

33-4

איקנה אים

12.82 9.83 -



שם תיק: אגף תכנון ובינוי ערים - אלקנה מערב

גל-4/44993

מזהה פיוז

מזהה פריט: 00021ij

כתובת 2-120-5-18-6

תאריך הדפסה 10/04/2018

33-4

א לקנה אים

כביש חוצה שומרון



אגף המדידות - ישראל, נואר 1983

תקנות

1. הסטרה של שפת הוויכוח המוסק
 2. שיטת הביצוע של המנהיגים הסובייטים
 3. שיטת הביצוע של המנהיגים האמריקאיים
 4. המהפכה המדעית של גלילאו גליליי
 5. תאוריות אחרות - שנת 1967
 6. גלילאו גליליי - תאוריות אחרות

לעיון בלבד

[illegible]

1967 שנה _____
 17 ימים _____
 1968 שנה _____
 18.1.83

ח ו כ ן ע נ י נ י ם

ע"מ	א? מבו
1-2	ב. פרק 1 - ישובים, שטחים ותשתית קימים
3-4	ג. פרק 2 - תחבורה -אומדנות והערכות
5	ד. פרק 3 - מערכת דרכים מתוכננת
6	ה. פרק 4 - תחבורה ציבורית
	ו. נספחים - א. מפת אזור 1:50.000
	ב. מפת אזור 1:10.000
	ז. תכנים סיפוריים לדרכים המתוכננות. (+)

ה ק ד מ ה

חיבור זה מציג פתרון תחבורתי נאות לאזור תכנון אלקנה, לטווח 15 - 10 שנים הבאות. התכנון רואה התפתחות אזורית ^{שטח} ונותן את דעתו לאפשרות שישובים: אלה יעברו תהליך של ^{ע"פ} עם מגמה סמי עירונית.

הנחותים המספריים המוצגים בהמשך מתבססים על הערכות מקורבות בלבד, אולם די בהם כדי לתת אמת מידה בדבר עוצמות תעבורה צפויות. סקרים ומדידות מדויקים אין בנמצא בשלב זה, עם גמר גל ההתיישבות הראשון ^{32/50} תכספירה ארוכת טווח לצורך קבלת מספרים מדויקים.

אמצעי התחבורה העיקריים אשר אותם יש לראות כראליים ביותר הנם: תחבורה פרטית (במדה רבה מאוד), תחבורה ציבורית (מערכת קשיחה וקבועה בעלת תפוסה מלאה לעורקי תנועה ראשיים) ותחבורה פרה-ציבורית (במדה מוגבלת מאוד).
אזור תכנון אלקנה מתחבר בשלב ראשון ⁽²⁻⁴⁾ צומת אחת למערכת הארצית. בהמשך, עם התפתחות אזורי התכנון אריאל וקרני שומרון מן ההכרח יהיה לתכנן ע"י דרך אזורית חדשה (כביש 446), אזי יתחבר אזור תכנון אלקנה לכביש אזורי זה בשני מקומות (צפון ^A ודרום ^B) ומשם יהיה מוצא שני לכביש הארצי. מאחר והחלט שאנו מבילים את הפתרון, ואיננו מתיחסים לפי שעה לכביש האזורי המקשר את אזורי התכנון,

פרק 1 - ישובים, שטחים וחשתי קימים

1.1. תחומי אזור תכנון

תחומי אזור התכנון מוגדרים טופוגרפית באופן חד משמעי.

מצפון - ואדי קנה

מצפ.מז. - ואדי סלמן

ממזרח - כביש סג'ירא מסחא אזויה.

מדרום - ואדיות אל-עיון - רבה.

ממערב - דרך הפטרולים הישנה אשר ממזרח לכפר קאסם, ראה מפות מצורפות:

1:10.000, 1:50.000

1.2. ישובים ושטחי קרקע קימים

מערך הישובים הפרוש באזור כולל בעיקר כפרים ערביים, ישוב יהודי אחד, ישובים

יהודיים בהקמה, ושטחי מדינה מוכרזים הנמצאים בשלבי תכנון או טרום תכנון.

א. כפרים ערביים כפר קאסם, עתמה, מסחא, אזויה, סג'ירא, (בית אמין)

ב. ישובים עבריים

1. קיים - אלקנה, ישוב ארעי.

2. בביצוע מתקדם - אלקנה, ישוב קבע, שערי תקווה (מזרח, מרכז ומערב)

3. בביצוע ראשוני - אלקנה ג', אורנית

4. בתכנון מפורט - אלקנה ג' הרחבה, צמרות, מכללת אורות (שטח ב')

5. בתכנון ראשוני - מרכז ^{היינז} אלקנה (שטחים א', ג' וסביבתם)

6. ^{שכונת} שטחי מדינה ד עד ט, אשר הוכרזו רשמית ויש לגביהם

תכנון רעיוני בלבד.

1.3. רשת כבישים קיימים

רשת הכבישים הקיימת באזור מספקת לפי שעה את הצרכים הדרושים. המערכת הקיימת

הינה אורתוגונאלית, בכוונים מזרח מערב, וצפון דרום.

א. כביש מס. 505 - דרך חיים - כביש אזורי ראשי החוצה את אזור התכנון בכוונים

מזרח מערב, והמתלקו עקב כך לצפוני ודרומי. בתפקודו הנוכחי משמש כביש זה ככביש

ארצי לכל דבר. כל התנועה - לפחות 95% מסך התנועות באזור - בכוון מזרח מערב

עוברת דרכו בכוונים גוש דן - אריאל.

התואי האופקי - הכביש מוגבל בכפר קאסם עצמו, בכפר מסחא ממזרח, וב-4 סיבובים

חדים מזרחית לכניסה לכפר עזרון עתמה.

התואי האנכי - עולה ויורד חליפות בשיפועים 8%-9% תוך התחברות ע"י עקומים

אנכיים בעלי רדיוסים קטנים יחסית.

החתך הטיפוסי - רוחב אספלט 7 מ' ושוליים 1.5 מ'. מקווארדינסה 149.000 מערבה

החתך מצטמצם ל 4 מ' אספלט.

עם כל המגבלות דלעיל ניתן לסווג כביש זה לרמת שרות C. (מלקוח - שוט)

A-E נא A העליונה ביותר (E-1 נמוכה ביותר).

ב. כביש מס. 446 - כביש בכיוונים צפון דרום, ממזרח לאלקנה מחבר כביש ארצי מס. 55, אזורי 505, ומשם דרומה לבית אריה. התנועה בו דלילה ומשמשת בעקר את הכפרים הערביים הפזורים לאורכו.

התואי האופקי-מפותל ולא סדיר, בעיקר בחציית הנחלים הראשיים ובקטעים הררים אשר ביניהם.

התואי האנכי-תלול ומוגבל במרבית קטעי הדרך.
חתך הטיפוסי-רוחב אספלט 3-4 מ' שוליים 1-2 מ'.

ג. כביש מס. 444 - בכיוון צפון דרום, ממערב לאזור התכנון. דרך אזורית מאספת לכל מערך הישובים הפרוש למרגלות גבעות השומרון.

התואי האופקי והאנכי סבירים בתנאים הנוכחיים. מבחינת חתך טיפוסי רוחב אספלט 7 מ' (ועוד הרחבות בקטעים חיוניים) שוליים רוחב ממוצע 2 מ', רמת השרות המוערכת בכביש הנדון נעה בתחומי $C \div D$.

ד. דרכים מקומיות - מערכת הדרכים המקומיות מצומצמת מאוד, בעיקר דרכי מקאדם ישנות או דרכי מקאדם מצופות בסון אספלט, אורך כללי כ-2.5 ק"מ. *המשטר הולכי*
אין הנסעים הפזורים.

פרק 2 - תחבורה - אומדנות להערכות

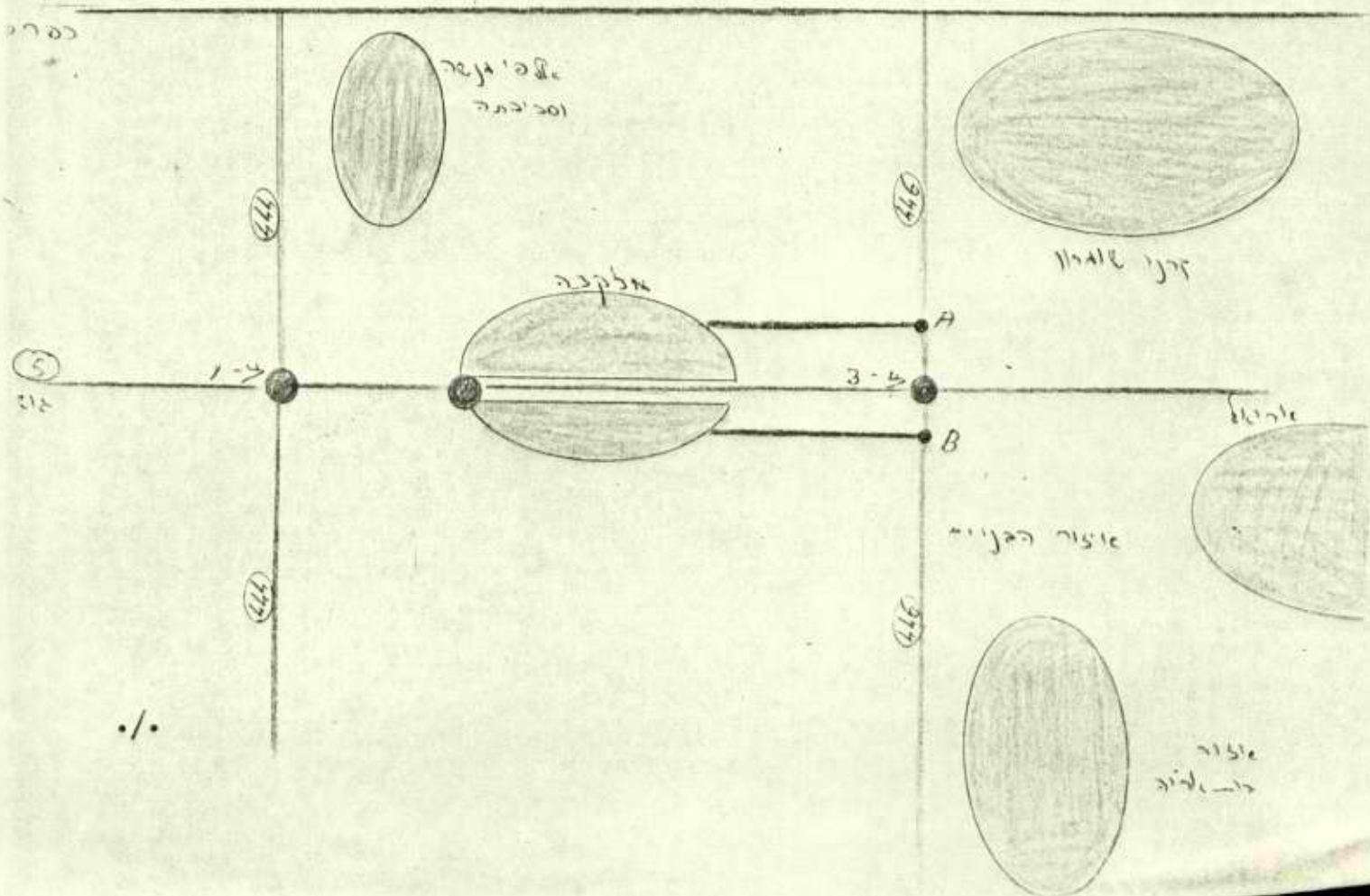
2.1. כללי

תכנית הפתוח של רשת הכבישים מוצגת במפת 1:10.000 הפתרון כפי שהוא מוצג, מראה מערכת סופית אשר מיועדת לשרת את הבינוי העתידי לסווח 20 השנים הבאות.

