

35-5

רמה

10.90 - 5.91



שם תיק: אגף תכנון ובינוי ערים - רכבה

מזהה פיו: גל-5/44995

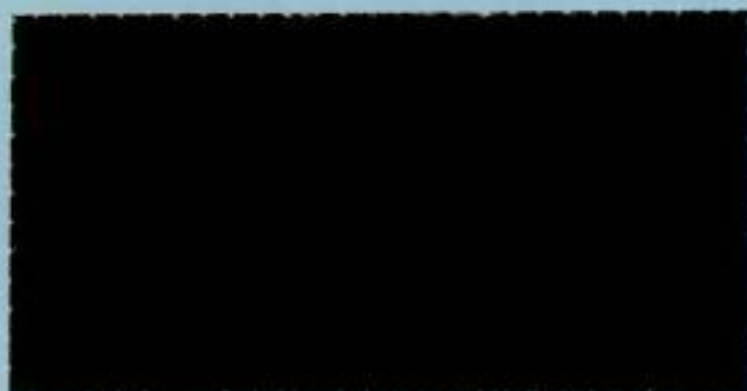
מזהה פריט: 000y4b4

10/04/2018

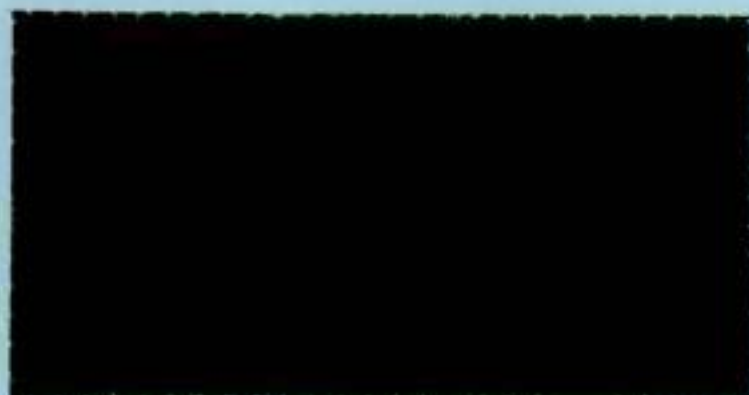
תאריך הדפסה

כתובת 2-120-5-18-6

35-5



משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים



תדריך תכנון

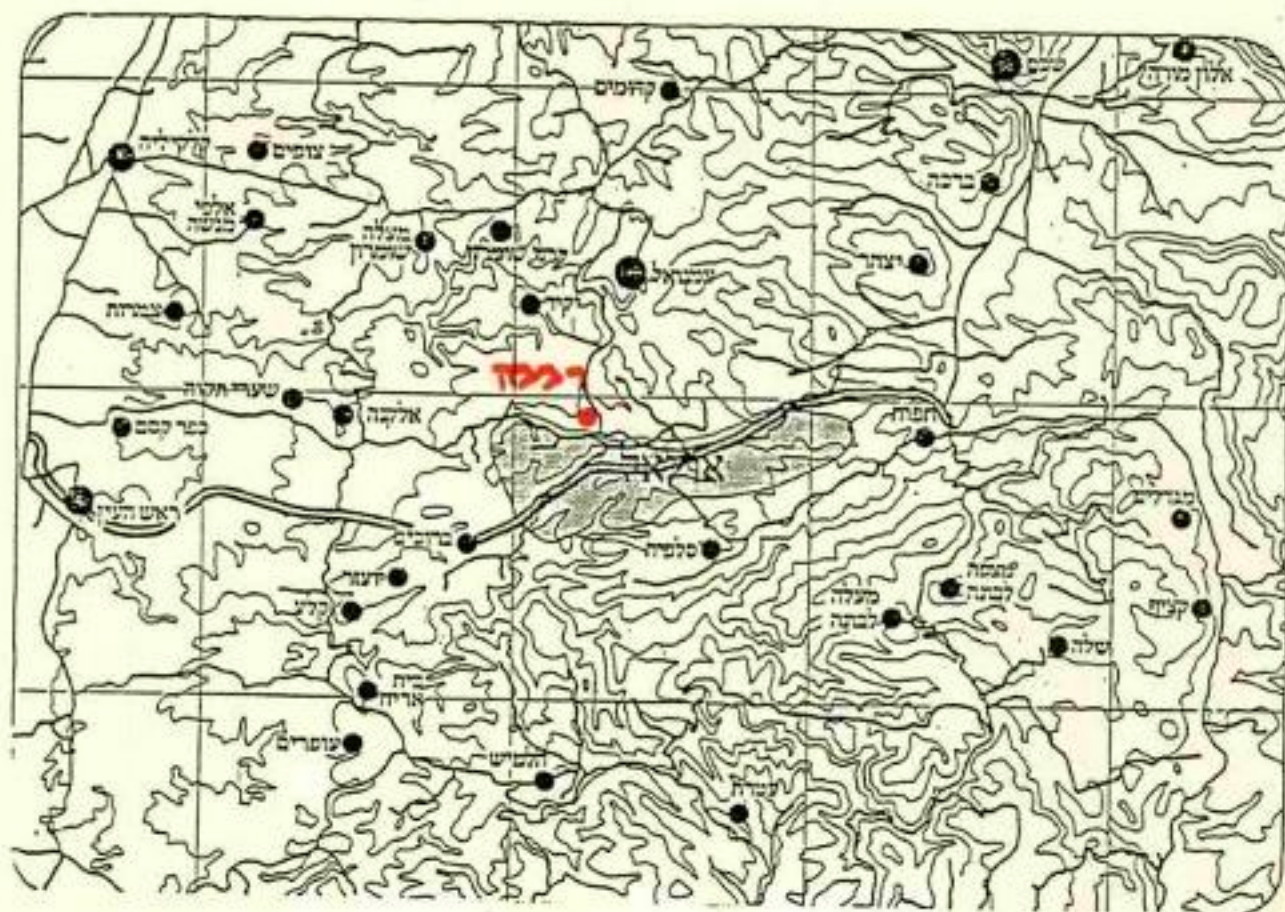
המחוז: מרכז

הישוב: רבבה

נערך ע"י: אדרי דיאנה וולקוב

תאריך: 14.10.90

אושר בועדת אישורים ביום



אתר העיר באזור ק.מ. 1:200,000

רובה

הגדרה חוקית

לפי החלטת ממשלה מס' הת/60 מיום 10.6.84 (אלישבע - חרס) רובה הוא ישוב קהילתי ל - 400 משפחות, ביוזמת הקרן לאוולת הקרקע. האתר נמצא בשומרון על הגבול הצפוני של העיר אריאל בפינה הצפון מערבית של צומת בין "חוצה שומרון" עם כביש עמנואל, בגובה בין 380 ל - 440 מ' מעל פני הים.

היום אנו מתכננים את רובה כישוב עירוני עצמאי עם זיקה לאריאל.

בעלויות קרקע

א. היום יש 226 דונם קרקע פרטית בבעלות הקרן לאוולת הקרקע.

ב. יש 140 דונם קרקעות מוכרזות כאדמות מדינה.

ג. 

מצב סטטוטורי

יש תב"ע בתוקף לכ - 400 מגרשים לבנה ביתר שתוכננו ע"י מש"אד" שקד ונ'מכרו מתוכם כ - 50 מגרשים.

בקשה לתכנון

הקרן לגאולת הקרקע פנתה אל משרד הבינוי והשיכון ומבקשת להכין התכנון לסה"כ השטח (366 דונם) כישוב עירוני עצמאי.

פעולות דחופות שיש לנקוט

א. על משרד הבינוי והשיכון להשיג החלטת ממשלה חדשה או שינוי לקודמת, בהתאם לתכנון החדש.

ב.

ג. פניה מהקרן לגאולת הקרקע למשהב"ש המבקשת אותו לתכנן את הקרקע שבבעלותה.

ד. יש לבדוק לגבי כמה משפחות נחתמו חוזים למסירת מגרשים לבנה ביתר.

עקרונות תכנון

1. יצירת שכונה אחידה.
2. התוויית מערכת דרכים הרכבית ופשוטה.
3. בניה באיכות גבוהה.
4. מערכת שטחים ירוקים בעלות אופי אנושי - שימושי, (לא פחת תכנוני ואזורי שוליים).
5. השכונה תתוכנן בשלמותה כאשר השלב הנוכחי - שהוא בבעלותינו - מהווה קטע המתפקד בצורה עצמאית. על המתכנן להציג סכימה המביאה בחשבון, שהשטחים שאינם ברשותינו כיום, יירכשו בעתיד וישולבו במרקם של השכונה.

1. אחידות בשכונה תושג ע"י פיתוח אחיד ז"א חומרים וגובה מותרים לגדרות, (90 ס"מ מעל פני הקרקע). ריצוף אחיד לרחובות, סוג העצים, ספסלים, שלטים, רהוט הרחוב וכדומה. בהוראות התכנית המפורטת יפורטו סוג החומר לכיסוי קירות הבניינים וגגותיהם, זווית הגגות משופעים וגם טיפול דרוש ל"חזית החמישית".

2. השכונה תיווצר על ידי מערכת דרכים הרכיב פשוטה ומתאימה לטופוגרפיה. כל בית יזוהה מהרחוב ע"י שם הרחוב ומספרו.

א. דרך ראשית - או הרחוב הראשי - התאוויתתה תהיה מהכניסה לישוב עד יציאתה בקצה הדרומי ביותר. היא מהווה חוט שידרה לשכונה.

ב. הדרכים המשניות המצטלבות בקטעים קצובים של כ - 100 מ' לדרך הראשית מהוות מערכת בצורת רשת (GRID) במידה האפשר לפי תנאי הטופוגרפיה.

ג. מבואות או דרכים מסתיימות בצורה קיל - דה סאקס, מצטלבות בקטעים קצובים בין הרחובות המשניים ומהוות רחובות משולבים - חצר משחקים וחנייה לבתים הצמודים לאורכם.

3. הבניה באיכות גבוהה מתבטאת גם בתכנון וגם בביצוע מושלם.

א. אנרגיה סולרית

בין היתר יש לשים דגש בתכנון המפורט להפניה דרומית של רוב חדרי המגורים וכיסוי קירות היצוניים עם חומר בידוד מתאים. הדרישה הזאת תכתב בהוראות התכנית (תקנון).
דודי השמש יוסתרו באופן מוחלט בגגות.
קולטי השמש ישולבו כחלק אינטגרלי של הגג.

ב. טיפוסים שונים של בניה

1. בניה צפופה עד 7.0 יח"ד / דונם.

בהצמלבות הדרכים הראשיות סביב לכיכרות תמוקם הבניה הצפופה ביותר עם חזית מסחרית לכיכרות אפשר לפתח בין השאר טיפוסים עד 3 קומות על קומת קרקע מסחרית עם ארקדות, גינות וחניה ניצבת. מומלץ לתכנן את הקומה אחרונה כדופלקס עם מרפסות ועיצוב מיוחד לגגות.

2. בניה צפופה עד 7.0 יח"ד / דונם

לאורך הרחוב הראשי תמוקם בניה למגורים בלבד עד 3 קומות כאשר בקומה עליונה אפשר לנצל עלית אג עם טיפול מתאים לגגות. הכניסות לבתים תמוקם ב זווית 90 ובמפלס ± 0.00 של הרחוב הראשי, וחניה לדיירי הבתים תהיה לאורך. הדירות התחתונות תקבלנה את רוב שטח החצרות.

3. בניה תלת קומתית עד 7.0 יח"ד / דונם

לאורך רחובות משניים תמוקם בניה טורית, 2 דירות בכל מפלס של חדר מדרגות. קומה דבוקות, מומלץ שלא יהיו יותר מ - יחידות כאלה דבוקות ביחד.

4. בניה דו קומתית עד 5.0 יח"ד / דונם

לאורך רחובות משולבים ימוקמו קוטג'ים טוריים עם גינות פרטיות.

5. בניה דו-קומתית 5.0 יח"ד / דונם

לאורך הרחובות המשולבים דירה לכל קומה עם גינה באותו מפלס.
אפשר גם לאורך שבילים ומדרגות בטופוגרפיה קשה.

6. חד או דו-משפחתי 2.5 יח"ד / דונם

בניה עצמית או מאורגנת, כל בית על גינה פרטית. לאורך רחובות
משניים או משולבים על ראש הגבעה.

ג. חניות מרוכזות מקורות, מיכלי ופחי אשפה, מתקנים עירוניים
ותשתיות (חשמל, מ"ים, טלפון וכו') - ישולבו בפיתוח הרחוב
בגדות ובקירות התומכים בשוליים הגבוהים של הרחוב.

4. שטחים ירוקים בעלי אופי אנושי

מומלץ לפתח לפחות שתי כיכרות בצמתים של הרחוב הראשי עם הרחובות
המשניים ולמקם בתוכן הגינות הציבוריות לגיל הרך וגם את בתי הכנסת
הדרושים, בסה"כ 4.0 ד' כל כיכר.

הצעה תכנונית

הישוב יתוכנן במירקם עירוני ע"י רשת מצטלבת של רחובות (GRID) היוצרת מבנים מלבניים רגולריים (50X110 או 50X80 מ') במידה שהמפוגרפיה תאפשר זאת.

בחזיתות הקדמיות המקבילות לרחובות של הבניה למגורים, יאותרו הכניסות. בהצרות הפנימיות יאותרו כל פעילויות השרותים, כאשר מסתורי הכביסה יעוצבו כחלק אינטגרלי של המבנה ויסתירו באופן מוחלט את הכביסה.

שכונת הנוילות של מייסדי הישוב תיבנה על ראש הגבעה לפי בקשתם במקביל לרחובות משניים (ללא פתח ושאריות קרקע ביניהם) הכיכרות יהיו דגש למוקדים כלומר ריכוז הפעילויות המרכזיות של השכונה. הדבר יעשה בחזיתות הרלוונטיות של הבינונים המגדירים כיכרות אלו, או ע"י ארקדות עם פעילויות מסחר ושירותים, או גם ע"י גינות ואיתור לחנייה ניצבת לדיירי הבתים ולצרכני המסחר וכו'.

