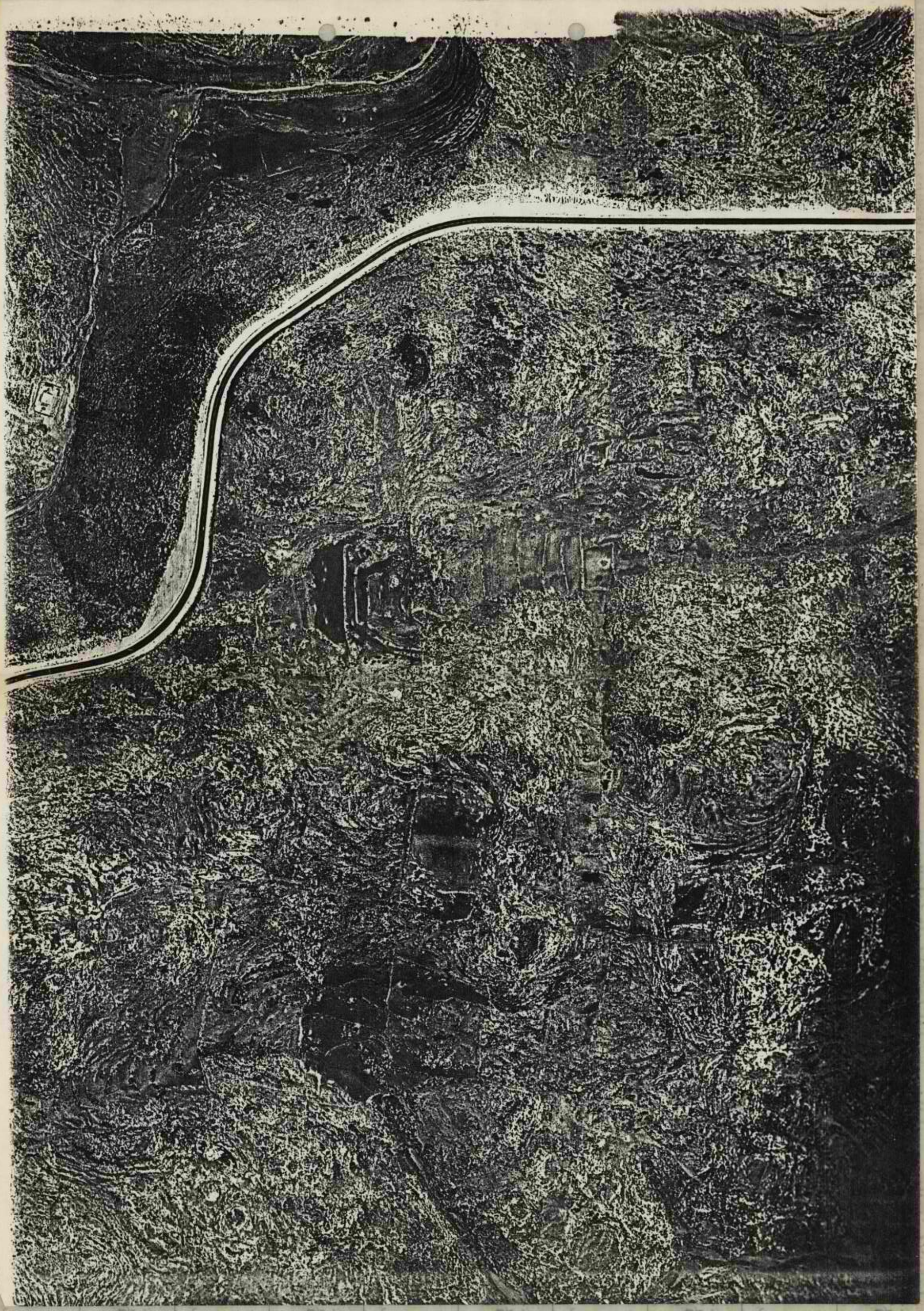
ד. <u>בניה דלילה</u> 2 יח"ד/ד'

בקצוות הרחובות המסתיימים בקול-דה-סקים בטופוגרפיה מתאימה מוקם אזור של בניה עצמית או מאורגנת חד או דו-משפחתית (לפי נוהל משב"ש).