2.2. עקרונות תכנון תחבורתי

א. הקשר בין הישובים מושגת על הידרכית הדרכים הבאה:

1. כביש ארצי
 2. מערכת דרכים אזוריות
 3. דרכים עירוניות ראשיות
 4. רחובות מאספים ורחובות מקומיים.
- ב. התנועה בתוך מרחב התכנון מוזרמת בדרכים עירוניות ראשיות ומשם לדרכים אזוריות או לכביש הארצי ישירות. והיפוך מצד.
- ג. צפון ודרום יחוברו ישירות באמצעות דרכים עירוניות ראשיות אשר תחצנה את הכביש הארצי באופן בלתי תלוי באמצעות גישור מתאים.
- ד. מזרח ומערב יחוברו ע"י דרך עירונית ראשית ^{לס' 1} ישירות לצומת המקשרת לכביש הארצי.
- ה. כביש ארצי החוצה את מרחב התכנון מזרים תנועה חיצונית ומאפשר התחברות אחת בצומת 2-3 בשני מפלסים, והתחברות אחת בצומת 3-4.
- ו. כביש אזורי 446 משופר לפי התואי המוצע (ראה מפת 1:50.000) אשר יאפשר למרחב התכנון שתי התחברויות; האחת מצפון והשניה מדרום.
- ז. כוונת התנועה העקריים במרחב אלקנה לסביבה ואליה מוצגים בסכמה הבאה.



2.3. עוצמות תכנון - הערכות מספריות

א. התפלגות חנועה משוערת: מאלקנה לסביבה ולהיפך ובתוך מרחב אלקנה

אלקנה	גוש דן	-	60% מכלל האוכלוסיה
אלקנה	אריאל	-	10% "
אלקנה	אלקנה	-	20% "
לא בתנועה		-	10% "

ב. מספרי אוכלוסיה באזור התכנון אלקנה

ישוב	י"ח דיוור	אוכלוסיה משוערת
1 אלקנה א'	100	400
2 אלקנה ב'	600	2.400
3 אלקנה ג'	680	2.720
4 שערי תקווה	750	3.000
5 אורנית	1.000	4.000
6 צמרות	400	1.600
7 אלקנה ג' (הרחבה)	330	1.320
8 שכונות דרומיות	2.140	8.560
	6.000	24.000

ג. הנחיות מספריות

1. משפחה (4 נפשות) - 1 רכב פרטי
2. מספר משתמשים ברכב פרטי - 70%
3. מספר המשתמשים בתחבורה ציבורית - 30%
4. מקדם מילוי לאוטובוס - 60 (אדם אחד)
5. מקדם מילוי לרכב פרטי - 2 (אדם אחד)
6. יחס רכב פרטי אוטובוס - $1 \text{ pcu} = 3$ (2)
7. מספר משתמשים ברכב פרטי באריאל - 70%

ד. מספרי נסיעות במרחב התכנון וסביבתו (בבוקר בין 5.30 - 7.30)

1. מספר נסיעות לגוש דן (60%)

$$(24000 \times 0.25 \times 0.70 \times 0.60 \times 0.5) + (24000 \times 0.30 \times 0.60 \times 3/60) = 1692 \text{ pcu}$$
2. מספר נסיעות מאריאל (10%)

$$(24000 \times 0.25 \times 0.70 \times 0.1 \times 0.5) + (24000 \times 0.30 \times 0.1 \times 3/60) = 246 \text{ pcu}$$
3. מספר נסיעות במרחב אלקנה (20%)

$$(24000 \times 0.25 \times 0.70 \times 0.20 \times 0.5) + (24000 \times 0.30 \times 0.20 \times 3/60) = 492 \text{ pcu}$$
4. מספר נסיעות מאריאל לגוש דן (60%)

$$(16000 \times 0.25 \times 0.70 \times 0.60 \times 0.5) + (16000 \times 0.30 \times 0.60 \times 3/60) = 984 \text{ pcu}$$
5. סך הכל תרומת נסיעות לכביש הארצי מצומת 2-3 ומערבה: $1692 + 984 = 2676 \text{ pcu}$
 ומזרחה: 246 pcu

פרק 3 - מערכת דרכים מתוכננת

3.1. כביש מס. 5 - כביש ארצי

כביש מהיר אשר יחצה במרכז אזור התכנון בכוון מזרח מערב. אזור תכנון אלקנה מתחבר לכביש באמצעות צומת מפותחת בשני מפלסים. זכות הדרך של הכביש 100 מ' ואיסור בניה 200 מ'. בשלבים א' ב' הכביש צפוי להשאר חד מסלולי למעט באזור הצומת שבו רוחב הכביש למערכת דו מסלולית ויאפשר זרימת תנועה.

3.2. כבישים אזוריים - מס. 444, 446 *

שני כבישים ממזרח וממערב לאזור התכנון מתחברים לכביש הארצי בצומת 1 (דו מפלסי) וצומת 2 (חד מפלסי) מאפשרים לתנועה מאלקנה לזרם צפונה ודרומה ללא מגבלות.

3.3. דרכים מקומיות

א. כבישים עירוניים עורקיים

הכבישים שמספרם הארצי 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

זכות הדרך לכל מערכת הדרכים הראשיות 30 מ', קו הבנין 10 מ'. כביש מס. 5, חוצה בקטע שאורכו 600 מ' בין הישובים צמרות ואורנית, ובקטע זה יש לדאוג כמו בקטעים נוספים הקרובים לשטח בנוי לגידור מתאים ולהגבלת המהירות. קו בנין מומלץ ל-40 מ'.

כביש מס. 2 בחלקו המערבי הסמוך לצומת היציאה יש לפתח בשלב א' לכביש דו מסלולי לצורך מתן רמת שרות נאותה לעוצמת התנועה הצפויה בו. ביתר הדרכים יש להסתפק בשלבים א' ב' בהרחבות מתאימות באזורי צמתים, ובקטעים בהם יש פעילויות ציבוריות ומסחריות אינטנסיביות.

ב. כבישים עירוניים מאספים

מערכת דרכים בין /חוץ שכונתית. מערכת זו מיועדת לספוג את ההתחברויות של מערכות כבישים פנימיים. זכות הדרך לכבישים הנדונים 18 מ' קו בנין 6 מ'.

ג. כבישים עירוניים מקומיים

מערכות כבישים פנימיים עם וללא מוצא אשר יוקצו לשימוש פנימי חוץ שכונתי לפי צורך. זכות הדרך 1-12 מ' וקו הבנין 5 מ'.

3.4. מקומות חניה

כמות מקומות החניה בישוב מתוכנן בהתאם להמלצות התקן הארצי של משרד התחבורה. מומלץ שבאזור מגורים ילקחו בחשבון הקצאות למקומות חניה לבתים משותפים (1 מקום לי"ח דיור) בחוץ המגרשים עצמם, ו-2 מקומות חניה לבית פרטי (1 ע"ח המגרש עצמו ו-1 מחוץ למגרש)

* ביטוי איצ"ר מס. 446 הנ"ל חותם בתאריך 28.12.78 איצ"ר רבנות אלקנה קיני טאמון והאגף המענייני של איצ"ר רבנות אשדוד, ג'מ"ג, ד"ר לאהוד מוצא לטובת המענייני הנ"ל חותם, אשדוד, 1.1.79. מנכ"ל נוסעים איצ"ר רבנות אלקנה.