הכיכר מיועדת גם לגינה ציבורית וגם לאיתור בית הכנסת השכונתי, המאפשר לארכיטקט לעצב נקודת ציון מעניינת ויוצאת דופן. מסביב לכיכר השניה במרכז הישוב מומלץ לאתר את בית הספר השכונתי (במבנה הצפון מזרחי של הכיכר), ולתכנן את חזית "שער הכניסה" והחלק האדמיניסטרטיבי של המוסד בחזית הפונה לכיכר.

באותה מידה אפשר גם לאתר גן ילדים ומרפאה.

חשוב שרוב הבניה סביב לכיכרות תהיה הגבוהה ביותר במרקם (כ - 5 קומות) ואיתור המוסדות צריך להיות מבוקר ועם פתח לנוף.

השטח שלא בבעלות כדאי להקיף אותו עם בניה למגורים הרחוב הראשי העובר מצדו הימני מאפשר מבנין של בנייני מגורים לפני השטח הפרטי שאיננו ברשותו. כנ"ל עם הרחוב המחבר הכיכר הראשונה עם השכונה המערבית.

הרחובות יעוצבו ע"י עצים ירוקי עד, גובה הגדרות הבנויות יהיה עד 90 ס"מ מעל פני הקרקע כאשר יוגדרו חומריהן וצורותיהן. בני"ל לגבי ריצוף הרחובות המשולבים שהוא שונה מהאספלט של רחובות ראשיים ומשניים. זאת להבדילם מצירים מעבירי תנועה ומן המבואות. בכניסה לשכונה יש להקים "שער". שער השכונה יכול להיות מעוצב ע"י מבנה או שטח ירוק מתוכנן בהתאם או אנדרטה או פרט פיסולי מפורט בהתחלת קבוצת הבנויים סביב לכיכר הראשונה המטרה היא להדגיש את ההפרדה בין שטח פתוח לשטח בנוי.

פרוגרמה למוסדות ציבור בהתאם לסיכום עם הועדה הבין משרדית.

10 - 8 חנויות שכונתיות למצרכים יומיומיים בקומות הקרקע של בנייני מגורים סביב לכיכרות.

סה"כ שטח לתכנון 366 דונם

לצרכי ציבור 45 % 166 ד'

למגורים 55% 200 ד'

לוח חלופות התפלגות הבניה

חלופות			א'			ב'			ג'	
סוג הבניה	מגורים	יח"ד דונם	שטח ב- אחוזים	שטח בדונם	מס' יח"ד	שטח בדונם	שטח במחוזים	מס' יח"ד	שטח בדונם	מספר יח"ד
בנה ביתן	א'	2.5	20%	40	100	20	40	100	25	125
דו קומתי	ב'	5.0	35%	70	350	30	60	300	40	400
3 - 4 קומות	ג'	7.0	45%	90	630	50	100	700	35	490
סה"כ		5	100	200	1080	100	200	1100	100	1015

רובה - תדריך תכנון (לפי סכום עם מחוז מרכז)

413 דונם

סה"כ שטחים שברשותו:

חלופה א'

=====

=====

50 ד'

1.0 ד' ברזום כ"א

50 מגרשים בנה ביתך

35 ד'

0.4 ד' נטו כ"א

50 מגרשים בנה ביתך

85 ד'

100 מגרשים בנה ביתך

סה"כ לתכנון לצפיפויות אחרות 328 ד' (85 - 413)

148 ד'

לצרכי ציבור 45%

180 ד'

למגורים

התפלגות הבניה

חלופות			א'			ב'			ג'			ד'			ה' (מחוז)		
סוגי בניה	מגורים	יח"ד בדונם	שטח	מספר יח"ד	מספר	שטח	מספר יח"ד	מספר	שטח	מספר יח"ד	מספר	שטח	מספר יח"ד	מספר	שטח	מספר יח"ד	מספר
בנה ביתך	א'		100	85		100	85		100	85		100	85		100	100	100
דו קומתי	ב'	5.0	45	81	405	50	90	450	55	99	495	60	108	540	50	86.5	432
3-4 קומות	ג'	7.0	55	99	693	50	90	630	45	81	567	40	72	504	50	86.5	605
סה"כ			1198		1180			1162			1144			1137			

חלופה מועדפת ע"י עורכת התדריך היא ד'

חלופה מועדפת ע"י מחוז מרכז היא ב' (מחוז)

140 דונם

סה"כ שטח ברושות המדינה בלבד

חלופה ב'

=====

=====

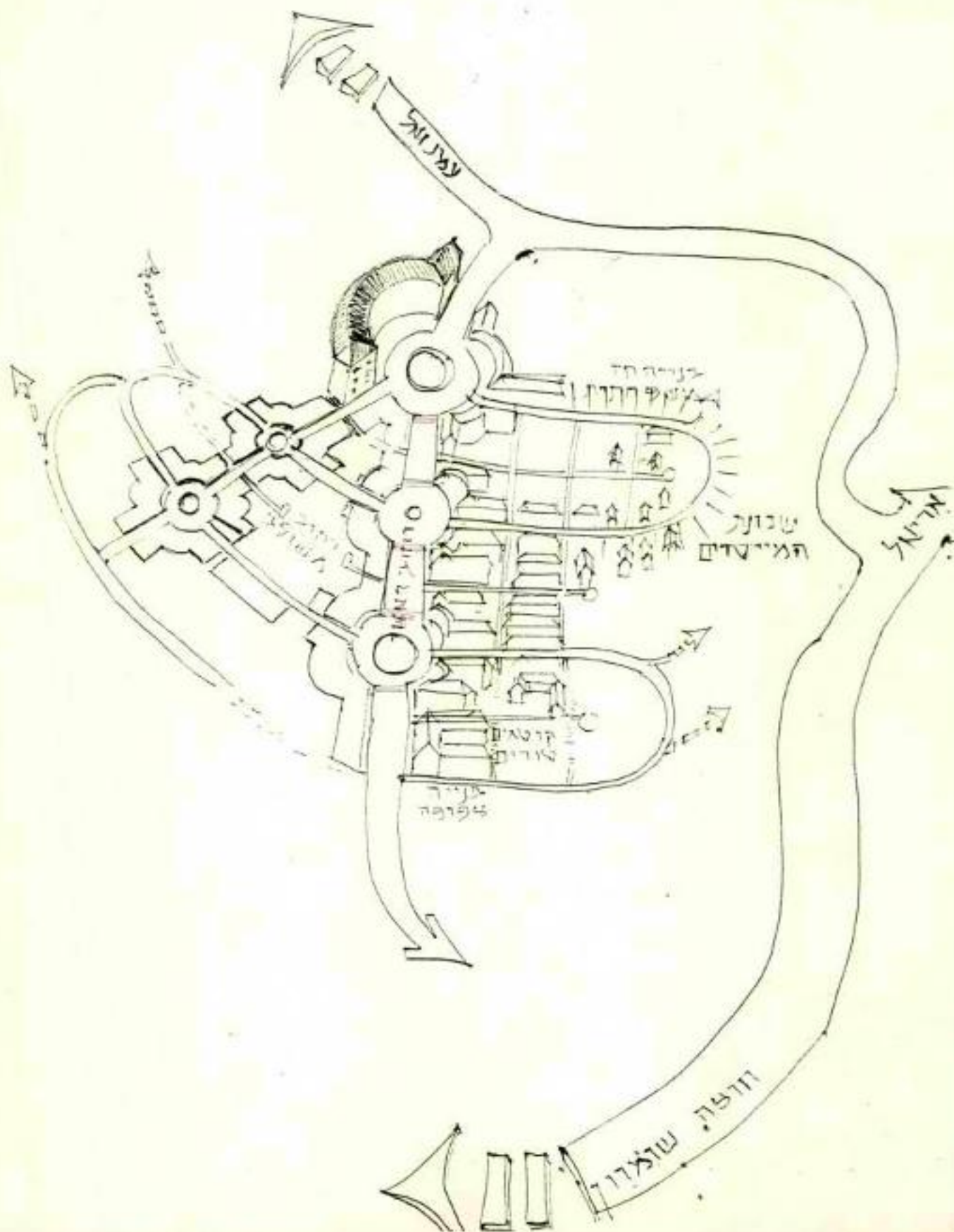
60 ד'

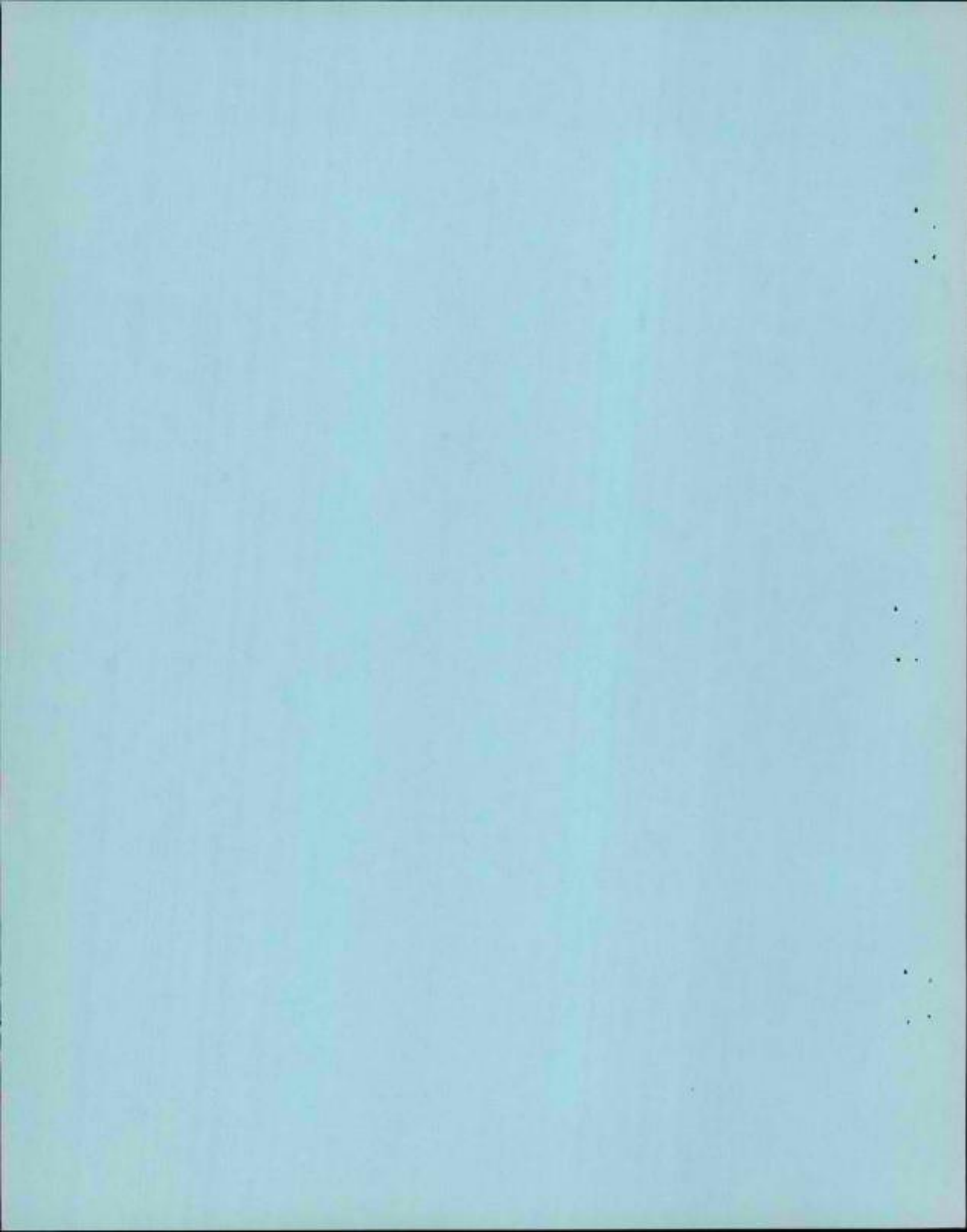
לצרכי ציבור 40%

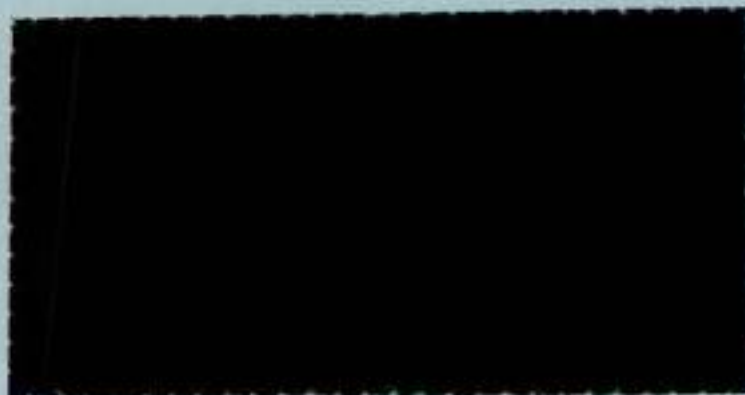
80 ד'

למגורים

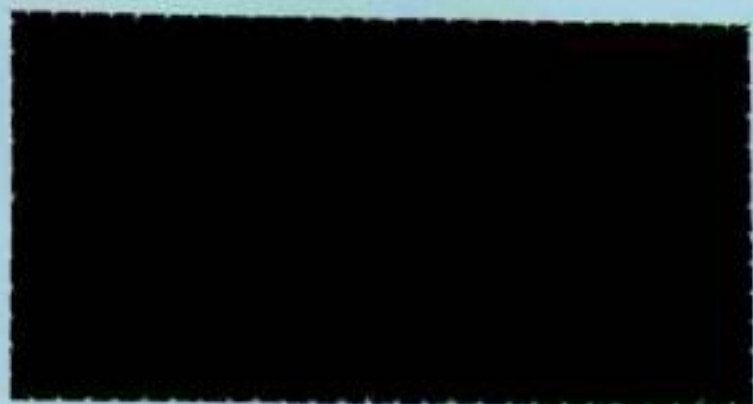
סה"כ יח"ד	טוגי בניה		שטח	
	צפיפות ביח"ד דונם	קומות	דונם	באחוזים
120	5	2	40	30
392	7	4-3	56	70
512	סה"כ			







משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים



תדריך תכנון

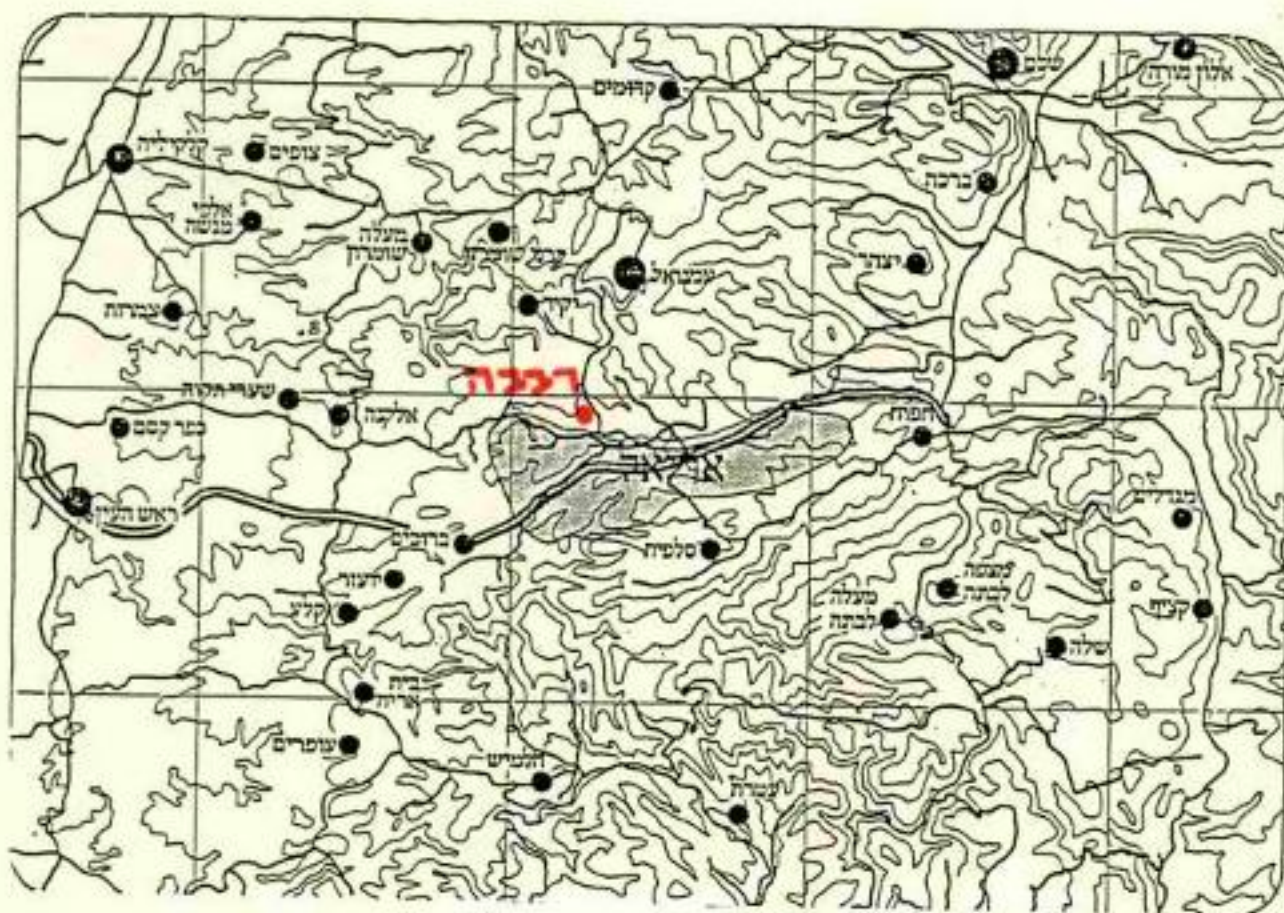
המחוז: מרכז

הישוב: רבבה

נערך ע"י: אדר' דיאנה וולקוב

תאריך: 14.10.90

אושר בועדת אישורים ביום



אתר העיר באזור ק.מ. 1:200,000

תדריך תכנון

המחוז: מרכז

הישוב: רבבה

נערך ע"י: אדרי דיאנה וולקוב

תאריך: 14.10.90

אושר בועדת אישורים ביום

רובה

הגדרה חוקית

לפי החלטה ממשלה מס' הת/50 מיום 10.6.84 (אלישבע - חרס) רובה הוא ישוב קהילתי ל - 400 משפחות, ביוזמת הקרן לאוילת הקרקע. האתר נמצא בשומרון על הגבול הצפוני של העיר אריאל בפינה הצפון מערבית של צומת בין "חוצה שומרון" עם כביש עמנואל, בגובה בין 380 ל - 440 מ' מעל פני הים.

היום אנחנו מתכננים את רובה כישוב עירוני עצמאי.

בעלויות קרקע

א. היום יש 226 דונם קרקע פרטית בבעלות הקרן לאוילת הקרקע.

ב. יש 140 דונם קרקעות מוכרזות כאדמות מדינה.

א.

מצב סטטוטורי

יש תב"ע בתוקף לכ - 400 מגרשים לבנה ביתר שתוכננו ע"י משי' אד" שקד
ונ'מכרו מתוכם כ - 50 מגרשים.

בקשה לתכנון

הקרן לאוולת הקרקע פנתה אל משרד הבינוי והשיכון ומבקשת להכין התכנון
לסה"כ השטח (366 דונם) כישוב עירוני עצמאי.

פעולות דחופות שיש לנקוט

א. על משרד הבינוי והשיכון להשיג החלטת ממשלה חדשה או שינוי לקודמת,
בהתאם לתכנון החדש.

ב.



ג. פניה מהקרן לאוולת הקרקע למשהב"ע המבקשת אותנו לתכנן את הקרקע
שבבעלותה.

ד. יש לבדוק לגבי כמה משפחות נחתמו חוזים למסירת מגרשים לבנה
ביתר.

עקרונות תכנון

1. יצירת שכונה אחידה.
2. התוויית מערכת דרכים הרכבית ופשוטה.
3. בניה באיכות גבוהה.
4. מערכת שטחים ירוקים בעלות אופי אנושי - שימושי, (לא פחת תכנוני ואזורי שוליים).
5. השכונה תתוכנן בשלמותה כאשר השלב הנוכחי - שהוא בבעלותינו - מהווה קטע המתפקד בצורה עצמאית. על המתכנן להציג סכימה המביאה בחשבון, שהשטחים שאינם ברשותינו כיום, יירכשו בעתיד וישולבו במרקם של השכונה.

1. אחידות בשכונה תושג ע"י פיתוח אחיד ז"א חומרים וגובה מותרים לגדרות, (90 ס"מ מעל פני הקרקע). ריצוף אחיד לרחובות, סוג העצים, ספסלים, שלטים, רהוט הרחוב וכדומה. בהוראות התכנית המפורטת יפורטו סוג החומר לכיסוי קירות הבנינים וגגותיהם, זווית הגגות משופעים וגם טיפול דרוש ל"חזית החמישית".

2. השכונה תיווצר על ידי מערכת דרכים הררכית פשוטה ומתאימה לטופוגרפיה. כל בית יזוהה פהרחוב ע"י שם הרחוב ומספרו.

א. דרך ראשית - או הרחוב הראשי - התאוויתתה תהיה מהכניסה לשוב עד יציאתה בקצה הדרומי ביותר. היא מהווה חוט שידרה לשכונה.

ב. הדרכים המשניות המצטלבות בקטעים קצובים של כ - 100 מ' לדרך הראשית מהוות מערכת בצורת רשת (GRID) במידה האפשר לפי תנאי הטופוגרפיה.

ג. מבואות או דרכים מסתיימות בצורה קיל - דה סאקס, מצטלבות בקטעים קצובים בין הרחובות המשניים ומהוות רחובות משולבים - חצר משחקים וחנייה לבתים הצמודים לאורכם.

3. הבניה באיכות גבוהה מתבטאת גם בתכנון וגם בביצוע מושלם.

א. אנרגיה סולרית

בין היתר יש לשים דגש בתכנון המפורט להפניה דרומית של רוב חדרי המגורים וכיסוי קירות חיצוניים עם חומר בידוד מתאים. הדרישה הזאת תכתב בהוראות התכנית (תקנון).
דודי השמש יוסתרו באופן מוחלט בגגות.
קולטי השמש ישולבו כחלק אינטגרלי של הגג.

ב. טיפוסים שונים של בניה

1. בניה צפופה עד 7.0 יח"ד / דונם.

בהצטלבות הדרכים הראשיות סביב לכיכרות תמוקם הבניה הצפופה ביותר עם חזית מסחרית לכיכרות אפשר לפתח בין השאר טיפוסים עד 3 קומות על קומת קרקע מסחרית עם ארקדות, גינות וחניה ניצבת. מומלץ לתכנן את הקומה אחדונה כדופלקס עם מרפסות ועיצוב מיוחד לגגות.

2. בניה צפופה עד 7.0 יח"ד / דונם

לאורך הרחוב הראשי תמוקם בניה למגורים בלבד עד 3 קומות כאשר בקומה עליונה אפשר לנצל עלית גג עם טיפול מתאים לגגות. הכניסות לבתים תמוקם ב זזית 90 ובמפלס ± 0.00 של הרחוב הראשי, וחניה לדיירי הבתים תהיה לאורך. הדירות התחתוניות תקבלנה את רוב שטח החצרות.

3. בניה תלת קומתית עד 7.0 יח"ד / דונם

לאורך רחובות משניים תמוקם בניה טורית, 2 דירות בכל מפלס של חדר מדרגות. קומה דבוקות, מומלץ שלא יהיו יותר מ - יחידות כאלה דבוקות ביחד.

4. בניה דו קומתית עד 5.0 יח"ד / דונם

לאורך רחובות משולבים ימוקמו קוטג'ים טוריים עם גינות פרטיות.

5. בניה דו-קומתית 5.0 יח"ד / דונם

לאורך הרחובות המסולבים דירה לכל קומה עם גינה באותו מפלס.
אפשר גם לאורך שבילים ומדרגות בטופוגרפיה קשה.

6. חד או דו-משפחתי 2.5 יח"ד / דונם

בניה עצמית או מאורגנת, כל בית על גינה פרטית. לאורך רחובות
משניים או מסולבים על ראש הגבעה.

ג. חניות מרוכזות מקורות, מיכלי ופחי אשפה, מתקנים עירוניים
ותשתיות (חשמל, מים, טלפון וכו') - ישולבו בפיתוח הרחוב
בגדרות ובקירות התומכים בשוליים הגבוהים של הרחוב.

4. שטחים ירוקים בעלי אופי אנושי

מומלץ לפתח לפחות שתי כיכרות בצמתים של הרחוב הראשי עם הרחובות
המשניים ולמקם בתוכן הגינות הציבוריות לגיל הרך וגם את בתי הכנסת
הדרושים, בסה"כ 4.0 ד" כל כיכר.

הצעה תכנונית

הישוב יתוכנן כמירקם עירוני ע"י רשת מצולבת של רחובות (GRID) היוצרת מבנים מלבניים רגולריים (50x110 או 50x90 מ') במידה שהטופוגרפיה תאפשר זאת.

בחזיתות הקדמיות המקבילות לרחובות של הבניה למגורים, יאותרו הכניסות. בחצרות הפנימיות יאותרו כל פעילויות השרותים, כאשר מסתורי הכביסה יעוצבו כחלק אינטגרלי של המבנה ויסתירו באופן מוחלט את הכביסה.

שכונת הוילות של מייסדי הישוב תיבנה על ראש הגבעה לפי בקשתם במקביל לרחובות משניים (ללא פחת ושאריות קרקע ביניהם) הכיכרות יהוו דגש למוקדים כלומר ריכוז הפעילויות המרכזיות של השכונה. הדבר יעשה בחזיתות הרלונטיות של הבינינים המגדירים כיכרות אלו, או ע"י ארקדות עם פעילויות מסחר ושירותים, או גם ע"י גינות ואיתור לחנייה ניצבת לדיירי הבתים ולצרכני המסחר וכו'.

הכיכר מיועדת גם לגינה ציבורית וגם לאיתור בית הכנסת השכונתי, המאפשר לארכיטקט לעצב נקודת ציון מעניינת ויוצאת דופן. מסביב לכיכר האניה במרכז הישוב מומלץ לאתר את בית הספר השכונתי (במבנה הצפון מזרחי של הכיכר), ולתכנן את חזית "שער הכניסה" והחלק האדמיניסטרטיבי של המוסד בחזית הפונה לכיכר.

באותה מידה אפשר גם לאתר אן ילדים ומרפאה.

חשוב שרוב הבניה סביב לכיכרות תהיה הגבוהה ביותר במרקם (כ - 5 קומות) ואיתור המוסדות צריך להיות מבוקר ועם פתח לנוף.

הרחובות יעוצבו ע"י עצים ירוקי עד, גובה הגדרות הבנויות יהיה עד 90 ס"מ מעל פני הקרקע כאשר יוגדרו חומריהן וצורותיהן. כנ"ל לגבי ריצוף הרחובות המסולבים שהוא שונה מהאספלט של רחובות ראשיים ומשניים. זאת להבדילם מצירים מעבירי תנועה ומן המבואות. בכניסה לשכונה יש להקים "שער". שער השכונה יכול להיות מעוצב ע"י מבנה או שטח ירוק מתוכנן בהתאם או אנדרטה או פרט פיסולי מפורט בהתחלת קבוצת הבנינים סביב לכיכר הראשונה המטרה היא להדגיש את ההפרדה בין שטח פתוח לשטח בנוי.

פרוגרמה למוסדות ציבור בהתאם לסיכום עם הועדה הבין משרדית.

10 - 8 חנויות שכונתיות למצרכים יומיומיים בקומות הקרקע של בניני מגורים סביב לכיכרות.