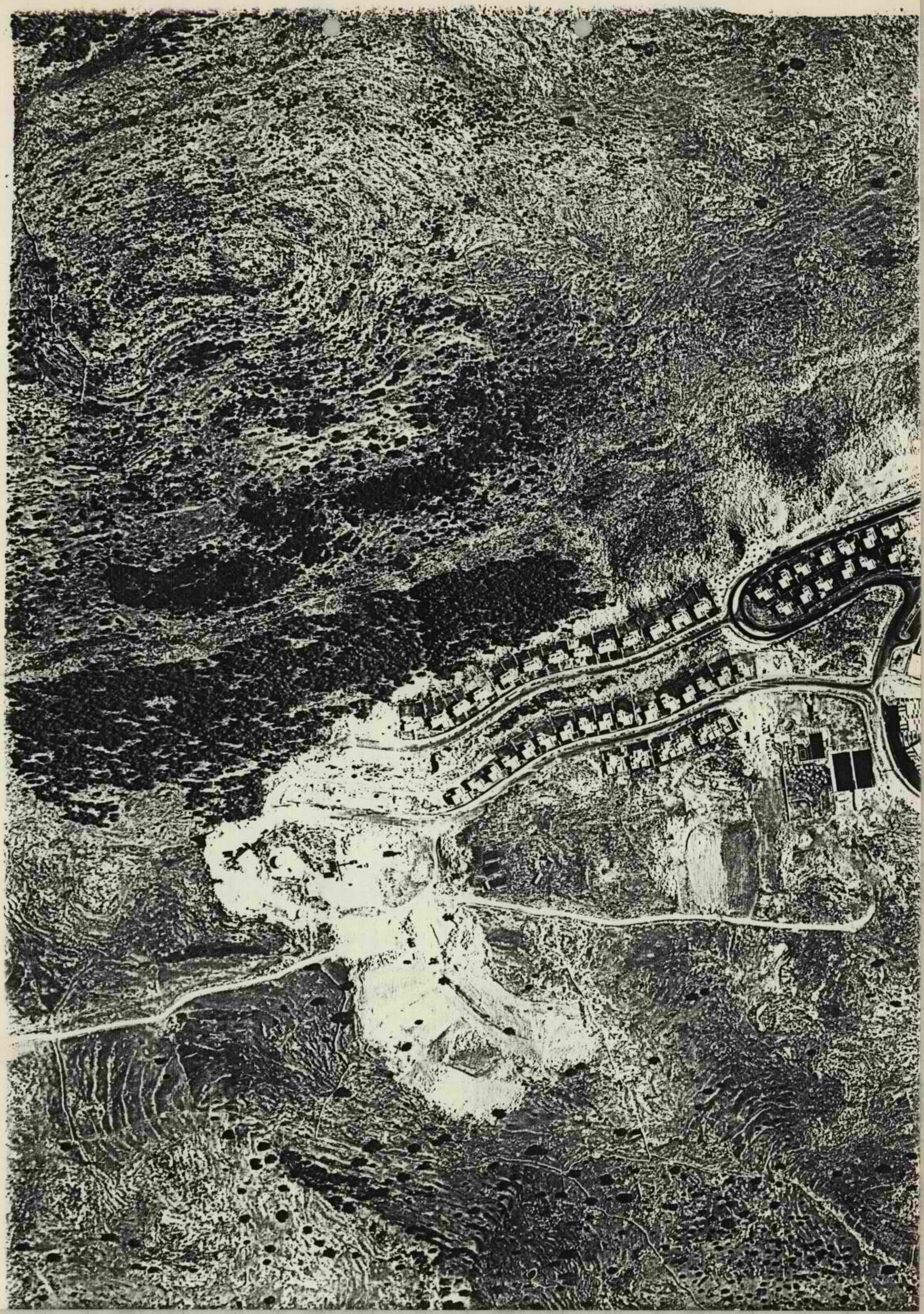
הקצה הדרום מערבי של השכונה מיועד לבניה דלילה זו .