פרק 4 - תחבורה ציבורית

4.1. מרכז לשרותי תחבורה ציבורית

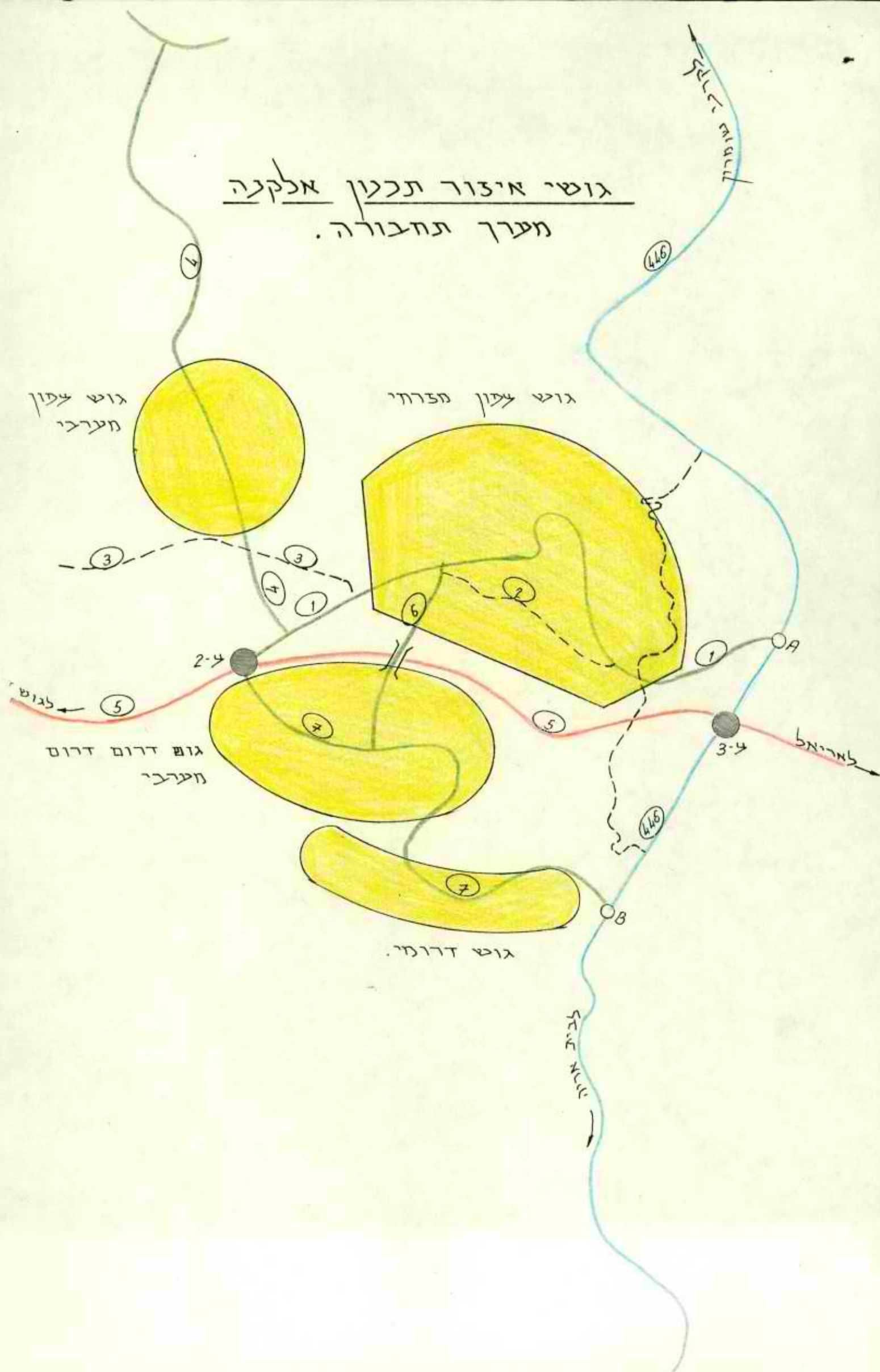
תוך הכרת האזור משך 3 שנות התפתחותו האחרונות מתגבשת התמונה הבאה: מרבית האוכלוסיה משתמשת ברכב פרטי, ולכל משפחה רכב פרטי אחד בממוצע, כך שרק כ-30% ממנה משתמשת בתחבורה ציבורית. תחבורה פרה-ציבורית התפתחה בצורה מוגבלת ביותר, וגם לגבי זה ישנן ספקות עקב ריבוי הרכב הפרטי במקום. על אף הנאמר לעיל, יש להקים מרכז לשרותי תחבורה, השטח הנדרש לשם כך (כולל אפשרות פיתוח לעתיד) נאמד ב-20 דונם. המרכז אמור לכלול מסוף אוטובוס, תחנת דלק, תחנות מד"א ומכבי אש, חניון אוטובוסים, מבנים לשרותי רכב, מרכז מסחרי קטן וכו'.

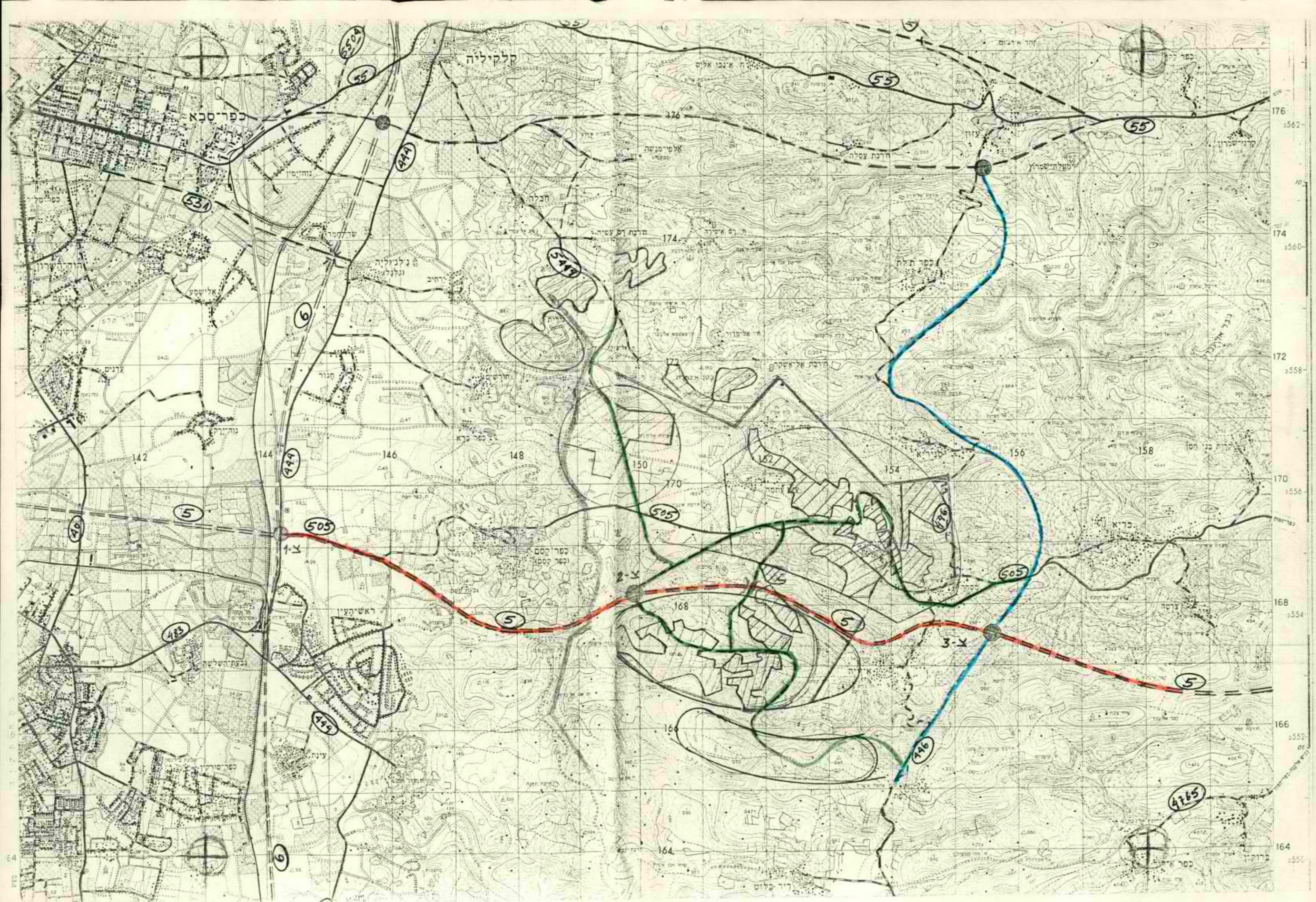
תת פרק 4.2 מאפשר לקורא להעריך את מספר נסיעות האוטובוסים לשעה, ואת מספרי האוטובוסים הנדרש להשאר דרך קבע באזור תכנון אלקנה. רק לאחר הרצה של מערכת מוצעת זו משך פרק זמן סביר ניתן להעריך מה מידת הביקוש האמיתית ולהיערך נכונה לשרות שוטף ונוח.

4.2. הערכות מספריות לכמויות אוטובוסים נדרשת (שעות 5.30-7.30)

- א. מספר נסיעות אוטובוס אל מחוץ למרחב אלקנה
מספר משתמשים - 0.3 מחובם - 0.6 יוצאים מחוץ לאלקנה.
מקדם מילוי 60 (א/ש)
נסיעות לשעה - $36 = (60 \times 2) / (24.000 \times 0.3 \times 0.6)$
- ב. מספר נסיעות בחוץ מרחב אלקנה.
מתוך 0.3 משתמשים 0.2 בתוך המרחב.
נסיעות לשעה - $12 = (60 \times 2) / (24.000 \times 0.3 \times 0.2)$
- ג. בהנחה שאוטובוס בישוב משלים סבב ב-2/4 שעה נזדקק ל-6 אוטובוסים אשר ישמשו קבע בישוב.
- ד. לנסיעות חוץ נזדקק למנה ראשונה בת 4 אוטובוסים אורגנות בישוב עצמו, כל היתר יכולים לבוא ממקורות חוץ, בשילוב עם קוי האוטובוס לאריאל. סה"כ 10 אוטובוסים לפחות אשר ישהו דרך קבע בישוב.

גושי איזור תכנון אלקנה מערך תחבורה.





תל-אביב, 15.9.83

לכבוד
מר נחום פלד
בניה עירונית
משרד השכון

א.נ.