סה"כ שטח לתכנון 366 דונם

לצרכי ציבור 45% 166 ד"ר

למגורים 55% 200 ד"ר

לוח חלופות התפלגות הבניה

ג'			ב'			א'			חלופות		
מספר ד"ר	שטח בדונם	שטח באחוזים	מס' ד"ר	שטח בדונם	שטח באחוזים	מס' ד"ר	שטח בדונם	שטח ב- אחוזים	דונם	מגורים	סוג הבניה
125	50	25	100	40	20	100	40	20%	2.5	א'	בנה ביתך
400	80	40	300	60	30	350	70	35%	5.0	ב'	דו קומתי
490	70	35	700	100	50	630	90	45%	7.0	ג'	3 - 4 קומות
1015	200	100	1100	200	100	1080	200	100	5		סה"כ

רובה - תדריך תכנון (לפי סכום עם מחוז מרכז)

413 דונם

סה"כ שטחים שברשותנו:

חלופה א'

=====

=====

50 ד'

1.0 ד' ברזנט כ"א

50 מגרשים בנה ביתך

35 ד'

0.4 ד' נטו כ"א

50 מגרשים בנה ביתך

85 ד'

100 מגרשים בנה ביתך

סה"כ לתכנון לצפיפויות אחרות 328 ד' (85 - 413)

148 ד'

לצרכי ציבור 45%

180 ד'

למגורים

התפלגות הבניה

חלופות			א'			ב'			ג'			ד'			ה' (מחוז)		
סוגי בניה	מגורים	יח"ד בדונם	שטח			שטח			שטח			שטח			שטח		
			מספר יח"ד	בדונם	במחוזים	מספר יח"ד	בדונם	במחוזים	מספר יח"ד	בדונם	במחוזים	מספר יח"ד	בדונם	במחוזים	מספר יח"ד	בדונם	במחוזים
בנה ביתך	א'		100	85		100	85		100	85		100	85		100	100	
דו קומתי	ב'	5.0	405	81	45	450	90	50	495	99	55	540	108	60	432	86.5	50
3-4 קומות	ג'	7.0	693	99	55	630	90	50	567	81	45	504	72	40	605	86.5	50
סה"כ			1198			1180			1162			1144			1137		

חלופה מועדפת ע"י עורכת התדריך היא ד'

חלופה מועדפת ע"י מחוז מרכז היא ב' (מחוז)

140 דונם

סה"כ שטח ברשות המדינה בלבד

חלופה ב'

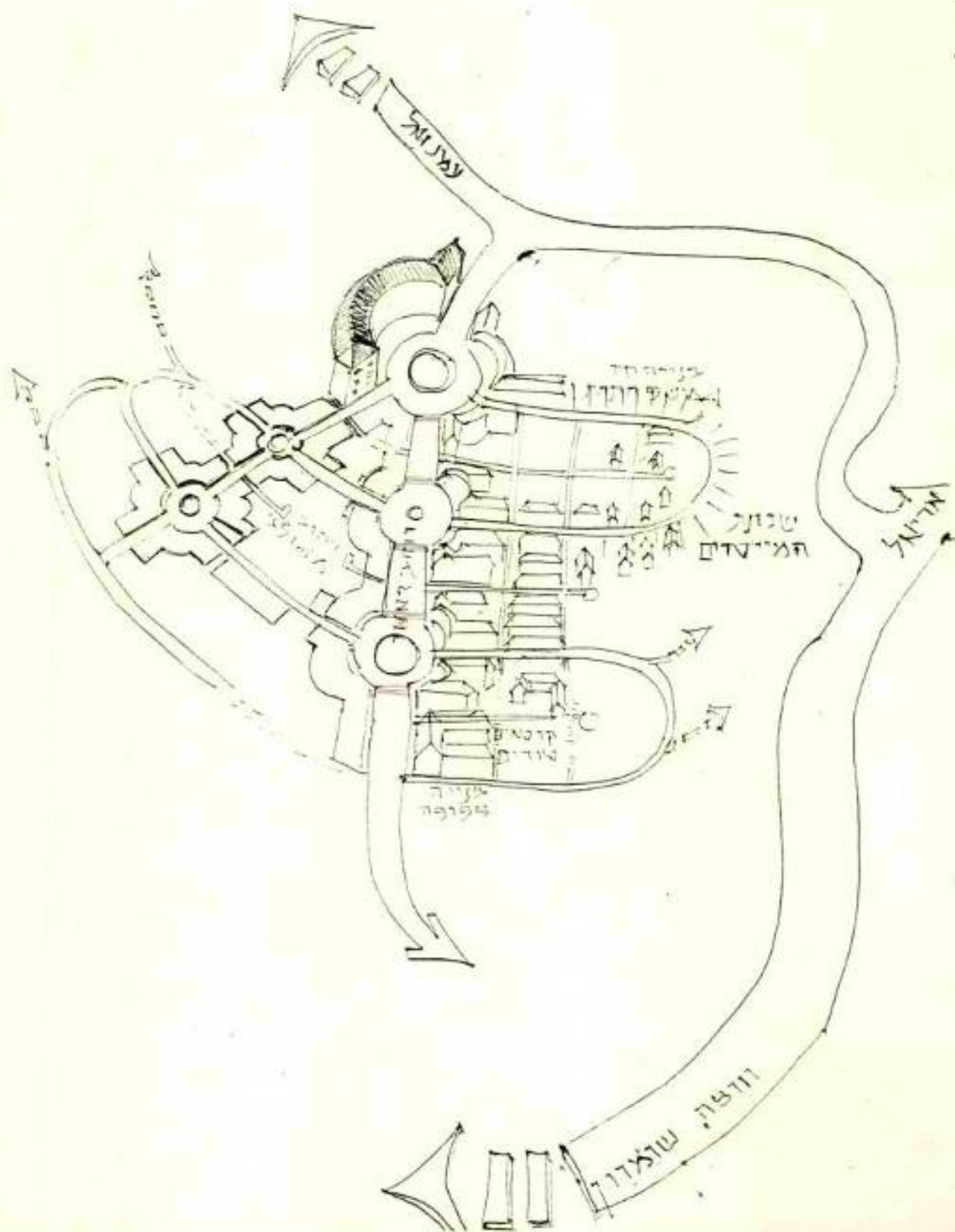
60 ד'

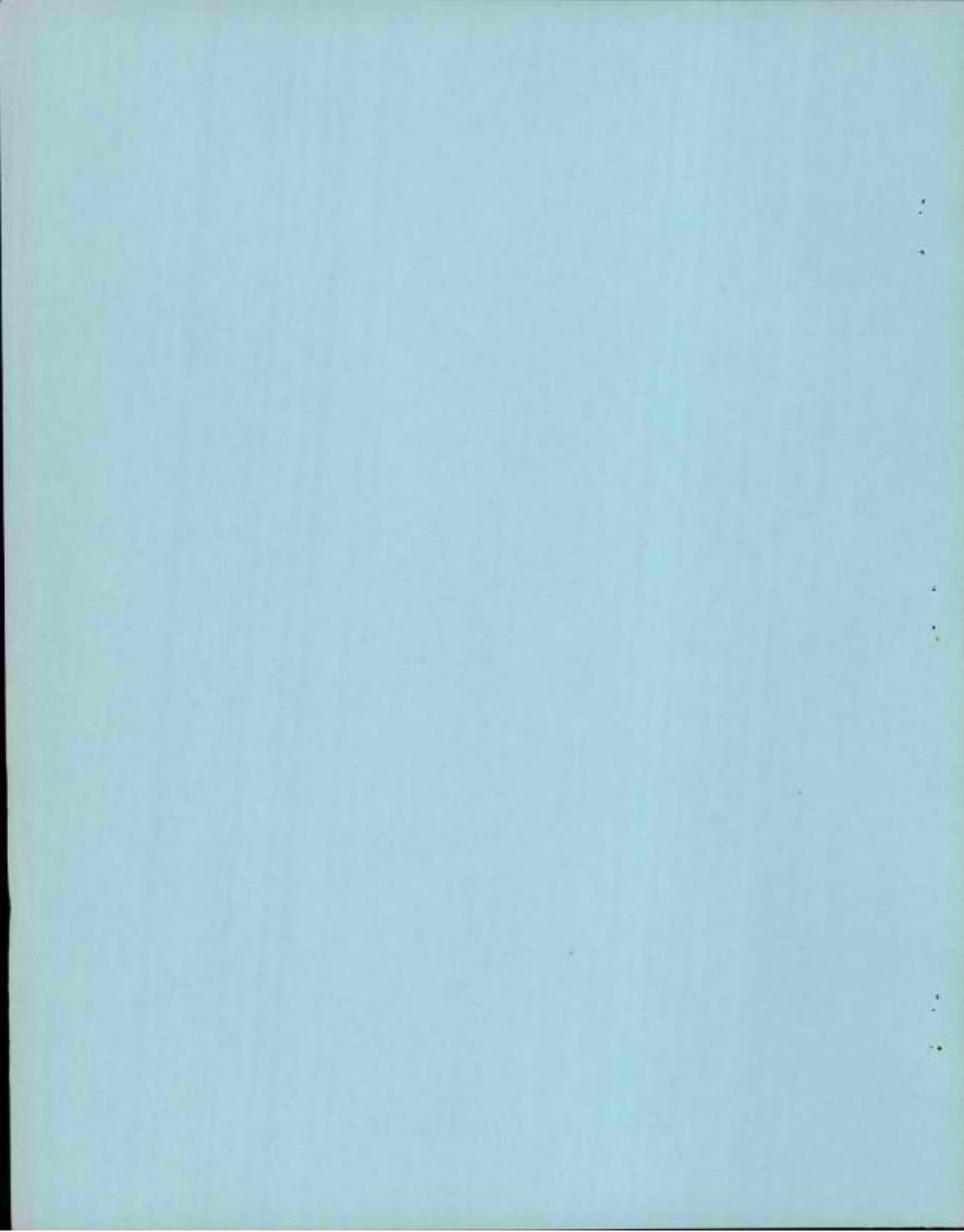
לצרכי ציבור 40%

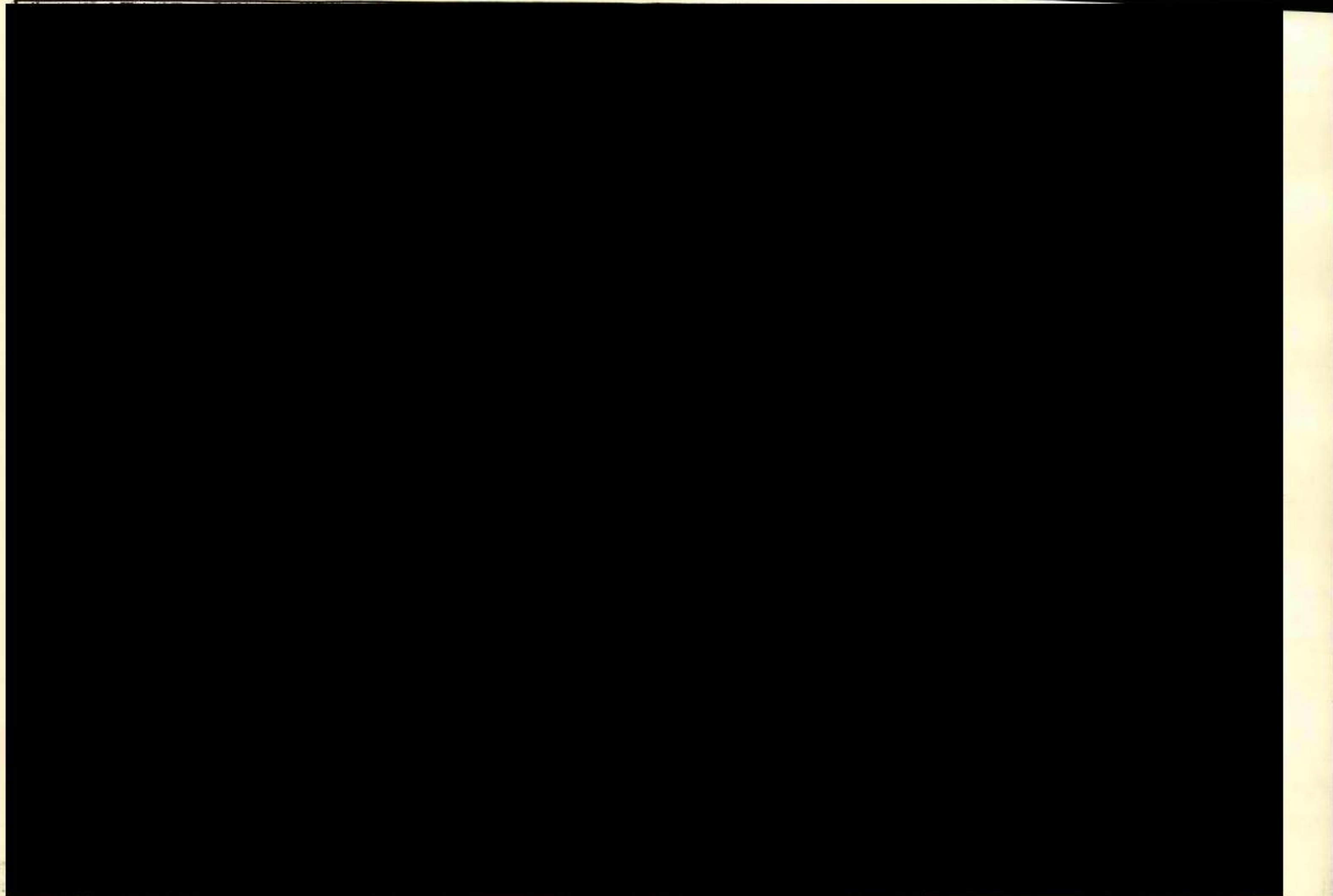
80 ד'