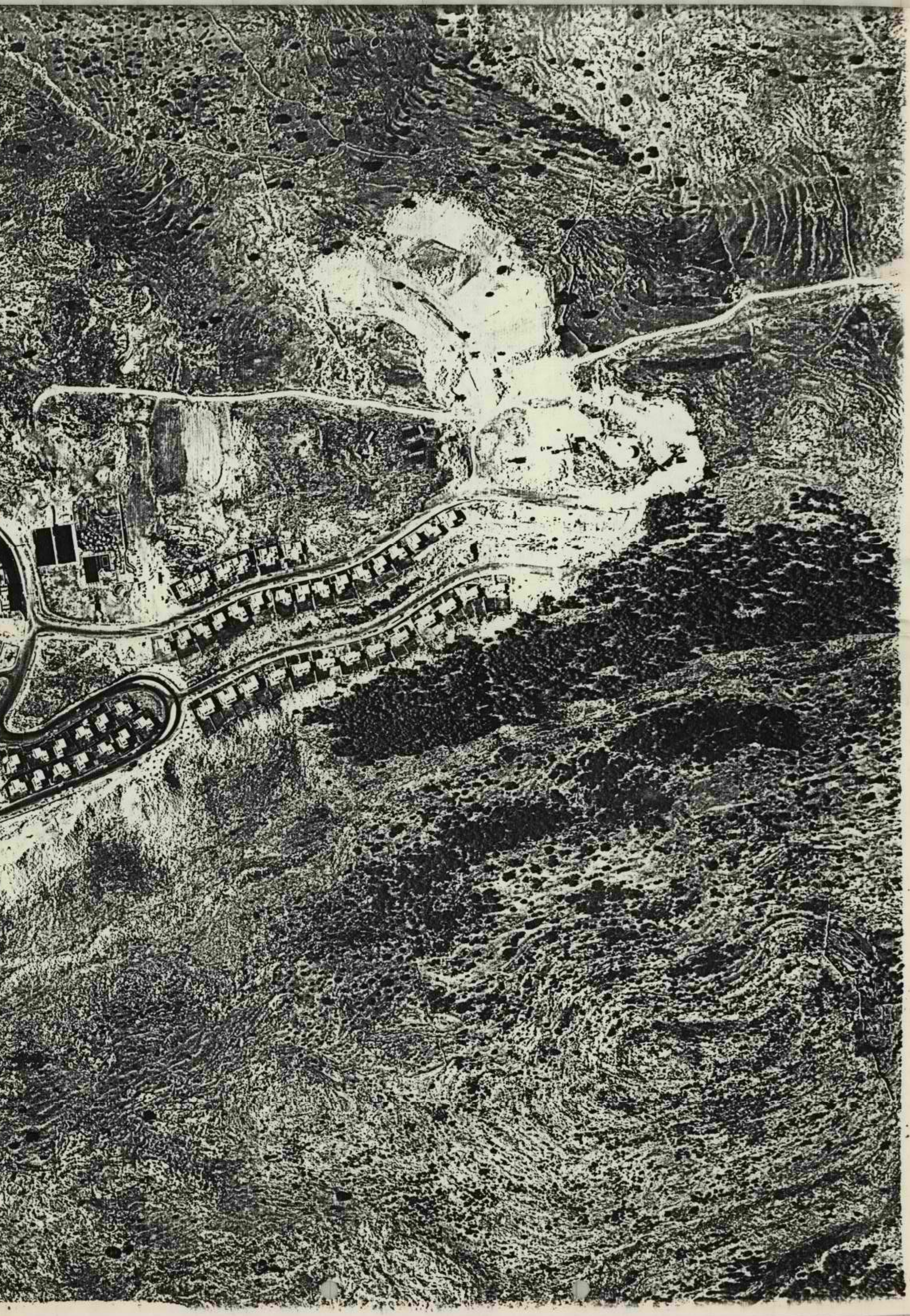


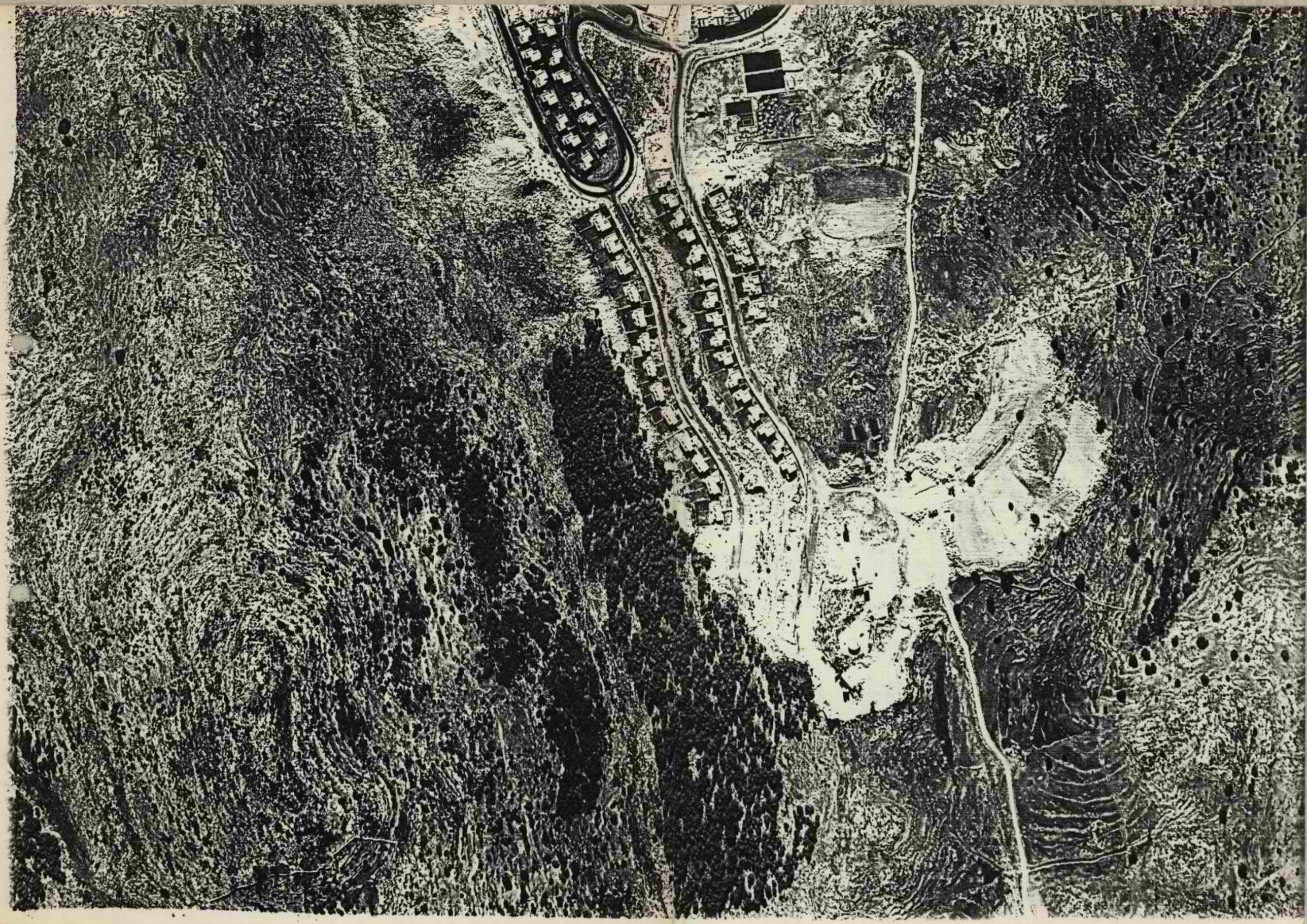




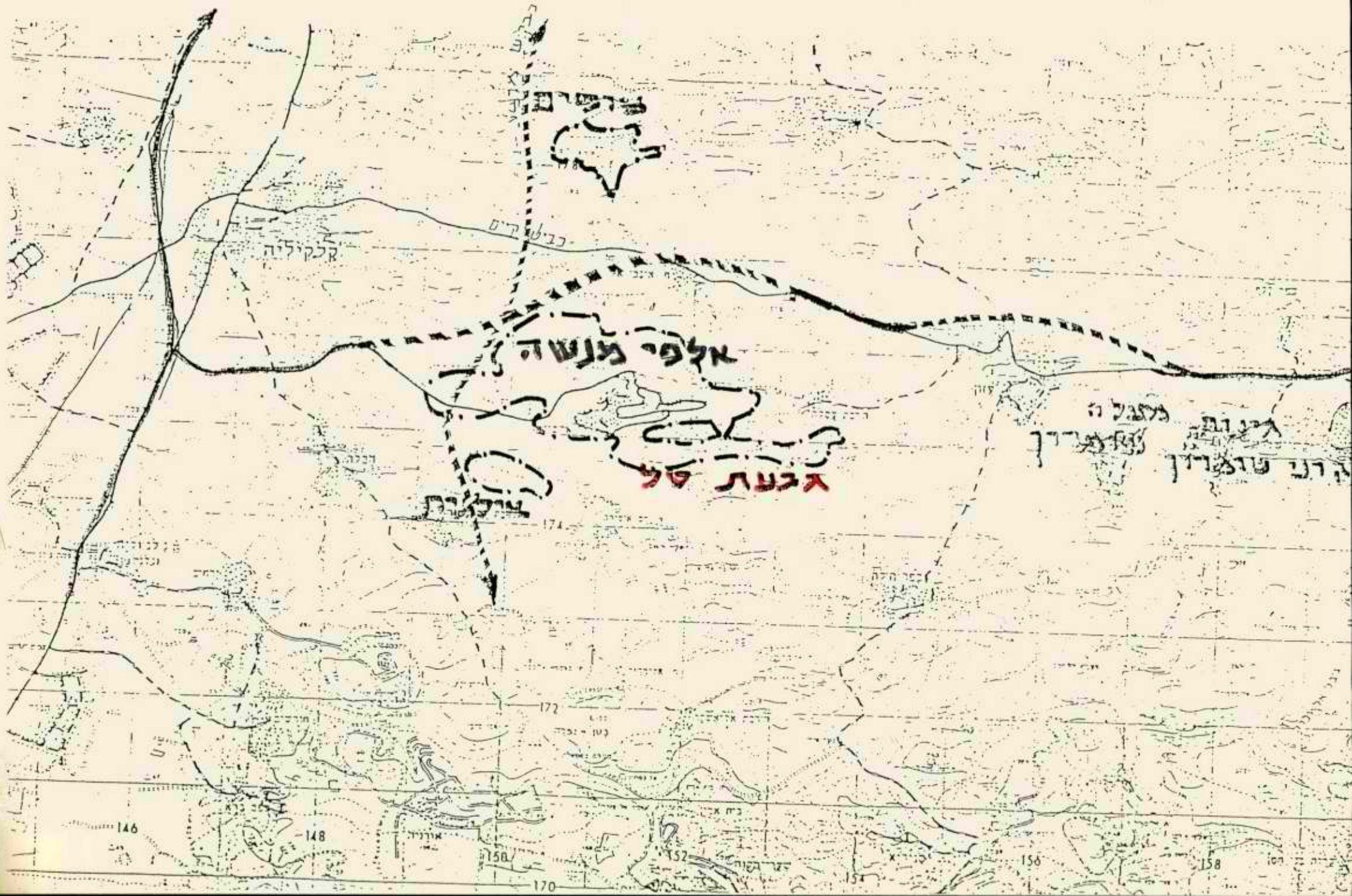
1:2500
340
350
270
250
140
660







יסקי ושות' אדריכלים
מ.ק.
1:2500
תכנית כביש
ז. שלב א-ב
אבני חנשה
אבני חנשה
מרכז הנדסה
מרכז הנדסה
60


אלפי מנשה
גבעת שלו
קלקיליה
146
148
150
152
154
156
158
170
172
174