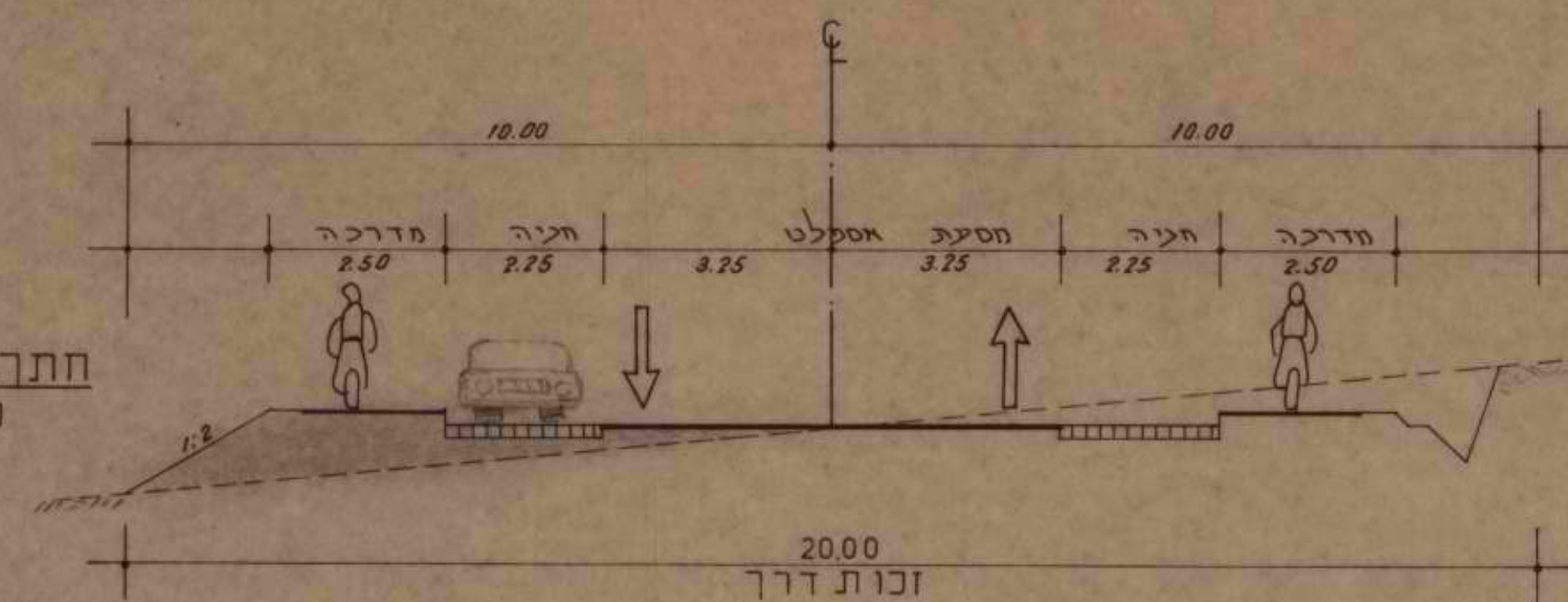
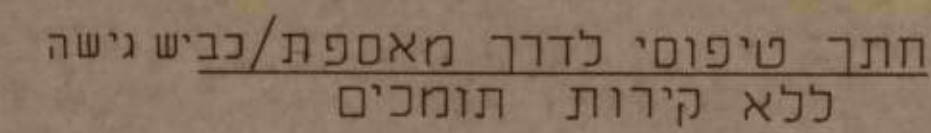
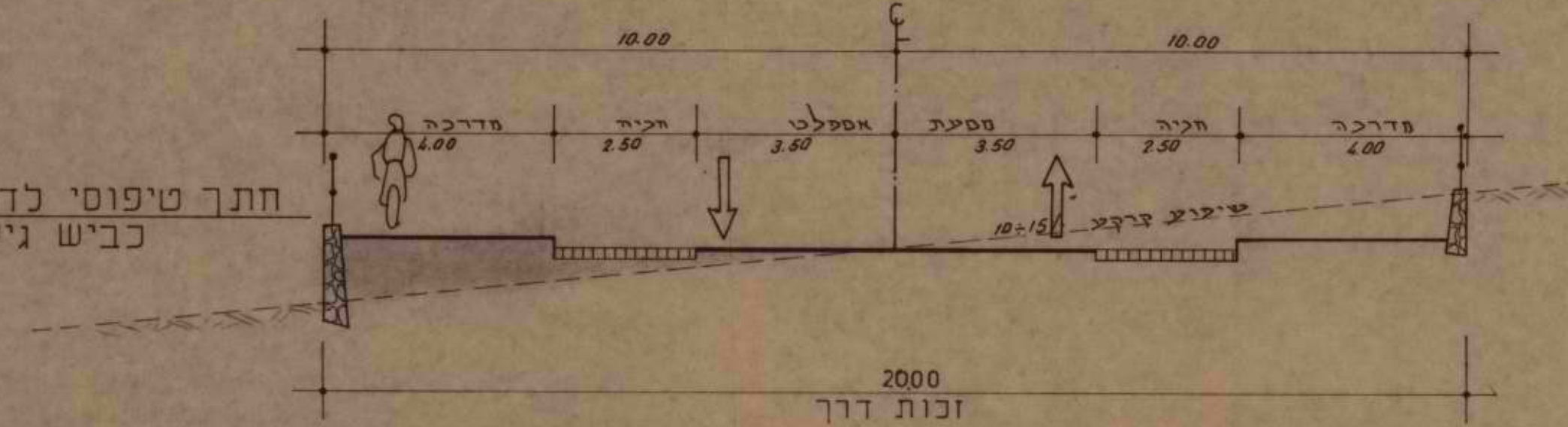
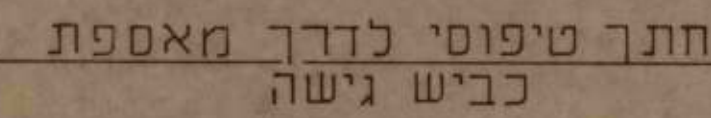
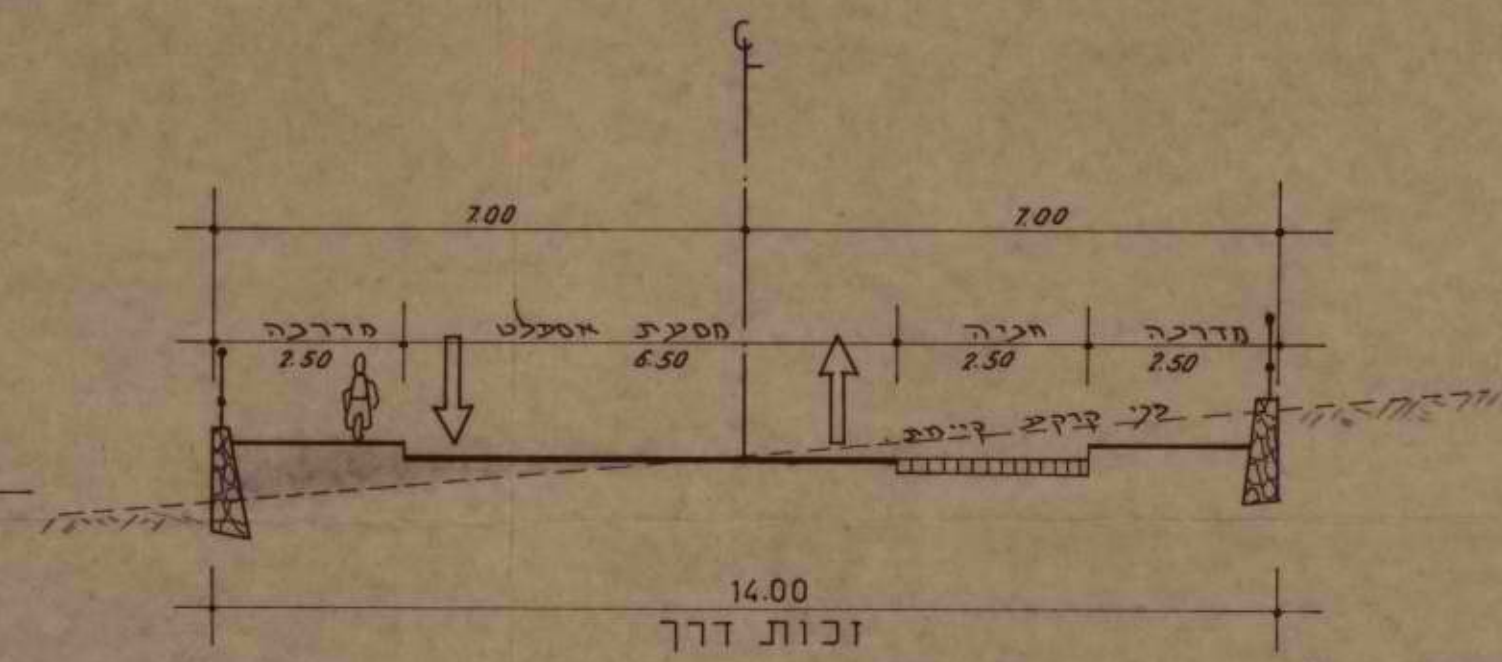
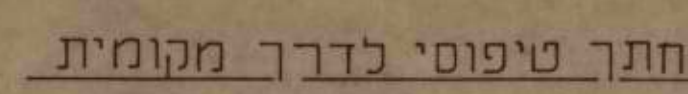
הנדון: תכנון התחבורה - אזור תכנון אלקנה

בהמשך לבקשתך רצוף בזה דו"ח תכנון מערך התחבורה באזור תכנון אלקנה.