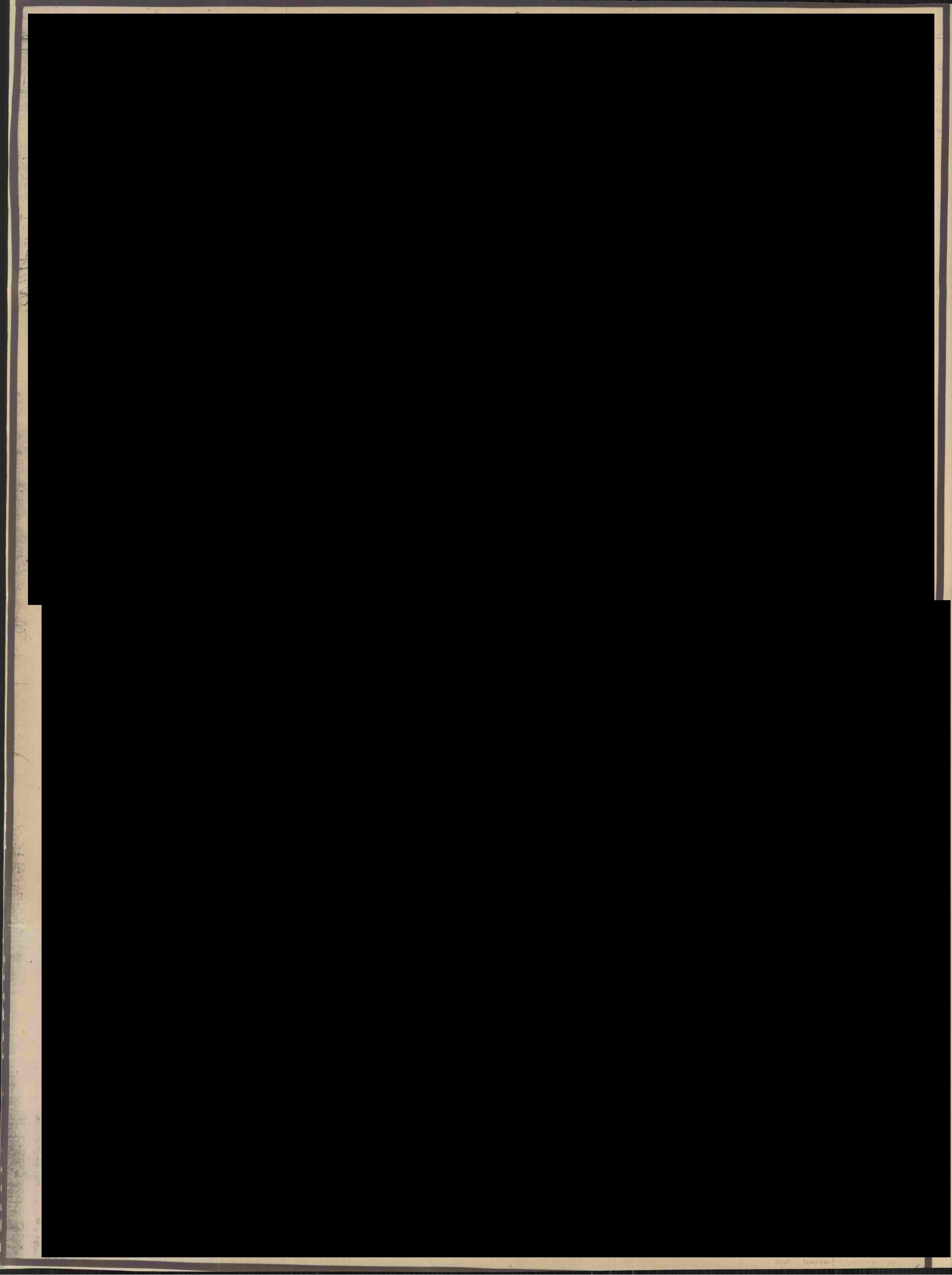
למגורים

סה"כ יח"ד	סוגי בניה		שטח	
	צפיפות ביח"ד דונם	קומות	דונם	באחוזים
120	5	2	40	30
392	7	4-3	56	70
512	סה"כ			









תהל מהנדסים יועצים בע"מ.

רח' אבן גבירול 54, ת.ד. 11170, ת"א 6100. טל. 03-434434
טלפקס 03-676-342, 033-654, פקסיוטליה 03-269969

20.5.91
482/0000/79

לכבוד

חברי ועדת משנה לביו"ש:

- | | | |
|------------------|---|--|
| גב' דיאנה וולקוף | - | משהב"ש ת.ד. 18110 י-ם 91180 |
| סא"ל צביקה קדמן | - | היח' להתיישבות משרד הבטחון רח' קפלן 23 ת"א 64734 |
| גב' שרה אלחנתי | - | השרות ההדרולוגי, ת.ד. 6381 ירושלים |
| מר גבי איתן | - | נציבות המים ת.ד. 184 י-ם 91001 |
| מר מיכה בלום | - | קמ"ט בריאות איו"ש ת.ד. 17 בית אל |
| מר אסף גוטפלד | - | קמ"ט שמורות טבע רח' הלני המלכה 13 י-ם 95101 |
| מר מושקוביץ | - | היחידה לתכנון ת.ד. 16 בית אל |
| היועץ המשפטי | - | היחידה לתכנון " " " |
| מר מוטי מנוחין | - | משרד אפוטרופוס באיו"ש |

..ג.ג.א

הנדון: רבבה תכנית כללית לאיסוף וסילוק שפכים

1. מצ"ב תזכיר הכולל מערכת איסוף ומספר חלופות לסילוק השפכים, והמלצתנו לחלופה המועדפת.
2. בתאריך 29.5.91 חתקיים ישיבת מועצת תכנון עליונה יו"ש - לדיון ב ת.ב.ע. של הישוב.
3. בהתיעצות עם מר מיכה בלום הוחלט להעביר ישירות עליכם את החומר בכדי שתספיקו לעיין בו, ולהעביר את תגובותכם למר מיכה בלום לפני הישיבה הנ"ל.

אנו מודים על שיתוף הפעולה.

בברכה
י.א.מ.
ברנקה אמדו
מנהלת הפוייקט

העתק: גב' רחל ולדן - אדריכלית הישוב
גב' נ. הלפרין - משהב"ש אגף ירושלים
מר ז'ק גורג' - משהב"ש מחוז המרכז
מר ש. לוי - תה"ל

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS
530 N. Dearborn Avenue
Chicago, Illinois 60610-5708

1994

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

1. **THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS** - 530 N. Dearborn Avenue, Chicago, Illinois 60610-5708
2. **THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS** - 530 N. Dearborn Avenue, Chicago, Illinois 60610-5708
3. **THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS** - 530 N. Dearborn Avenue, Chicago, Illinois 60610-5708
4. **THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS** - 530 N. Dearborn Avenue, Chicago, Illinois 60610-5708
5. **THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS** - 530 N. Dearborn Avenue, Chicago, Illinois 60610-5708
6. **THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS** - 530 N. Dearborn Avenue, Chicago, Illinois 60610-5708
7. **THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS** - 530 N. Dearborn Avenue, Chicago, Illinois 60610-5708
8. **THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS** - 530 N. Dearborn Avenue, Chicago, Illinois 60610-5708
9. **THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS** - 530 N. Dearborn Avenue, Chicago, Illinois 60610-5708
10. **THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS** - 530 N. Dearborn Avenue, Chicago, Illinois 60610-5708

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

1. **THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS** - 530 N. Dearborn Avenue, Chicago, Illinois 60610-5708
2. **THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS** - 530 N. Dearborn Avenue, Chicago, Illinois 60610-5708
3. **THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS** - 530 N. Dearborn Avenue, Chicago, Illinois 60610-5708
4. **THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS** - 530 N. Dearborn Avenue, Chicago, Illinois 60610-5708
5. **THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS** - 530 N. Dearborn Avenue, Chicago, Illinois 60610-5708
6. **THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS** - 530 N. Dearborn Avenue, Chicago, Illinois 60610-5708
7. **THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS** - 530 N. Dearborn Avenue, Chicago, Illinois 60610-5708
8. **THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS** - 530 N. Dearborn Avenue, Chicago, Illinois 60610-5708
9. **THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS** - 530 N. Dearborn Avenue, Chicago, Illinois 60610-5708
10. **THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS** - 530 N. Dearborn Avenue, Chicago, Illinois 60610-5708

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

1994

1994

1994

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS
530 N. Dearborn Avenue
Chicago, Illinois 60610-5708

תכנית כללית

רבבה - איסוף וסילוק שפכים

1. כללי

התכנית המוגשת בדו"ח זה מתייחסת ליישוב של 1,150 יחידות דיור כ - 4,600 תושבים - בחלקן בניה קונבנציונלית ובחלקן בנה ביתך.

2. האתר

רבבה תמוקם בהצטלבות כביש חוצה שומרון - יקיר עמנואל כ 3.5 ק"מ מערבית מאריאל. הטופוגרפיה של הישוב נעה בין רומים 410 + ל 360 + מ.

3. שפיעת הביוב - לפי 160 ל.נ.י.

א. יום ממוצע	740	מ"ק
ב. שעה ממוצעת	30	מ"ק
ג. שעת שיא *	155	מ"ק
ד. שנתי	270,000	מ"ק
ה. יום שיא (4% מהשנתית)	1,080	מ"ק

* שעה ממוצעת $K = 3.83 \times (p \log 7.5) = k$ קואפיצינט אי שיוויון

4. מערכת איסוף שפכים

רשת הביבים של הישוב לאורך הכבישים והשבילים, תאסף את השפכים בגרביטציה לנקודת רכוז ברום 360 + בקצה הצפון מערבי של הישוב. סה"כ אורך הביבים כ 11.500 מ' בתוספת כ 2.000 מ' חבורי בתיים.

5. מערכת הסילוק והטהור

נבדקו 5 חלופות כדלקמן:

5.1. סילוק למאסף נחל קנה שבתכנון כעת ובתכנון לבצוע:

חלופה 1: הובלת השפכים בגרביטציה בצנור לאורך הוודיות "אבו-עמר" ו"אל מג'ור" וחיבור למאסף נחל קנה ב נ.צ. 500 /150 300 172 ברום +150 אורך קו הסילוק כ- 7.0 ק"מ.

חלופה 2: בנקודת הניקוז תוקם תחנת שאיבה 120 מק"ש ולגובה כ 40 מטר. קו סניקה לאורך שביל קיים באורך 2.0 ק"מ בהמשך קו גרביטציוני באורך 2.0 ק"מ. בקילומטר האחרון הקו המשותף עם הישוב יקיר, החיבור למאסף נחל קנה ב.נ.צ. 300 /161 800/173

U.S. 100-1000 - 1000

1000

1000 is a number that is used to represent a thousand. It is a four-digit number with three zeros following the digit 1.

1000

1000 is a number that is used to represent a thousand. It is a four-digit number with three zeros following the digit 1.

U.S. 100-1000 - 1000

1000	1000
1000	1000
1000	1000
1000	1000
1000	1000

1000 is a number that is used to represent a thousand. It is a four-digit number with three zeros following the digit 1.

U.S. 100-1000 - 1000

1000 is a number that is used to represent a thousand. It is a four-digit number with three zeros following the digit 1.

U.S. 100-1000 - 1000

1000 is a number that is used to represent a thousand. It is a four-digit number with three zeros following the digit 1.

U.S. 100-1000 - 1000

1000 is a number that is used to represent a thousand. It is a four-digit number with three zeros following the digit 1.

1000 is a number that is used to represent a thousand. It is a four-digit number with three zeros following the digit 1.

5.2. סילוק למתקנים קיימים באזור

חלופה 3: סילוק למתקן הטהור הקיים באריאל. בנקודת הרכוז תוקם תחנת שאיבה 120 מ"ק/שעה לגובה כ 150 מטר. קו סניקה באורך כ 4.0 ק"מ וקו גרבטציוני באורך כ 1.0 ק"מ.

חלופה 4: סילוק למתקני טיהור הקיימים בישובים, בית אבא או אזור התעשייה ברקן. בנקודת הרכוז תוקם תחנת שאיבה 120 מ"ק/שעה לגובה כ 120 מטר. קו סניקה באורך כ 2.0 ק"מ וקו גרביטציוני כ 1.0 ק"מ.

חלופה זו נפסלה מיד היות והמתקנים הקיימים קטנים ויש בעיות שמנסים עכשיו לפתור בבית אבא על ידי הוספת מתקן קומפקטי עבור 100 מ"ק/יום. במתקן הקיים של ברקן יש בעיות עומס בגלל ביוב היקב. קיימת תכנית רעיונית להעביר את השפכים של שני הישובים למתקן הקיים באריאל או במתקן מוצע במקום חדש) אי לכך חלופה זו נחתה ביחס לחלופה 3 כנ"ל.

5.3. פתרון מקומי לטהור וסילוק

חלופה 5: נבדקה אפשרות להקים מתקן קומפקטי שיפיק קולחים באיכות שתתאים לדרישות משרד הבריאות ושינוצלו על ידי החקלאים באזור או להשקיית שטחים צבוריים בישוב. מתקן קומפקטי לכמות השפכים היומית של 1,000 מ"ק דורש שטח של כ 1.0 דונם ורצוי שיהיה מרוחק מהישוב (בעיות ריח).

כמו כן לנצול חקלאי, דרוש מאגר עונתי בנפח כ 150,000 מ"ק, שטחי השקיה בסך כ 400 דונמים ורשת השקיה. (אם וימצא חקלאי המוכן לנצל את הקולחים).

2.2. THEORY OF THE EXPERIMENT

THEORY OF THE EXPERIMENT. The purpose of the experiment is to determine the effect of the concentration of the solution on the rate of the reaction.

THEORY OF THE EXPERIMENT. The purpose of the experiment is to determine the effect of the concentration of the solution on the rate of the reaction.

THEORY OF THE EXPERIMENT. The purpose of the experiment is to determine the effect of the concentration of the solution on the rate of the reaction.

2.3. RESULTS AND DISCUSSION

RESULTS AND DISCUSSION. The results of the experiment show that the rate of the reaction increases with the concentration of the solution.

RESULTS AND DISCUSSION. The results of the experiment show that the rate of the reaction increases with the concentration of the solution.