בכבוד רב

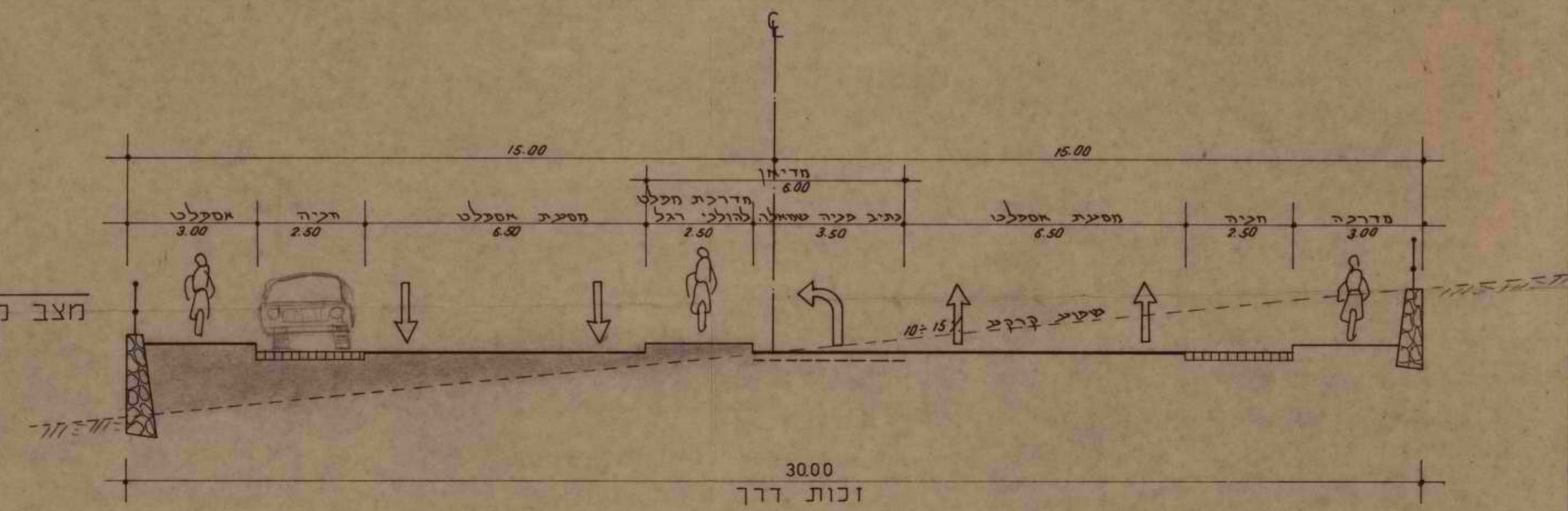
ש. פלאטו

העתק: סופי אלדור



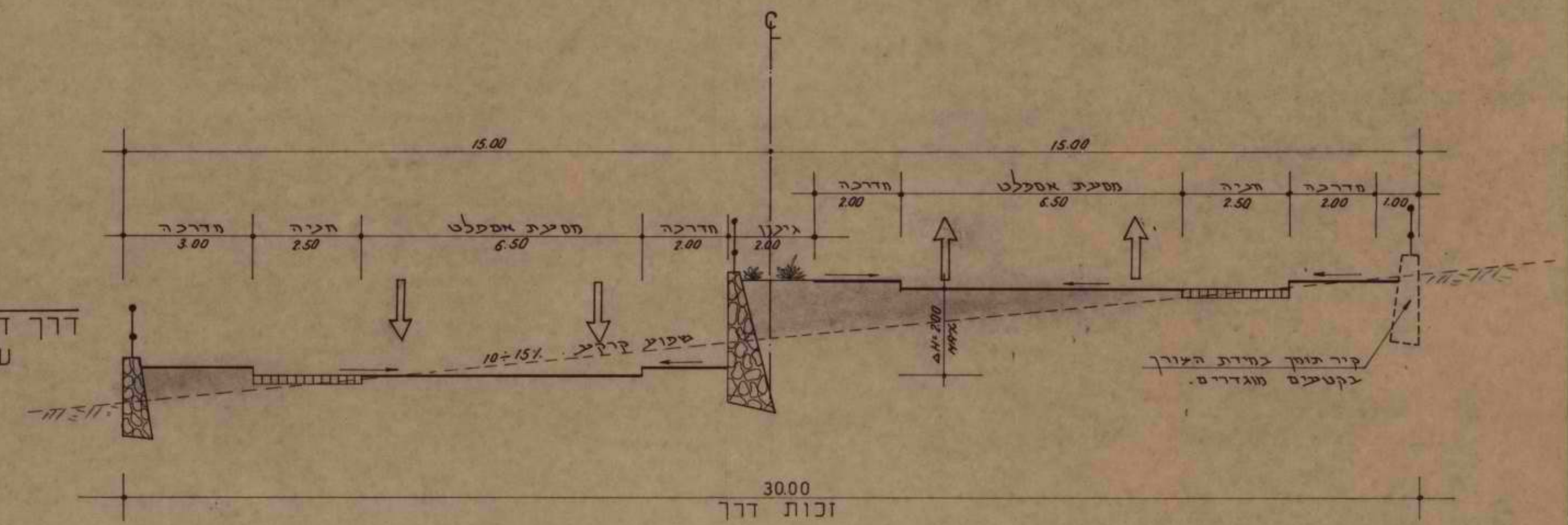
IV תת

מצב מדיאן בנתיב פניה שמאלה
וחניה דו צדדית



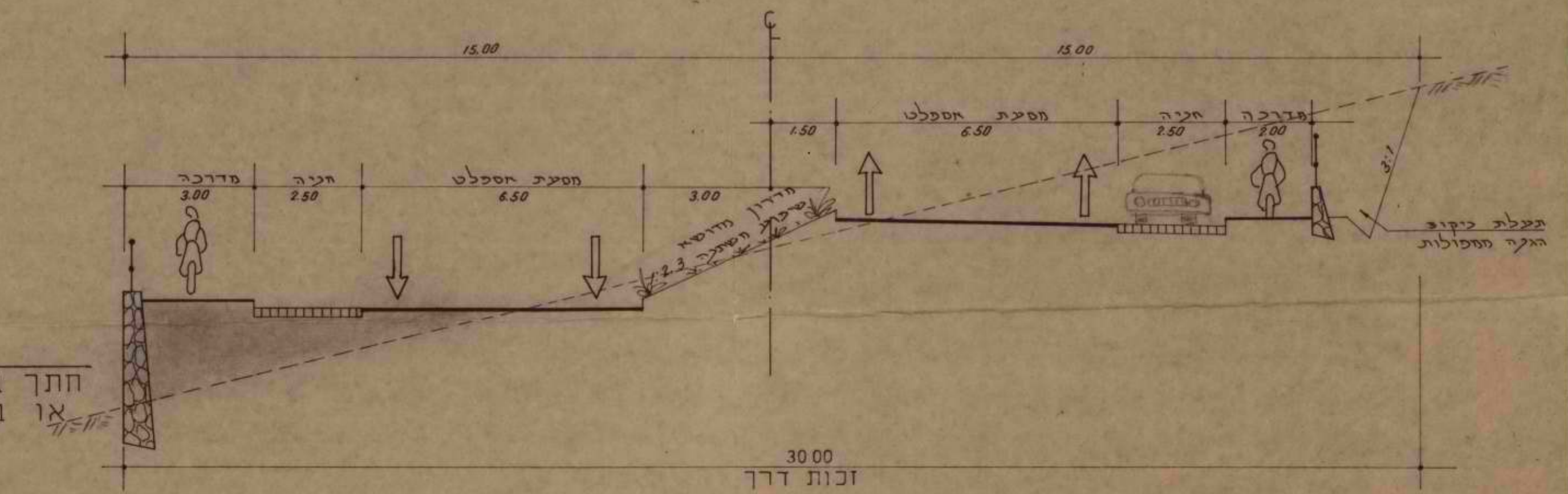
III תחת

דָּרֶךְ דּוּ מַסְלוּלִית בִּשְׁטַח
עִירוֹנִי מִסַּחֲרֵי



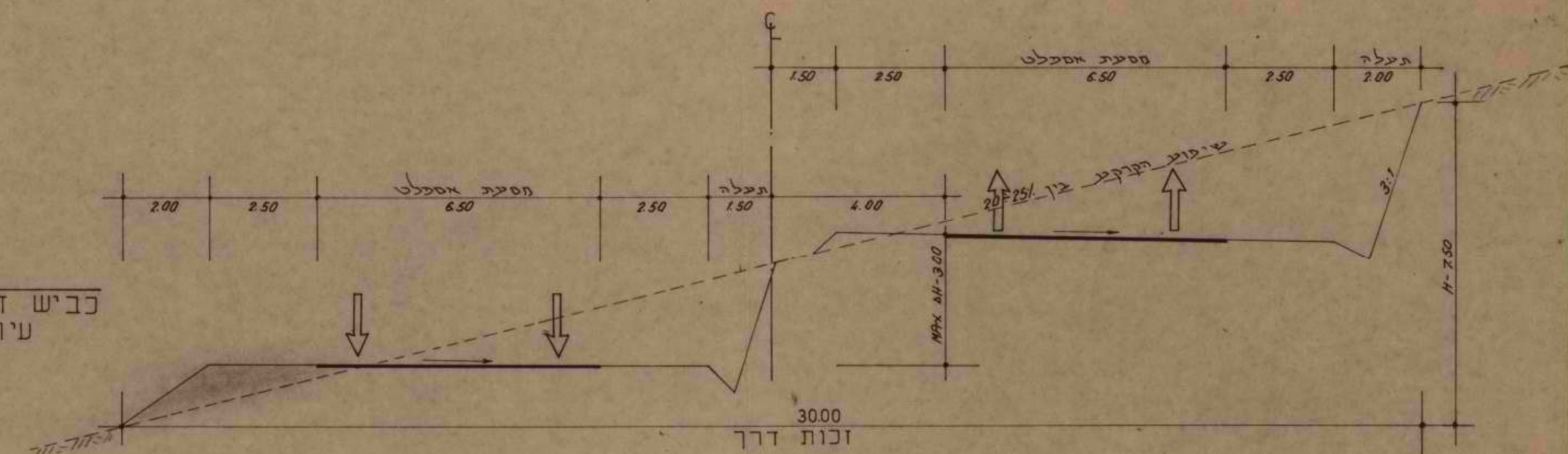
II 777

חתך בשטח עירוני מרכזיים מסחריים
או במקומות שבהם נדרשת מדרכה



חתך I

כביש דו מסלולי בשטח
עירוני פתוח



הערה: שינוי קרקע ע"י $25\% + 20\%$ (מיו 20%) מכלל מערכות דרכים מסוג זה

		תפוצה		3/83	
		תאריך		שקובי	
מדינת ישראל					
משרד הבנוי והשכון					
מינהל לבניה כפרית					
ויישובים חדשים					
מיקום	חננו	שם	החתימה	תאריך	ק"מ
מחוז	מרכז	דפסלר	3.83		1:100
נושא הפרויקט	אלקנה	שרטט	אתי		מרות הגליון
נושא הגליון	תחכים סופסיים	בקר	שפלאמן		שטח הגליון
		אשר			

צבע אחידא גרמיקה הצבענית על המבצע בקרד כל המותג על כל עמקו או יא התאמת עליו להדפיס למתכנן

המכון ידוע"ת מ"ד מרות כפרית

תל-אביב, 20000.83

לכבוד
אדריכלית סופי אלדור
בינוי ערים
משרד הבינוי והשכון

ג.נ.א

הנדון: בדיקת אלטרנטיבה לכביש טבעת באלקנה

א. בהמשך לדיון במשרדך בהשתתפות מר קריגר, ערכתי שוב את הבדיקה הנדרשת לגבי אפשרות העברת הכביש בסמוך לאזור המסחרי צבורי, וזאת במטרה לקצר את אורך הכביש, למנוע מערב בתחום המקרקעין של חברת אוהליבה ולעבור עם הכביש הראשי דרך האזור המסחרי צבורי.
להלן תאור מלולי של שקולי התכנון:

במהלך התכנון נבדקו מספר תיואים אפשריים ובין היתר נשקלה במיוחד האפשרות לישר את קטע EDC ולהפכו לקטע ישיר EC, לחבר אליו את כביש מס. 1 מנקודה G ודרומה, לעבר D', תוך פיתוח צומת תיקני. אפשרות זו היא הטובה ביותר מבחינה פלנימטרית, אולם יש לפסול אותה מבחינה אלטימטרית.

להלן הסיבות:

1. בקטע - EC קיים שיפוע אורכי הנע בין 8%-9%. שיפוע זה לא מתקבל תיקנית באזורי צמתים בדרכים ראשיות (שיפוע תקני מקסימלי בצומת 4%).
2. הצורך לפתח שיפוע אורכי בן 4% מחייב הארכת עבודות עפר והעמקתם בקטעים BC-AB. לדוגמא באזור B יש לבצע הפירה נוספת לעומק בסדר גודל של 2.0 מטר ולמשוך אותה עד אזור A.
3. על מנת לחבר את חתך 40 (G) עם אזור D', יש לפתח שיפוע אורכי בתחומי ה-4%. אורך הקטע כ-250 מ' בלבד. המשמעות שבביצוע כביש תיקני בקטע זה מתבטאת בחפירה בעומק 8 : 13 מ' ונחוק הכביש מהשטח, אותו הוא אמור לשרת. יתר על כן, הציבה בדופן הצומת בסדר גודל כזה לא מקנה ראות טובה לנהג העובר בצומת כדי לצאת לכביש הראשי, ולכן נזדקק להציבה נרחבת יותר בצלע ההר לפתיחת מעטפת ראות נוחה.
4. לא מתאפשרת יציאה מקטע 5'6' למרכז המסחרי בשטח X, עקב ההתחפרות הגדולה של הקטע הנדון. כל כניסה אחרת למרכז המסחרי מכביש מס. 1 כרוכה בשיפועים אורכיים 10%-12% ואלה אינם רצויים כלל.
משום הסעמים שצויינו עד כאן, הומלץ להמשיך את כביש מס. 1 מעבר לנקודה מערבה תוך כדי מעקף הגבעה של שטח ג', ויציאה לכביש הראשי בנקודה F עם מינימום השקעה בהסדרת הצמתים.
להלן טבלה שפועים בקטעים השונים המאפשרת השוואת האלטרנטיבות.

./.

1. The first part of the book is devoted to a discussion of the development of the human mind from birth to adulthood. This part of the book is divided into three sections: the first section deals with the development of the senses, the second section deals with the development of the intellect, and the third section deals with the development of the emotions.

2. The second part of the book is devoted to a discussion of the development of the human body from birth to adulthood. This part of the book is divided into three sections: the first section deals with the development of the skeleton, the second section deals with the development of the muscles, and the third section deals with the development of the internal organs.

THE DEVELOPMENT OF THE HUMAN MIND

3. The first section of the first part of the book is devoted to a discussion of the development of the senses. This section is divided into three parts: the first part deals with the development of the eyes, the second part deals with the development of the ears, and the third part deals with the development of the nose and tongue.

4. The second section of the first part of the book is devoted to a discussion of the development of the intellect. This section is divided into three parts: the first part deals with the development of the memory, the second part deals with the development of the reasoning power, and the third part deals with the development of the imagination.

THE DEVELOPMENT OF THE HUMAN BODY

5. The first section of the second part of the book is devoted to a discussion of the development of the skeleton. This section is divided into three parts: the first part deals with the development of the skull, the second part deals with the development of the spine, and the third part deals with the development of the ribs and pelvis.

6. The second section of the second part of the book is devoted to a discussion of the development of the muscles. This section is divided into three parts: the first part deals with the development of the neck muscles, the second part deals with the development of the arm muscles, and the third part deals with the development of the leg muscles.

7. The third section of the second part of the book is devoted to a discussion of the development of the internal organs. This section is divided into three parts: the first part deals with the development of the heart and lungs, the second part deals with the development of the stomach and intestines, and the third part deals with the development of the reproductive organs.

8. The fourth section of the second part of the book is devoted to a discussion of the development of the nervous system. This section is divided into three parts: the first part deals with the development of the brain, the second part deals with the development of the spinal cord, and the third part deals with the development of the peripheral nerves.

- 2 -

א. כביש הוצה שומרון קיים

8.2%	:	4.5%	שיפוע אורכי משתנה	AB	קטע 1.
8.0%	:	8.5%	" " "	BC	" 2.
4.0%	:	3.0%	" " "	DC	" 3.
6.0%	:	8.5%	" " "	ED	" 4.
4.0%	:	6.0%	" " "	FE	" 5.

ב. כביש מס. 1 מתוכנן

1%	שיפוע אורכי מתוכנן	FX	קטע 1.
8.0%	" " "	KG	" 2.
1.2%	" " "	GH	" 3.
6.0%	" " "	HI	" 4.
6.0%	" " "	IJ	" 5.
8.0%	" " "	JK	" 6.
8.0%	" " "	KA	" 7.

ב. כפי שנמסר על ידי בדיון קיימת אפשרות הטיית התוואי של הכביש באזור המקרקעין של חברת "אורליבה" לשולי השטח בצורה שתמנע את חצייתו של השטח, אולם תהיה על חשבון המקרקעין של החברה. עלות הכביש במקרה זה בקטע הנדון המתחייב בשינוי מתיקרת בכ-40%, דהינו בכ- 7.000.000.- שקל.

ג. אשמה לעמוד לשרותכם לספול נוסף בנושא.

בכבוד רב


ש. פלאטו

הצגה: אינג' 3.7 זרימי.

274: 200 0.2. 1913

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף פרוגרמות

תאריך: 12.9.83

מספר:

70/07

סביון וילזון מדיב (איה'יה ב'ז'ט)

ביום ד' ח' אלול ה'תרס"א

א. לזכר סלין און דייד גלייטו בעבען המוצד (בעטנו, היינא אלטו דק סקילע
 זאגט) יחז עט זאג און פסא אלאסין. און בעבען, בעבען איטעו
 עס בעבען המוצד און בעבען.

2. גם כיום אין מנהג להקנות שטח מקומי בשם זה המיוחד,
ד"ר. בענין השוואת כללי אמצעי האוכלוסיה יצא העיסוק אביס (ק"מ)
השם ציונים וא"ל הכנס ציונים" (האן מהפכה כלכלית חופשיה אשר לא
היחס אל ה) מחנכים אביס.

3. חסידים אדונינו, בן אלמ 1250:11 חסידים אדונינו חסידים אדונינו
אחיהם חסידים אדונינו חסידים אדונינו חסידים אדונינו

4. לא יאמרו מנהל אשתי (שהיא כשרה) בהלוואה של שני שקלים.

1/20/00 - 1/20/00

[illegible]

(12/10 35)

1. הנהגות האלו הן חלק מהנהגות
היהדות. והנהגות אלו הן חלק
מהנהגות היהדות.

10/2/

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

LIBRARY

1900

1900

1900

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

1. The University of Chicago is a private institution of higher learning, founded in 1837, and is one of the leading universities in the United States.

2. The University of Chicago is a private institution of higher learning, founded in 1837, and is one of the leading universities in the United States.

3. The University of Chicago is a private institution of higher learning, founded in 1837, and is one of the leading universities in the United States.

4. The University of Chicago is a private institution of higher learning, founded in 1837, and is one of the leading universities in the United States.

1900

תאריך: 6.9.83

שכונת אלקנה מערב - רקע.

1. חברת אהליבה יוזמת הקמת שכונת מגורים בת כ- 350-400 יח"ד בשטח הנמצא ליד "שערי תקוה", בין כביש "דרך חיים" לבין שכונת "שערי תקוה". *11.83 - 2.35 - 2.68 - 2.5' 2.5/30*
2. רכישת השטח ויעודו הוצגו ונידונו לפני ואחרי הרכישה (שנעשתה בחודש יוני 1982) עם הגורמים המוסמכים במשרד החקלאות.
3. בקשה להיתר עסקה הוגשה לקמ"ט רישום מקרקעין מיד לאחר הרכישה בתיק 61/82.
4. נושא ייעוד השטח נידון עם המתכנן האזורי מטעם משרד השיכון - מר א. פטראן בפגישה בתאריך 1.12.82 ובה הובעה תמיכתו בעקרונות התכנון כפי שהוצגו - כמו כן אותרו גבולות השטח על מפת התכנון של אזור אלקנה שאצל המתכנן.
5. כוונת היזם לגבי הפרוייקט הוצגו לעוזר שר הבטחון להתישבות בתאריך 8.12.82.
6. בישיבה בתאריך 5.1.83 אצל עוזר שר הבטחון להתישבות בה השתתפו נציג היחידה לבטחון לאומי, נציג המועצה האזורית שומרון ויו"ר המועצה המקומית אלקנה ניתן הסבר מפורט לגבי הפרוגרמה והובעה תמיכת המשתתפים בנושא.
7. בחודשים פברואר-מרץ 1983 נערכה תחרות בין אדריכלים לביצוע תכנון השכונה וחברת אהליבה השקיעה בנושא מאמצים ומשאבים רבים.
8. בחודש אפריל 1983 הסתבר לנו שעל אף כל התיאומים האמורים לעייל תוכנן כביש פנימי לגוש אלקנה האמור לעבור במרכז השכונה המתוכננת.
9. פניותינו המרובות למשרד השיכון לטיפול בהתוויה שונה של הכביש לא נענו עד כה, בנימוק שכל עוד לא יבוצע רישום המקרקעין בטאבו לא ניתן לדון בפנייתנו.
10. הקמת השכונה מתואמת עם המועצה המקומית אלקנה ושכונת שערי תקוה ושני הישובים תומכים בהקמתה.
11. היות ותהליך הרשום מעוכב היום מסיבות ידועות אולם בעלותנו על השטח אינה מוטלת בספק, אנו מבקשים הנחיה למתכנן לשנות את תוואי הכביש בכדי למנוע קביעת עובדות בשטח אשר תמנענה פיתוח השכונה בעתיד.

לוטה: פרוגרמת השכונה.

תוכנית עקרונית של שכונת א. מערב.

מפת השכונה על רקע הכביש המתוכנן ותוכנית מתאר גוש אלקנה.

1. תכניות

1.1 מצורף לפרוגרמה:

- א. תכנית אב אזור תכנון אלקנה, קנ"מ 1:10000.
- ב. מרחב תכנון מקומי אלקנה תכנית בנין ערים מפורטת, קנ"מ 1:1250.
- ג. מפת אזור, קנ"מ 1:20000.
- ד. אלקנה מערב - מפה טופוגרפית, קנ"מ 1:1000.
- ה. אלקנה מערב - מפה טופוגרפית, קנ"מ 1:500.

1.2 על המציעים להגיש הצעותיהם לפי הפירוט:

- א. סכימות ותרשימים להסברת מטרות ועקרונות התכנון.
- ב. תכנית יעודי הקרקע, כולל טבלת חישובי שטחים בקנ"מ 1:1000.
- ג. תכנית בינוי אדריכלית - עקרונית של השכונה בקנ"מ 1:1000. על התכנית להראות:
 1. השתלכות במירקם האזורי הכללי.
 2. מערכות תנועה רכב ורגלית.
 3. מערכת מוסדות ציבור ושירותים.
 4. מערכת שטחי ציבור פתוחים, ערכי נוף ותצפיות לנוף.
 5. תכנית בינוי של כל השכונה בקנ"מ 1:500 הכוללת פיתוח חצרות.
 - ד. תכניות מבנים.
 1. תכנית של כל מפלסי המבנה בקנ"מ 1:50.
 2. חתכים שיבהירו את הפתוח האנכי של המבנה והתייחסותו לטופוגרפיה בקנ"מ 1:50.
 3. שתי חזיתות לפחות, מהן אחת הפונה לרחוב בקנ"מ 1:50.
 4. חישוב שטחים מפורט המראה שטחי החדרים (נטו) ואת שטח הבניה הכולל (ברוטו). בחישוב השטח ברוטו יכללו כל השטחים המקורים ובכללם מחסנים, חדרי מדרגות, מזוים זכך'.
 5. התכניות תוגשנה על גליונות אחידים בגודל 70/100 ס"מ בהעתקי אור שטוחים ולא מקופלים. כל טיפוס יכונה בכינוי מזהה.
 - ה. הצעת עלות.
 - ו. הערכת זמן לביצוע כל הפרוייקט, בשלב אחד.
 - ז. כל פרט נוסף שהמתכנן מוצא לנכון להציגו.