יתרון	חסרון
אלופה 1: א. מאסף נחל קנה בחכנון סרס בוצע ב. אפשר לשלב סילוק מספר ישובים נוספים קיימים (כמו ישוב "ערבי קרית בני חסן") והמתוכננים להקמה בעתיד	א. מאסף נחל קנה בחכנון - סרס בוצע ב. קו ארוך בשטח מאוד קשה ג. תחזוקה קשה ד. קו פגיע לחבלות
אלופה 2: א. תוואי הקו בסניקה נוח לאורך שביל קיים. ב. קו סניקה קצר וגובה הרמה נמוך (השוואה לחלופות 3 ו-4) ג. משולב בפחיון סילוק ישוב נוסף (יקיר) - קטע של 1.0 ק"מ הינו קו משותף.	א. מאסף נחל קנה בחכנון - סרס בוצע ב. דרושה תחנת שאיבה (אנרגיה, תחזוקה וכ"ו)
אלופה 3: א. חיבור למחנק קיים	א. דרושה תחנת שאיבה לגובה הרמה גבוה ב. תערוכת אנרגיה גבוהה ג. רכבי משאבות בשור ד. הוספת מתקנים במחנק של איאל.
אלופה 5: א. פחיון מקומי לא תלוי בגורמים אחרים	א. המחנק צריך להיות רחוק מהישוב (כ-300') ב. השגת שטח למחנק ג. אם רוצים ניצול בהקנייה צריך שטח למאגר והקלאי המוכן לנצל את הקולחים

חלופה 1:

קו גרביטציוני מפלדה בקוטר 10"	
ובאורך כ 7.0 ק"מ x 200 ש"ח/מ"א	
דרך שרות לקו 7.0 ק"מ x 100 ש"ח/מ"א	
סה"כ	ש"ח 2.100.000
	ש"ח 700.000
	ש"ח 1.400.000

חלופה 2:

תחנת שאיבה 2 משאבות 120 מ"ק/מ"א לגובה 40 מ'	
קו סניקה בקוטר 8" באורך 2.0 ק"מ x 150 ש"ח/מ"א	ש"ח 300.000
קו גרביטציוני בקוטר 8" באורך 2.0 ק"מ x 130 ש"ח/מ"א	ש"ח 260.000
סה"כ	ש"ח 860.000
לא כולל חיבור חשמל ומגרש לתחנה.	

חלופה 3:

תחנת שאיבה 2 משאבות 120 מ"ק/שעה לגובה 150 מטר	
קו סניקה בקוטר 8" באורך 4.0 ק"מ x 150 ש"ח/מ"א	ש"ח 600.000
קו גרביטציוני בקוטר 8" באורך 1.0 ק"מ x 130 ש"ח/מ"א	ש"ח 130.000
סה"כ	ש"ח 1,230.000

לא כולל חיבור חשמל, מגרש לתחנת שאיבה והגדלת מתקן הסיהור של אריאל.

חלופה 5:

מתקן קומפקטי - בדקנו מתוצרת "אניעם"	
עלות משוערת \$ 400.000	ש"ח 1.000.000

לא כולל שטח למתקן חבור חשמל, מאגר אגירה (שטח) תכנית השקיה

8. המלצה

לאחר בדיקת נתוח החלופות ואומדני הביצוע חלופה 2 נראת לנו החלופה המועדפת.

ליוטה: תכנית מס' 038217 חלופות לסילוק שפכים
תכנית מס' 038145 תכנון כללי - מערכת הביוב של ישוב (איסוף)

1941-1942

1941-1942
1941-1942
1941-1942

1941-1942
1941-1942
1941-1942

1941-1942

1941-1942
1941-1942
1941-1942

1941-1942
1941-1942
1941-1942

1941-1942

1941-1942

1941-1942
1941-1942
1941-1942

1941-1942
1941-1942
1941-1942

1941-1942
1941-1942
1941-1942

1941-1942
1941-1942
1941-1942

1941-1942

1941-1942
1941-1942
1941-1942

1941-1942
1941-1942
1941-1942

1941-1942

1941-1942

1941-1942
1941-1942
1941-1942

1941-1942
1941-1942
1941-1942

1941-1942
1941-1942
1941-1942

1941-1942
1941-1942
1941-1942

1997 - 2000

413

1997 - 2000

350

100 160 31.0

100 160 31.0

335

100 160 30.4

100 160 30.4

385

100 160 31.0

(413 - 85)

328

3148

45%

3180

100 160 31.0

1997 - 2000

3	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
NGW	100	NGW	100	NGW	100	NGW	100	NGW	100	NGW
100	85	100	85	100	85	100	85	100	85	100
495	99	55	450	90	50	405	81	45	50	405
567	81	45	630	90	50	693	99	55	70	693
1162			1180			1198				1198

1997 - 2000

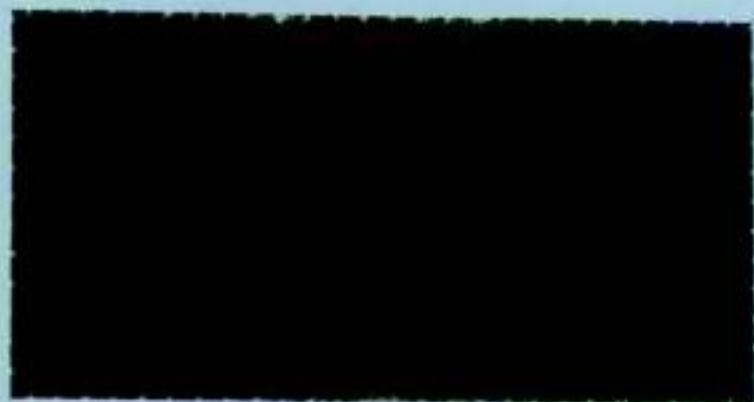
413	3 413
85	3 100
328	3 313
148	3 140
180	3 173

396
 270
 45/100 3 38
 100/100 3 100

	3 100	100/100	100/100	100/100
100 85	100	100	-	270
540 108 60	432	86.5 50	5.0	100/100
504 72 40	605	86.5 50	7.0	100/100
1144	1137			396



משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים



תדריך תכנון

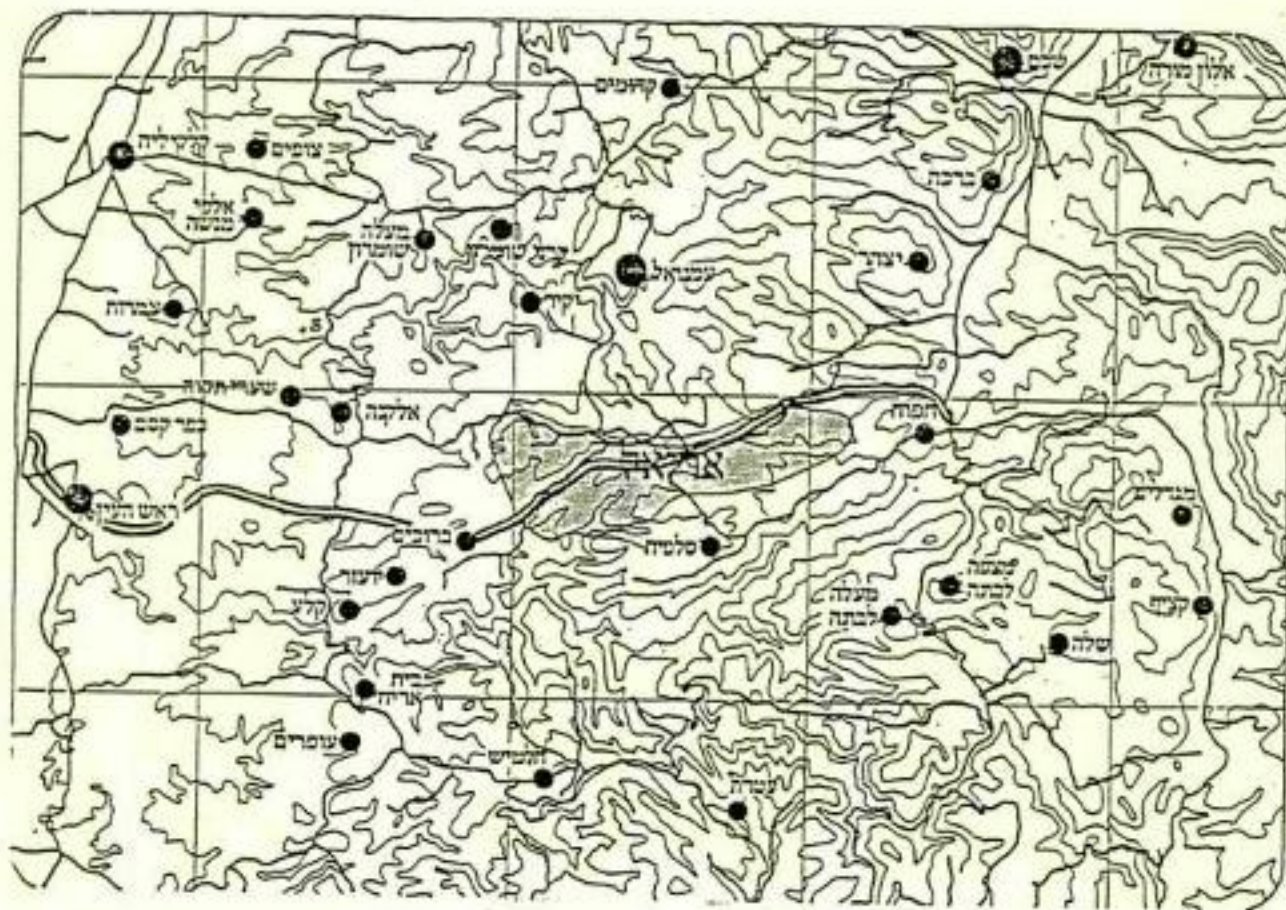
המחוז: מרכז

הישוב: רבבה

נערך ע"י: אדרי דיאנה וולקוב

תאריך: 14.10.90

אושר בועדת אישורים ביום



אתר העיר באזור ק.מ. 1:200,000

רבבה

הגדרה חוקית

לפי החלטת ממשלה מס' הת/60 מיום 10.6.84 (אלישבע - חרס) רבבה הוא ישוב קהילתי ל - 400 משפחות, ביוזמת הקרן לאוילת הקרקע. האתר נמצא בשומרון על הגבול הצפוני של העיר אריאל בפינה הצפון מערבית של צומת בין "חוצה שומרון" עם כביש עמנואל, בגובה בין 380 ל - 440 מ' מעל פני הים.

היום אנחנו מתכננים את רבבה כישוב עירוני עצמאי עם זיקה לאריאל, כאשר הכוונה בעתיד היא שרבבה תהיה שכונה עירונית של אריאל.

בעלויות קרקע

א. היום יש 226 דונם קרקע פרטית בבעלות הקרן לאוילת הקרקע.

ב. יש 140 דונם קרקעות מוכרזות כאדמות מדינה.



מצב סטטוטורי

יש תב"ע בתוקף לב - 400 מגרשים לבנה ביתר שתוכננו ע"י משי ארז טקד
ונימכרו מתוכם כ - 100 מגרשים.

בקשה לתכנון

הקרן לגאולת הקרקע פנתה אל משרד הבינוי והשיכון ומבקשת להכין התכנון
לסה"כ השטח (366 דונם) כישוב עירוני עצמאי.

פעולות דחופות שיש לנקוט

א. על משרד הבינוי והשיכון להשיג החלטת ממשלה חדשה או שינוי לקודמת,
בהתאם לתכנון החדש.

ב.



ג. פניה מהקרן לגאולת הקרקע למשרד"ש המבקשת אותנו לתכנן את הקרקע
שבבעלותה.

ד. יש לבדוק לגבי כמה משפחות נחתמו חוזים למסירת מגרשים לבנה
ביתר.

עקרונות תכנון

1. יצירת שכונה אחידה.
2. התוויית מערכת דרכים הררכית ופשוטה.
3. בניה באיכות גבוהה.
4. מערכת שטחים ירוקים בעלות אופי אנושי - שימושי, ולא פחת תכנוני ואזורי שוליים).
5. השכונה תתוכנן בשלמותה כאשר השלב הנוכחי - שהוא בבעלותינו - מהווה קטע המתפקד בצורה עצמאית. על המתכנן להציג סכימה המביאה בחשבון, שהשטחים שאינם ברשותינו כיום, יירכשו בעתיד וישולבו במרקם של השכונה.

1. אחידות בשכונה תושג ע"י פיתוח אחיד ז"א חומרים וגובה מותרים לגדרות, (90 ס"מ מעל פני הקרקע). ריצוף אחיד לרחובות, סוג העצים, ספסלים, שלטים, רהוט הרחוב וכדומה. בהוראות התכנית המפורטת יפורטו סוג החומר לכיסוי קירות הבנינים וגגותיהם, זזית הגגות משופעים וגם טיפול דרוש ל"חזית החמישית".

2. השכונה תיווצר על ידי מערכת דרכים הרכבים פשוטה ומתאימה לטופוגרפיה. כל בית יזוזה מהרחוב ע"י שם הרחוב ומיספרו.

א. דרך ראשית - או הרחוב הראשי - התאונותית תהיה מהכניסה לישוב עד יציאתה בקצה הדרומי ביותר. היא מהווה חוט שידרה לשכונה.

ב. הדרכים המשניות המצטלבות בקטעים קצובים של כ - 100 מ' לדרך הראשית מהוות מערכת בצורת רשת (GRID) במידה האפשר לפי תנאי הטופוגרפיה.

ג. מבואות או דרכים מסתיימות בצורה קיל - זה סאקס, מצטלבות בקטעים קצובים בין הרחובות המשניים ומהוות רחובות משולבים - חצר משחקים וחנייה לבתים הצמודים לאורכם.

3. הבניה באיכות גבוהה מתבטאת גם בתכנון וגם בביצוע מושלם.

א. אנרגיה סולרית

בין היתר יש לשים דגש בתכנון המפורט להפניה דרומית של רוב חדרי המגורים וכיסוי קירות חיצוניים עם חומר בידוד מתאים. הדרישה הזאת תכתב בהוראות התכנית (תקנון).
דודי השמש יוסתרו באופן מוחלט בגגות.
קולטי השמש ישולבו כחלק אינטגרלי של הגג.

ב. טיפוסים שונים של בניה

1. בניה צפופה עד 7.0 יח"ד / דונם.

בהצמלבות הדרכים הראשיות סביב לכיכרות תמוקם הבניה הצפופה ביותר עם חזית מסחרית לכיכרות אפשר לפתח בין השאר טיפוסים עד 3 קומות על קומת קרקע מסחרית עם ארקדות, גינות וחניה ניצבת. מומלץ לתכנן את הקומה אחרונה כדופלקס עם מרפסות ועיצוב מיוחד לגגות.