1.3 יש לצרף הסבר, מודפס במכונת כתיבה המתאר את האופי הכללי של השכונה ועקרונות הפתרונות המוצעים.

2. עקרונות תכנית האב של גוש אלקנה והיקף הפיתוח הנוכחי.

2.1 גוש אלקנה כולל כיום מספר שכונות: אלקנה א', ב', ג' ושערי תקוה א', ב', ג' - סה"כ כ-1600 מגרשים למגורים. אופי ההתיישבות הוא כפרי.

2.2 הלשגב אלקנה הינו ישוב דתי הכולל מספר משפחות חילוניות. בשאר השכונות אוכלוסיה

מעורבת.

2.3 בשלב זה מוקמות כ-200 יחידות דיור באלקנה ב' וכמה עשרות בתים בשכונות שערי תקוה א' ו- ב', בהן מתבצעות עבודות פיתוח תשתית. באלקנה ג' מתבצע פיתוח תשתית.

2.4 תחזית אופטימית קובעת שניתן יהיה להגיע לאיכלוס מלא של השכונות האמורות בשנת 1986.

2.5 בגוש מתוכננים מספר מרכזים מסחריים בגדלים שונים וכן פונקציות ציבוריות שונות שעיקרן מתבצע במסגרת השכונות. נתוני רקע נוספים ינתנו בפגישה עם המתכנן האזורי.

2.6 ניתן לצפות שהאיזור יאכלס כ-8000 נפש בעוד כ-5 שנים.

תעסוקה

2.7 מוקם אזור תעשיה מרכזי בברקן, מרחק של כ-8 ק"מ מאלקנה, כן יוקמו אזורי תעשיה קטנים יותר לתעשיות שקטות ונקיות בתוך גוש אלקנה. מרבית התושבים מתפרנסים באזור המרכז.

2.8 "דרך חיים" מהווה כיום את ציר הנסיעה לאזור. כביש חוצה שומרון החדש יעבור מדרום ל"דרך חיים" במרחק של 0.5-3 ק"מ ממנו. הקטע "עוקף כפר קאסם" נמצא בביצוע. שאר הכביש בשלבי תכנון. התחבורה מכל גוש אלקנה תנוקז באמצעות כבישים מאספים אל כביש חוצה שומרון בנקודות שעדיין לא נקבעו.

3. אתר אלקנה - מערב

3.1 מיקום האתר - האתר צמוד לשכונת שערי תקוה א' מדרום, משני צידי דרך הכניסה הנוכחית לשכונה. מצידו הדרומי "דרך חיים", ממערבו שטח נטוע ושטח פתוח, מצפונו בתי שערי-תקוה וממזרחו שטח טרשים.

3.2 שטח האתר - 149 דונם. $20 \text{ דונם} \text{ נטע} + 129 \text{ דונם} = 149 \text{ דונם}$

3.3 בשטח האתר אין היום שום פיתוח אבל מצוי בו מטע זיתים בוגר על שטח של כ-20 דונם. שטח זה לא יפותח אבל יופיע בתכנית כשטח פרטי פתוח.

3.4 שכונת אלקנה-מערב מחולקת לשני אזורים בעלי אופי שונה.
א. חלקה שגודלה כ-35 דונם המצויה ממזרח לדרך הכניסה לשערי תקוה המיועדת לבניית וילות בודדות על שטח של כ-1000 מ"ר ליחידה, הגבעה תלולה ושפועיה מגיעים ל-20%.

ב. חלקה שגודלה כ-114 דונם המצויה ממערב לדרך הכניסה לשערי תקוה. השטח במדרון מתון בשפוע של 8%-10% לכיוון מערב והוא האתר המיועד לתכנון. $114 \text{ דונם} \text{ נטע} + 20 \text{ דונם} = 134 \text{ דונם}$

4. אופי והיקף האיכלוס בשכונה

4.1 האיכלוס יעשה בשלב אחד שיקיף את כל השכונה, או בשלבים בהתאם להתקדמות המכירות. השאיפה היא לבצע את בניית השכונה כולה תוך 24 חודש מההתקשרות עם הקבלנים.

4.2 אוכלוסית המשתכנים עדיין לא נקבעה. השטח יועמד למכירה חופשית. קיימת אפשרות שהשכונה כולה תיועד לאוכלוסיה דתית בלבד. אפשרות אחרת הינה של שכונה מעורבת. התכנון חייב לקחת בחשבון את שתי האפשרויות בפרט בייעוד שטחי ציבור ובהתאמת יחידות הדיור לאוכלוסיה דתית.

4.3 האוכלוסיה הצפויה תהיה ישראלית ברובה, משפחות בחתך שונה ובמצב כלכלי של המעמד הבינוני ויותר.

5. שטחי ציבור ומסחר

- 5.1 עיקר השרותים הציבוריים יינתנו בישובים השכנים. - *אין צורך*
- 5.2 יש להקצות שטח לחניות, מרכזון מסחרי (4 - 2 חנויות), מעון יום, גני ילדים (3 כתות גן ל- 300 משפחות), מספר מגרשים למוסדות שונים כגון בית כנסת, מועדון, מרפאה, *א-300-400* דואר וכו'), כ- 5-6 משרדים למכירה/השכרה לחושבי השכונה בגודל של 20-30 מ"ר ליחידה.
- 5.3 שטחים לגינות נוי, שטח ירוק, משחקים, ספורט.
- 5.4 שטח של 9-10 דונם יוקצה לתחנת דלק. על המתכנן להראות מיקום תחנת הדלק ולבחון אפשרות לשילוב חלק משטחי המסחר בתחום התחנה. *הצעה: שטח של 10 דונם לתחנת דלק*
- 5.5 שטחי חניה יחושבו לפי 1.3 מכוניות למשפחה ויהיו במרחקים שאינם עולים על 75 מטר מיחידות המגורים.
- 5.6 התשתית תכלול כבישים, מדרכות, שבילים, מים, ביוב, חשמל, טלפון, אנטנה מרכזית ותשתית לתקשורת במעגל סגור. כמו כן תכלול התשתית פיתוח סביבתי מלא.
- 6.7 על המתכנן להציע את עקרונות תקנון השכונה.

6. צפיפות מוצעת

על הבינוני לכלול כ- 300 יחידות דיור בגדלים הבאים:

- 6.1 כ- 30% בגודל 180 - 160 מ"ר. (Town House ראה להלן סעיף 11). *4 חדרים בקו"מ*
- 6.2 כ- 40% בגודל 140 - 130 מ"ר. *3 חדרים*
- 6.3 כ- 30% בגודל כ- 100 מ"ר ובכל מקרה לא פחות מ- 90 מ"ר.

רצוי שהיחידות השונות תשולבנה בכל גושי הבנינים ובכל השטח, כך שתמנע יצירת אזורי מגורים שונים בצפיפויות שונות בשכונה.

7. עקרונות בינוי עיר

7.1 כללי

לשכונה חייבים להיות מאפיינים פיזיים - ארכיטקטוניים, מהות חברתית - שירותית ומהות כיחידה אירגונית - משפטית. על המתכנן לקחת בחשבון את הכלים התיכנוניים, מנהליים ומשפטיים שיקנו לשכונה יחודיות בולטת.

7.2 השכונה כיחידה פיזית - ארכיטקטונית

א. תכנון השכונה יושפע מנתוני הסביבה.

- המרחק מהמרכזים העירוניים בפתח-תקוה ותל-אביב.

- מיקום השכונה בשומרון.

- המרחק והיחס לאזורים הבנויים הקרובים, בעיקר שכונות אלקנה ושערי תקוה.

- מערכות תחבורה הקיימות והמתוכננות.

- הטופוגרפיה - שיפוע של 8% - 10%.

- מטע הזיתים הקיים.

- תנאי אקלים וצמחיה.

ב. השכונה תתוכנן כיחידה אחת, בעלת זהות ארכיטקטונית ייחודית וכמערכת סגורה בה מוגדרים באופן ברור השירותים המידיים. למתכנן האפשרות לבחור בגישה המתבססת על תכנון אזורי משנה בשכונה. במקרה כזה על המתכנן לקבוע את איפיוני אזורי המשנה, אבל להדגיש את האלמנטים השומרים על זהות השכונה כולה.

ג. יש ליצור הזדהות שכונתית באמצעות ניתוק מסויים של השכונה מסביבתה על ידי שוני/ייחוד בבינוי, טיב המתקנים העומדים לרשות תושבי השכונה וכו'.

ד. התכנון יאפשר מירב הפרטיות, ניצול הנוף והאור ותצפית לנוף ולאזורי הפעילות המשותפים, בפרט של ילדים קטנים.

ה. צפיפות המגורים תאפשר הקצאת שטחים משותפים ברווחה לכל הפונקציות עליהן ימליץ המתכנן. השטחים הציבוריים ישולבו באופן אורגני בשכונה. נדרשת הפרדה פיזית מיירבית בין שטחים מסחריים פרטיים לבין השטחים הציבוריים. התכנון הסביבתי יבליט את איכות החיים בשכונה ויחודיותה.

ו. שטחי הציבור יהיו לפחות 5 מ"ר לנפש למשחק ו - 2.5 מ"ר לנפש לשטח ירוק.

ז. התכנון ימנע הקצאת שטחים שגודלם או מיקומם גורם להזנחתם ואי טיפול בהם.

ח. המתכנן ידאג לאיזון נכון בין שטחי ירק פתוחים לשטחים לפעילות ציבורית (מגרש, מתקני ספורט, שטחים מרוצפים וכו').

ט. השטחים המיועדים לפעילות ציבורית יותאמו לקבוצות גיל וסוג פעילות שונים ומגוונים. בכל מקרה נדרש שטח מרכזי לפעילות ציבורית

י. יש לבדוק אפשרות לתכנון השטחים הציבוריים הפתוחים עם טופוגרפיה של שקעים ובלטות המאפשרת יצירת מרכזי משנה בתוך השטח לפעילויות שונות.

יא. המתכנן יחליט אם לכלול שטח קרקע פרטית במסגרת יחידת המגורים וייקבע את גודלו.

יב. המתכנן יגדיר את מרווחי הבתים, חזית מחזית, גמלון מגמלון, מרווחים אלכסוניים וכו'.

יג. המתכנן יראה אלטרנטיבות של מערכות תנועה להולכי רגל המונעות הצטלבות עם כלי רכב.

יד. מרחקי החניות מהבתים יהיו לא יותר מהקריטריונים המקובלים באגף לבניה כפרית של משרד הבינוי והשיכון. שטחי החניה יבטחו מרחק גישה מתאים, שמירה על הרכב, חסכון בשטח, ניצול משולב למטרות נוספות אם אפשר.

8. השכונה כיחידה חברתית - שירותית.

8.1 לצורך תכנון מערכת השירותים יש לקחת בחשבון אוכלוסיה השייכת למעמד הבינוני ומעלה. היקף השירותים יותאם לרמה זו.

8.2 קו מנחה היא בניית מערכת שירותים עם דרגת שותפות גבוהה בתפעול ובאחזקה, כולל בחינת אפשרות למתן שירותים על ידי חברות תחזוקה.

8.3 המתכנן יתן דעתו על חומרי בניה וציפוי בעלי בלאי נמוך ואחזקה פשוטה.

8.4 המתכנן יתן דעתו למתקנים מיכניים, תפעולם ואחזקתם, כגון: מערכות השקיה, מיכלי אשפה מרכזיים, ניקוי משטחי אספלט וריצוף, אספקת גז וכו'.

9. השכונה כיחידה אירגונית - משפטית.

9.1 תכנון יחידות הדיור יתייחס לנושא בעליות הקרקע, בעלות על שטחים משותפים וכו'.

9.2 הקו המנחה הוא שימוש מכסימלי של המשתכן ברכושו ללא צורך בהסכמת שכניו לגבי אופן ניצול הרכוש והבטחת התפקוד היעיל והשוטף של המערכות והשטחים המשותפים.

9.3 המבנה המשפטי יהיה של בתים המשותפים.

10. עצוב גרפי.

10.1 תתוכנן מערכת גרפיקה שכונתית אשר תשולב בארכיטקטורה של המקום כחלק ממערך כללי המזהה רחובות, כניסות, מעברים, אזורי פעילות, פונקציות שכונתיות וכו'.

10.2 העצוב יכלול מערך שילוט שכונתי, שמות רחובות, מספרי בתים, עצוב מתקנים וכו'.

10.3 תאורה כללית ובודדת לכל בית.

11. פרוגרמה למבני מגורים.

11.1 כללי.

א. על המתכנן להציע לפחות שני טיפוסים בתים כגון:

- בנינים טוריים, מדורגים או ניצבים, חד או דו קומתיים.
- מקבצי בנינים, חד או דו קומתיים מטיפוס של *Town House*, היכולים להיות מטיפוס של בית טורי או מקבץ אשכול (*cluster*), או כל מערך אחר לפי ראות עיני המתכנן.

ב. המתכנן רשאי להציע טפוסים נוספים לגיוון הבינוי והעלאת הצפיפות, ובלבד שגובה המבנה לא יעלה על 3 קומות.

ג. רצויה אפשרות לגיוון משני של כל אחד מטפוסים הבתים על ידי שמוש ברכיבים משלימים אלטרנטיביים כגון אפשרות חליפית של גג שטוח או גג משופע וכן תוספות משלימות לפי בחירה של פרגולות, סוככי צל, מעקות מסוגננים וכו'.

ד. מודגש כי התכנון צריך לענות על האפשרות של שינויים בחלוקה הפנימית של הדירה.

ה. על הבתים להיות מותאמים לפני הקרקע באורח מירבי, תוך הקטנה עד למינימום של פעולות החציבה והמילוי.

ו. על המתכנן להביא בחשבון כי בהיות הקרקע משופעת יש משמעות למיקומם של המבנים ביחס למפלסי הדרך והחניה הסמוכים אליהם. לענין זה השלכות על המערך הפונקציונלי הפנימי, כגון מיקום הכניסות, החניות, כיווני השקף נוף וכן על עצוב הסביבה כגון קירות תומכים, גדרות, נטיעות וכו'.

2. הרכב הדירות:

הדירות כאמור תהיינה מגדלים שונים ותענינה לדרישות של אוכלוסיה מגוונת מבחינת גודל משפחה והעדפת מגורים. יש לזכור שהשכונה כולה עשויה להיות דתית.

1. הדירות הקטנות ביחס מיועדות לזוגות צעירים או לאנשים מבוגרים ללא ילדים.
דירות אלה תיכלולנה שניים או שלושה חדרי שינה בנוסף לחדר המגורים, וכן מטבח, שירותים הכוללים אמבטיה, ב"ש, כיור ומקלחת.
 2. הדירות בנות כ - 140 מ"ר תכלולנה 5 חדרים מתוכם חדר מגורים מרווח הכולל פינת אוכל וכן 3 חדרי שינה רגילים. חדר שינה להורים עם יחידת שירותים צמודה הכוללת אסלת ב"ש כיור ומקלחת (אמבטיה); תא נפרד לב"ש הכולל כיור; מחסן; מטבח ומזוזה צמוד.
 3. הדירות בנות כ - 180 - 160 מ"ר יכולות לכלול חצר פרטית וכן חניה צמודה. פרוט מרכיבי דירות אלו יהיה זהה לדירות ששטחן כ - 140 מ"ר בתוספת חדרי ספח כגון: חדר משפחה, חדר תחביבים, חדר אוכל נפרד או כל תוספת לפי ראות עיני המתכנן. הפתרון הארכיטקטוני של יחידות אלו יכול להיות במפלס אחד או בשני מפלסים (דירות קוטג'). מודגש כי לכל יחידה תהיה כניסה עצמאית במישור הקרקע ותוצמד אליה חצר פרטית. המתכנן יציע שטחי אחסנה וכן פתרון אדריכלי לחלית הכביסה והסתרתה.
- המקלטים עבור הדירות מטיפוס 1, 2 יהיו משותפים למספר דירות בהתאם לתקנות הג"א עבור דירות מטיפוס 3 יכול להיות שהמקלטים יהיו משותפים כנ"ל או לחילופין מקלטים דירתיים בשטח של 4 מ"ר כל אחד. במקרה כזה ישמשו המקלטים כחדר כביסה וכו'.
- 11.2. איפיון טכני.
- א. המתכנן יכול להציע שימוש בטכניקות בניה שונות: קונבנציונלית, מתועשת או מתועשת למחצה. מודגש כי גמישות החלוקה הפנימית והאפשרות לשינויים ותוספות הן נתונים רכי חשיבות ועל עורך ההצעה להבהיר היטב את דרגת הגמישות שיש לשיטתו ותוכניתו. לנושא חשיבות גם בהיבט התאמת הדירות הקטנות לזוגות מבוגרים ולצעירים.
 - ב. בבניה קונבנציונלית לא יעלה המפתח הקונסטרוקטיבי על 5 מ' ובבניה מתועשת לא ייקטן המפתח הקצר של חדר המגורים מ - 4.3 מ'.
 - ג. סטנדרט הביצוע של כל הדירות יהיה לפחות ברמה משופרת לפי דרישות משרד השיכון.
 - ד. גגות משופעים יהיו מחופים ברעפי חרס שרופים בגוון טרהקוטה או ברעפי אזבסט צמנט. לבנים כדוגמת "כפרית" מתוצרת ישאזבסט או שווה ערך.

ה. תשומת לב רבה תוקדש לנושא האנרגטי. על הבנינים להיות בעלי תכונות כידוד טרמיות מעולות המותאמות לתנאי האזור האקלימי ובהתאם להנחיות משרד השיכון.

ו. המבנים יצויידו במערכת סולארית לחימום מים אשר תותקן כך שתהא מוסתרת או משולבת במבנה האופן ארכיטקטוני נאות ואסתטי.

ז. שיטת ההסקה המועדפת היא בחשמל על ידי מזגנים. יש להציע פתרונות ארכיטקטוניים מתאימים לקביעת המזגנים ושילובם במבנה. לחילופין יכול המחנך להציע תוכנית המבוססת על עקרונות הבניה הסולארית הפאסיבית. יש להביא בחשבון אפשרות של התקנת אחים, או תנורי חימום אחרים מוסקים בעצים - כחלק מעצובו הארכיטקטוני של חדר המגורים. התוכנית תראה מקום אפשרי למתקנים אלה ותציג שילוב הארכיטקטוני של הארובה בחזית המבנה.

ח. הפתחים יותאמו לדרישות התאורה והאיוורור כנדרש בחוק ויענו על דרישות הגודל המינימליות לפחות.

ט. במידה וישולב שטח חצר ביחידת מגורים יש לכלול פתוח חצר מינימלי הכולל קשר ישיר מחדר המגורים אל הגן.

י. חמרי הגלם המומלצים הם:

- אבן נסורה אשר תכסה לפחות 80% משטח החזיתות.

- טיח לבן על בסיס של שרפים אקריליים כדוגמת "טמבור-טקס" או שווה ערך.

יא. המבנים יתוכננו בהתאם להוראת חוק התכנון והבניה תשל"ה על כל העידכונים והתוספות הנמצאים בתוקף ויעמדו בכל דרישות הרישוי הקיימות בתחום הקו הירוק (מקלוט, בטיחות אש וכו').

11.3 תכנון סביבתי.

א. תשומת לב מיוחדת תנתן לתכנון השכונה כמערך ארכיטקטוני שלם ומגובש הכולל פתוח שטחי צבור, רחבות מרוצפות, משטחי גינון, שבילים מרוצפים, תאורת רחוב, ספסלי ישיבה מתקני משחק לילדים וכן משטחי חניה.

ב. על המחנך להציע אפשרות שלשיתוף מערכות טכניות לכל השכונה או לחילופין למקבצי בנינים בתוכה כגון: אנטנות טלוויזיה, אספקת גז, תיבות דאר, מתקני אשפה וכו'.

ג. החניה לכל המבנים תהיה באזורי חניה משותפים, לפי חישוב של 1.3 מכונית למשפחה. מרחק הליכה מירבי בין החניה לכניסה לבית לא יעלה על 75 מ'. ביחידות מטיפוס 3 ניתן להציע חניה צמודה לדירה.

ד. תוכנית הבינוי תכלול פתוח סביבתי מלא ותראה את כל השטחים הציבוריים כנ"ל.

שערי תקוה

גבול חלקה

קטע דיתים

מרכז

תחנות

תחנות

תחנות

תחנות

1:2500

152
250

152
500

152
250

169
500

169
250

גבול חלקה

180

26A

41

42

3 6 2 6

4

20

2 10 30 10

10%

20%

20%

20%

20%

20%

20%

20%

20%

20%