2. בניה צפופה עד 7.0 יח"ד / דונם

לאורך הרחוב הראשי תמוקם בניה למגורים בלבד עד 3 קומות כאשר בקומה עליונה אפשר לנצל עלית גג עם טיפול מתאים לגגות. הכניסות לבתים תמוקם ב זווית 90 ובמפלס ± 0.00 של הרחוב הראשי, וחניה לדיירי הבתים תהיה לאורכו. הדירות התחתוניות תקבלנה את רוב שטח החצרות.

3. בניה תלת קומתית עד 7.0 יח"ד / דונם

לאורך רחובות משניים תמוקם בניה טורית, 2 דירות בכל מפלס של חדר מדרגות. קומה דבוקות, מומלץ שלא יהיו יותר מ - יחידות כאלה דבוקות ביחד.

4. בניה דו קומתית עד 5.0 יח"ד / דונם

לאורך רחובות משולבים ימוקמו קומג'ים טוריים עם גינות פרטיות.

5. בניה דו-קומתית 5.0 יח"ד / דונם

לאורך הרחובות המשולבים דירה לכל קומה עם אינה באותו מפלס.
אפשר גם לאורך שבילים ומדרגות בטופוגרפיה קשה.

6. חד או דו-משפחתי 2.5 יח"ד / דונם

בניה עצמית או מאורגנת, כל בית על אינה פרטית. לאורך רחובות
משניים או משולבים על ראש הגבעה.

ג. חניות מדוכזות מקורות, מיכלי ופחי אשפה, מתקנים עירוניים
ותשתיות (חשמל, מים, טלפון וכ"ל) - ישולבו בפיתוח הרחוב
בגדרות ובקירות התומכים בשוליים הגבוהים של הרחוב.

4. שטחים ירוקים בעלי אופי אנושי

מומלץ לפתח לפחות שתי כיכרות בצמתים של הרחוב הראשי עם הרחובות
המשניים ולמקם בתוכן הגינות הציבוריות לגיל הרך וגם את בתי הכנסת
הדרושים, בסה"כ 4.0 ד' כל כיכר.

הצעה תכנונית

הישוב יתוכנן כמירקם עירוני ע"י רשת מצטלבת של רחובות (GRID) היוצרת מבנים מלבניים רגולריים (50X110 או 50X80 מ') במידה שהטופוגרפיה תאפשר זאת.

בחזיתות הקדמיות המקבילות לרחובות של הבניה למגורים, יאותרו הכניסות. בחצרות הפנימיות יאותרו כל פעילויות השרותים, כאשר מסתורי הבניסה יעוצבו כחלק אינטגרלי של המבנה ויסתירו באופן מוחלט את הבניסה.

שכונת הויילות של מייסדי הישוב תיבנה על ראש הגבעה לפי בקשתם במקביל לרחובות משניים (ללא פחת ושאריות קרקע ביניהם) הכיכרות יהוו דגש למוקדים כלומר ריכוז הפעילויות המרכזיות של השכונה. הדבר יעשה בחזיתות הרלוונטיות של הבינינים המגדירים כיכרות אלו, או ע"י ארקדות עם פעילויות מסחר ושירותים, או גם ע"י גינות ואיתור לחנייה ניצבת לדיירי הבתים ולצרכני המסחר וכו'.

הכיכר מיועדת גם לגינה ציבורית וגם לאיתור בית הכנסת השכונתי, המאפשר לארכיטקט לעצב נקודת ציון מענינת ויוצאת דופן. מסביב לכיכר השניה במרכז הישוב מומלץ לאתר את בית הספר השכונתי (במבנה הצפון מזרחי של הכיכר), ולתכנן את חזית "שער הכניסה" והחלק האדמיניסטרטיבי של המוסד בחזית הפונה לכיכר.

באותה מידה אפשר גם לאתר גן ילדים ומרפאה.

חשוב שרוב הבניה סביב לכיכרות תהיה הגבוהה ביותר במרקם (כ - 5 קומות) ואיתור המוסדות צריך להיות מבוקר ועם פתח לנוף.

הרחובות יעוצבו ע"י עצים ירוקי עד, גובה הגדרות הבנויות יהיה עד 90 ס"מ מעל פני הקרקע כאשר יוגדרו חומריהן וצורותיהן. כנ"ל לגבי ריצוף הרחובות המשולבים שהוא שונה מהאספלט של הרחובות ראשיים ומשניים. זאת להבדילם מצירים מעבירי תנועה ומן המבואות.

בכניסה לשכונה יט להקים "שער". שער השכונה יכול להיות מעוצב ע"י מבנה או שטח ירוק מתוכנן בהתאם או אנדרטה או פרט פיסולי מפורט בהתחלת קבוצת הבנינים סביב לכיכר הראשונה המטרה היא להדגיש את הפרדה בין שטח פתוח לשטח בנוי.

פרוגרמה למוסדות ציבור בהתאם לסיכום עם הועדה הבין משרדית.

1. מגרש לבית הספר יסודי 18 כיתות 9 דונם
2. מגרשים ל - 6 כיתות גן ילדים (כ"א 1.2 ד') 3.6 דונם
3. מגרשים ל - 2 בתי כנסת (כ"א 0.5 ד') 1.0 דונם
4. שני מגרשים למשחקי ילדים לגיל הרך (כ"א 3.5 ד') 7 דונם

8 - 10 חנויות שכונתיות למצרכים יומיומיים בקומות הקרקע של בניני מגורים סביב לכיכרות.

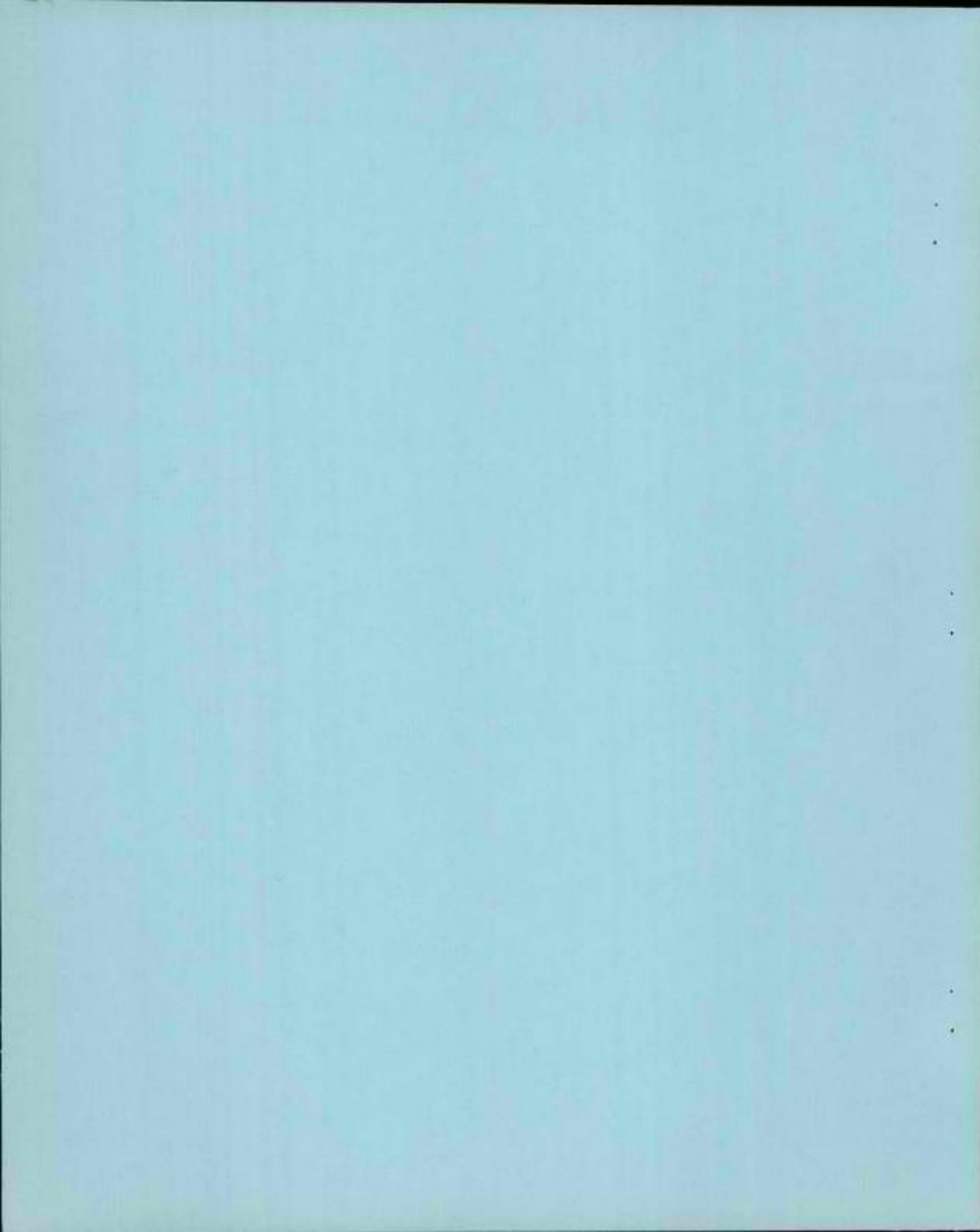
סה"כ שטח לתכנון 366 דונם

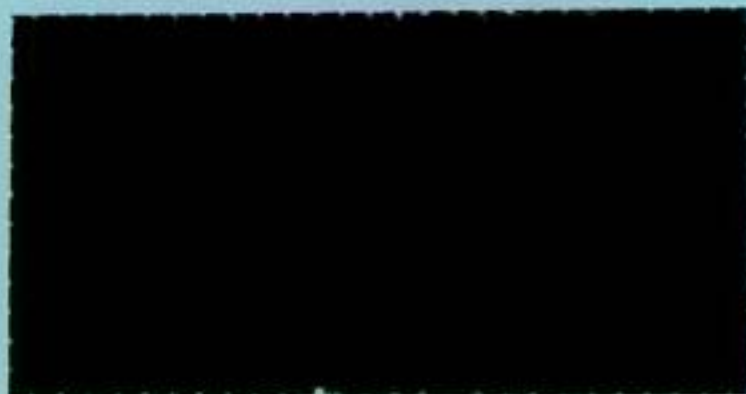
לצרכי ציבור 45 % 166 ד'

למגורים 55% 200 ד'

קוץ חלופות התפלגות הבניה

סוג הבניה	מגורים	יח"ד דונם	שטח ב- אחוזים	שטח דונם	מס' יח"ד	שטח באחוזים	שטח דונם	מס' יח"ד	שטח באחוזים	מספר יח"ד
בנה ביתך	א'	2.5	20%	40	100	20	40	100	25	125
דו קומתי	ב'	5.0	35%	70	350	30	60	300	40	400
3 - 4 קומות	ג'	7.0	45%	90	630	50	100	700	35	490
סה"כ		5	100	200	1080	100	200	1100	100	1015





משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים



תדריך תכנון

המחוז: מרכז

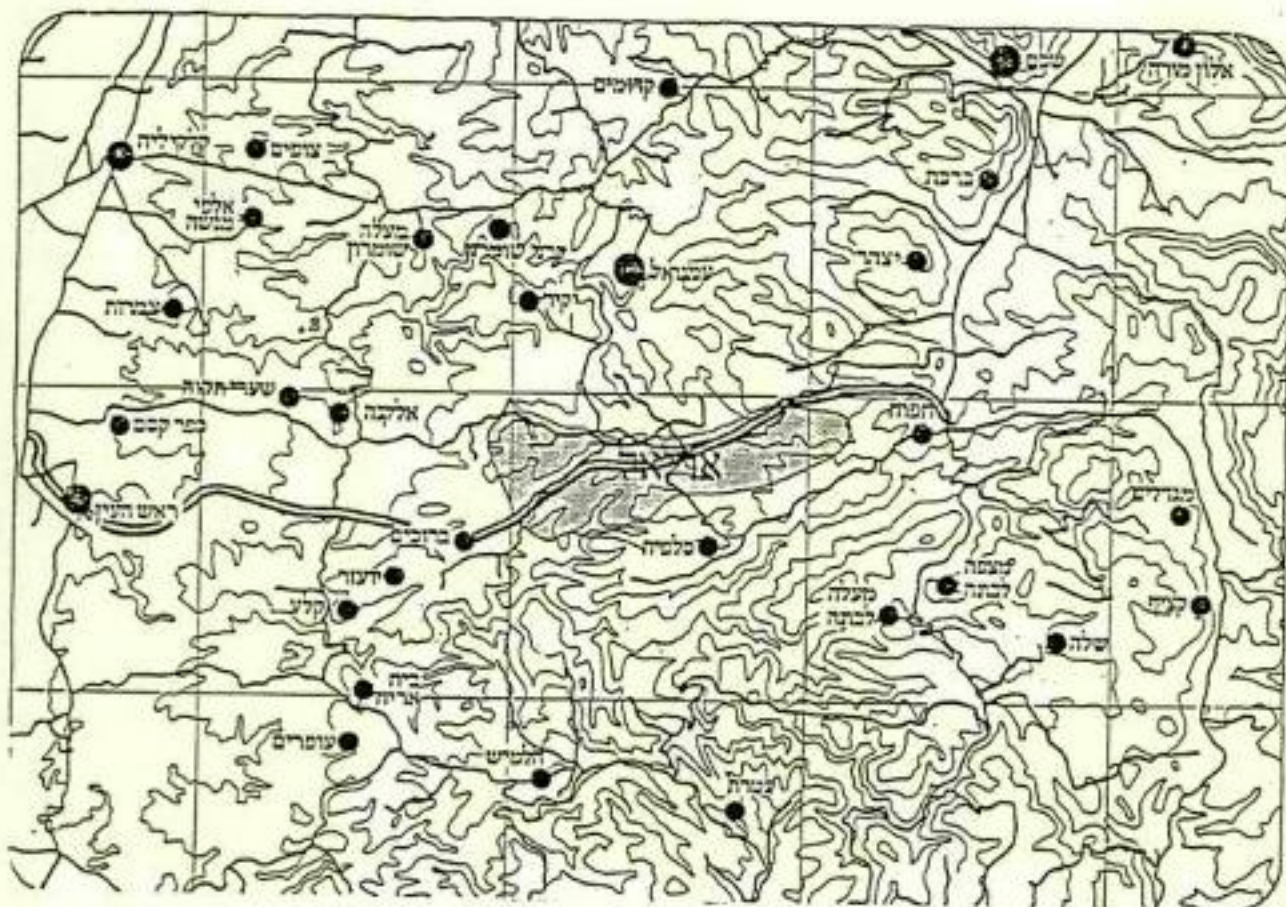
הישוב: אריאל

האתר: רובע ב' מזרח

נערך ע"י: אדר' דיאנה וולקוב

תאריך: 14.10.90

אושר בועדת אישורים ביום



אתר העיר באזור ק.מ. 1:200,000

תדריך מכנון

אריאל

רובע ב' מזרח

מבוא

העיר אריאל בירת השומרון נימצאת במרכז האזור עם אוכלוסיה של כ-8,000 תושבים בטווח של 15 דקות נסיעה. מצומת מורשה רובע א' עם 1,200 יח"ד מאוכלסות ורובע ב' עם 800 יח"ד מאוכלסות, 350 יח"ד בבניה, 650 יח"ד בתכנון מפורט. שטח התדריך הוא כ- 1000 ד' והאתר נימצא בין רובע ב' שלב ב' למכללה ליד קרית המדע.

בעלויות על ההרעה

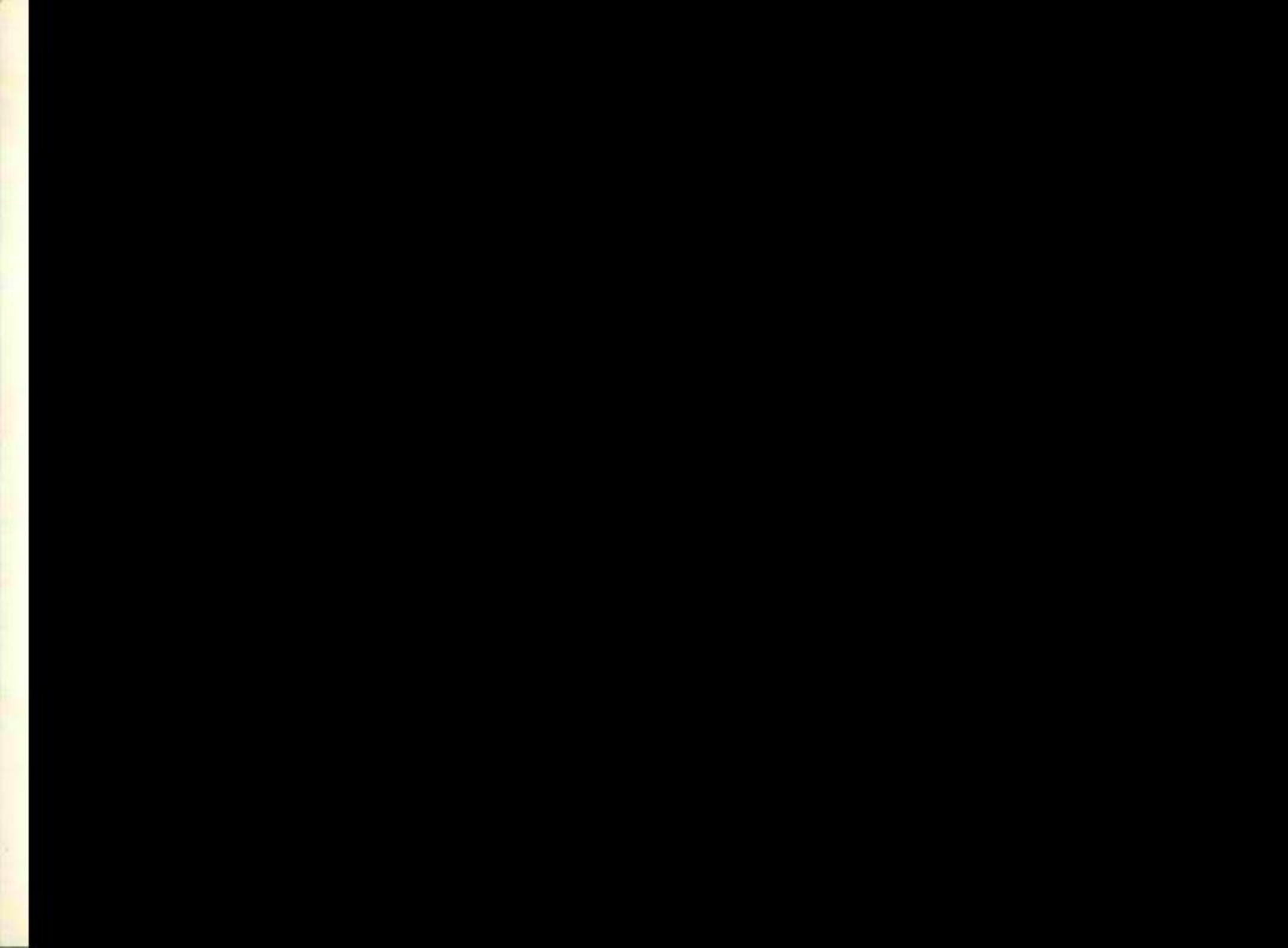
א. לקטע הצפוני של האתר יש הרשאה לתכנון ל-840 ד'. טו 1/8/96

ב.

ג. הקטע הדרומי

1. חלק שהוכרז ואין עליו עררים, ז"א אפשר לבקש הרשאה לתכנון.

2.



מצב סמטורי

תכנית רובע ב' שלב ראשון בחוקף, שלב שני לפי פרסום למתן תוקף קרית המדע מזרח בחוקף וכולל אן התעשייה.

מסרת התדריך

לחכנו שטח בין רובע ב' שלב שני עד לקרית המדע עם על שטח קרקע כ-1000 דונם. יש לבקש הרשאה לחכנו לתוספת הדרומית; היינו אדמות מדינה שהוכרזו ואין עליהן עררים.

עקרונות תכנון

1. ליצור אחידות עם השכונות הקיימות.
2. ליצור המשכיות למערכת כבישים קיימת כאשר יש לשמור ולחזק את ההירארכיה ואת בהירות המערכת.
3. בניה באיכות גבוהה.
4. לחזק רחוב מס' 6 ברחוב בעל פעילויות משולבות.
5. מערכת שטחים ירוקים בעלות אופי אנושי, כלומר מערכת המשרתת את הפעילויות של תושבי הרובע ולא מערכת הנוצרת ממחנת תכנון או שוליים בלתי מנוצלים.

6. השכונה חתוכה בשלמותה כאשר השלב הנוכחי, שהוא בעלותו מהווה קטע המתפקד עם יחד השכונות בצורה עצמאית. על המתכנן להציג סכימה המביאה בחשבון, שהשטחים שאינם ברשותו היום יירכשו בעתיד וישולבו במרקם של השכונה.

1. אחידות בשכונות תושג ע"י פיתוח אחיד ז"א חומרים וגובה מותרים לגדרות נרק 90 ס"מ משל פני הקרקע, ריצוף אחיד לרחובות, סוג העצים, ספסלים, שלטים יהוט רחוב וכדומה. כל אלה יתוכננו בתייחסות לרובע הקיים. בהוראות התכנון המפורטות יפורטו סוג החומר לכיסוי קירות הבנינים ואגותיהם, זווית הגגות המשופעים וגם טיפול דרוש ל"חזית המיטית".

2. השכונה חיוווצר על ידי מערכת דרכים הרכבית בשוטה ומתאימה לטופוגרפיה. כל בית יזוהה מהרחוב ע"י שם הרחוב ומספרו.

א. כביש מאסף ינקז תנועה מהירה יותר, אליו יצטלבו, בקטעים קצובים, הרחובות המתחברים לרחוב הראשי.

ב. דרך ראשית - א' הרחוב הראשי - התווייתה תהיה כהמשך לכביש מס' 6 ואפשר להמשיכה לאחר חצית כביש מס' 100 לשכונה דרומית. היא מהווה חוט שידרה לשכונה ואליה נפתחים כל החנויות, המוסדות השכונתיים ופעילויות אחרות.

ג. דרכים משניות מצטלבות בקטעים קצובים של כ - 100 מ' לדרך הראשית ובכך מהוות מערכת בצורת רשת (GRID) במידת האפשר לפי תנאי הטופוגרפיה.

ד. מבואות או דרכים מסתיימות בצורה של קיל-דה טאקס, מצטלבים בקטעים קצובים בין רחובות משניים ומהווים רחובות משולבים - חצר משחקים וחנייה לבתים הצמודים לאורכם.

3. הבניה באיכות גבוהה מתבטאת גם בתכנון וגם בביצוע מושלם.

א. אנרגיה סולרית - חשוב בתכנון המפורט להפנות דרומה את רוב חדרי המגורים על הבית.

- לכסות את הקירות החיצוניים עם חומר בידוד מתאים.

- דודי השמש יוסתרו באופן מוחלט בגגות.

- קולטי השמש יוסתרו כחלק אינטגרלי של הגג.

דרישות אלו יוכתבו בהוראות התכנית (תקנון)

ב. טיפוסים שונים של בניה

- בניה צפופה עד 7.0 בממוצע יח"ד לדונם -

בהצטלבות הדרכים הראשיות סביב, כיכרות תמוקם הבניה הצפופה ביותר עם חזית מסחרית לכיכרות. אפשר לפתח טיפוסים עד 3 קומות על קומת קרקע מסחרית עם אקדודות גינה וחנייה ניצבת. מומלץ לתכנן את הקומה אחרונה בדופלקס עם עיצוב מיוחד לגגות רעפים.

- בניה צפופה עד 7.0 בממוצע יח"ד/דונם.

לאורך הרחוב הראשי (מס' 6) תמוקם בניה למגורים עד 3 קומות כאשר בקומה עליונה אפשר לנצל עלית גג עם סיפול מתאים לגגות. הכניסה לבתים תמוקם בזווית 90 מעלות ובמפלס ± 0.00 של הרחוב הראשי, וחנייה לדיירי הבתים תהיה לאורכו. הדירות במתחמנות ינצלו את רוב שטחי הקרקע של החצרות.

- בניה חלת קומתית עד 6.0 בממוצע יח"ד / דונם
לאורך רחובות משניים ימוקמו בתים טוריים, 2 דירות בכל מפלס של
חדר מדרגות. מומלץ לא יותר מ- 5 יחידות צמודות כ"א.

- בניה מדורגת עד 7.0 בממוצע יח"ד / דונם
לאורך מעברי להולכי רגל או מדרגות ציבוריות, במקומות של
טופוגרפיה קשה, עם גינות קידמיות או אחוריות כדי לאפשר פתיחה
לנוף.

- בניה דו קומתית עד 5.0 בממוצע יח"ד / דונם.
לאורך רחובות משולבים ימוקמו קוטג'ים טוריים עם גינות פרטיות

- בניה דו קומתית 5.0 בממוצע יח"ד / דונם
לאורך רחובות משולבים דירה לכל קומה עם גינה באותו מפלס. אפשר
גם לאורך שבילים ומדרגות בטופוגרפיה קשה.

- חד או דו-משפחתי 2.5 בממוצע יח"ד/דונם
בניה עצמית או מאורגנת כל בית עם גינה פרטית, לאורך רחובות
משניים או משולבים.

ג. חניות מרוכזות מקורות, מיכלי ופחי אשפה, מתקנים עירוניים
ותשתיות (חשמל, מ"ים, מערכות תקשורת וכו') ישולבו בפיתוח הרחוב
בגדרות ובקירות תומכים בשוליים הגבוהים של הרחוב.

מומלץ לפתח כיכרות בצמתים של הרחוב הראשי עם הרחובות המובילים למאסף העירוני (כביש 100) ובנ"ל בצד הדרומי של המאסף, ולמקם בתוכם גינות ציבוריות.

הצעת תכנונית

השכונה תתוכן כמרקם עירוני ע"י רשת מצטלבת של רחובות (GRID) היוצרת מבנים מלבניים וגולריים במידה שהטופוגרפיה תאפשר זאת.

בחזיתות הקדמיות, המקבילות לרחובות של הבניה למגורים, יאותרו הכניסות. בחצרות הפנימיות יאותרו כל פעילויות השרותים, כאשר מסתורי הכניסה יעוצבו כחלק אינטגרלי של המבנה ויסתירו באופן מוחלט את הכניסה.

ריכוזים של גילות יאותרו מקביל לרחובות משולבים, מומלץ בקצה הנמוך של שטחים בבעלותינו.

הכיכרות תצורנה דגש למוקדים, כלומר ריכוז הפעילויות המרכזיות של השכונה. בחזיתות הרלוונטיות של הבנינים המגדירים בקרות אלו, הן ע"י ארקדות עם פעילויות מסחר ושרותים והן ע"י גינות ואיתור לחנייה ניצבת לדיירי הבתים ולצרכני המסחר וכו'. הכיכר מיועדת גם לגינה ציבורית.

סביב לכיכר מומלץ לאתר בית ספר שכונתי ולעצב את הכניסה שלו כחלק מהחזית המופנה לכיכר. באותה מידה אפשר גם לאתר גן ילדים ומרפאה.

חשוב שרוב הבניה סביב לכיכרות תהיה הגבוהה ביותר במרקם, (כ-5 קומות) ואיתור המוסדות צריך להיות מבוקר. היינו, יצירת חלל הכיכר תהיה בעיקר על ידי מבני מגורים אך גם באמצעות "שערי כניסה" למוסדות ציבוריים.

כנ"ל לגבי ריצוף הרחובות המסולכים שיהיה שונה מהאספלט של רחובות
האשכים ומשניים, כדי להבדיל אותם מצידים מעבירי תנועה, בכניסה לכביש
מס' 100 (מאיסככה), ממזרח, יש להקים "שער".
השער לעיר ממזרח יכול להיות מעוצב ע"י מבנה או שטח ירוק כאשר מטרתו
להדגיש את ההפרדה בין שטח מתוח לשטח המבונה.
יעור - כל השטחים הנמוכים ששיפועיהם עוברים את 35%, שיפוע מיוחדים
לייעור.

פרוגרמה למוסדות ציבור בהתאם לסיכום עם הועדה הבין משרדית.

סה"כ השטח כ - 1,000 ד'

לצרכי ציבור 50% 500 ד'

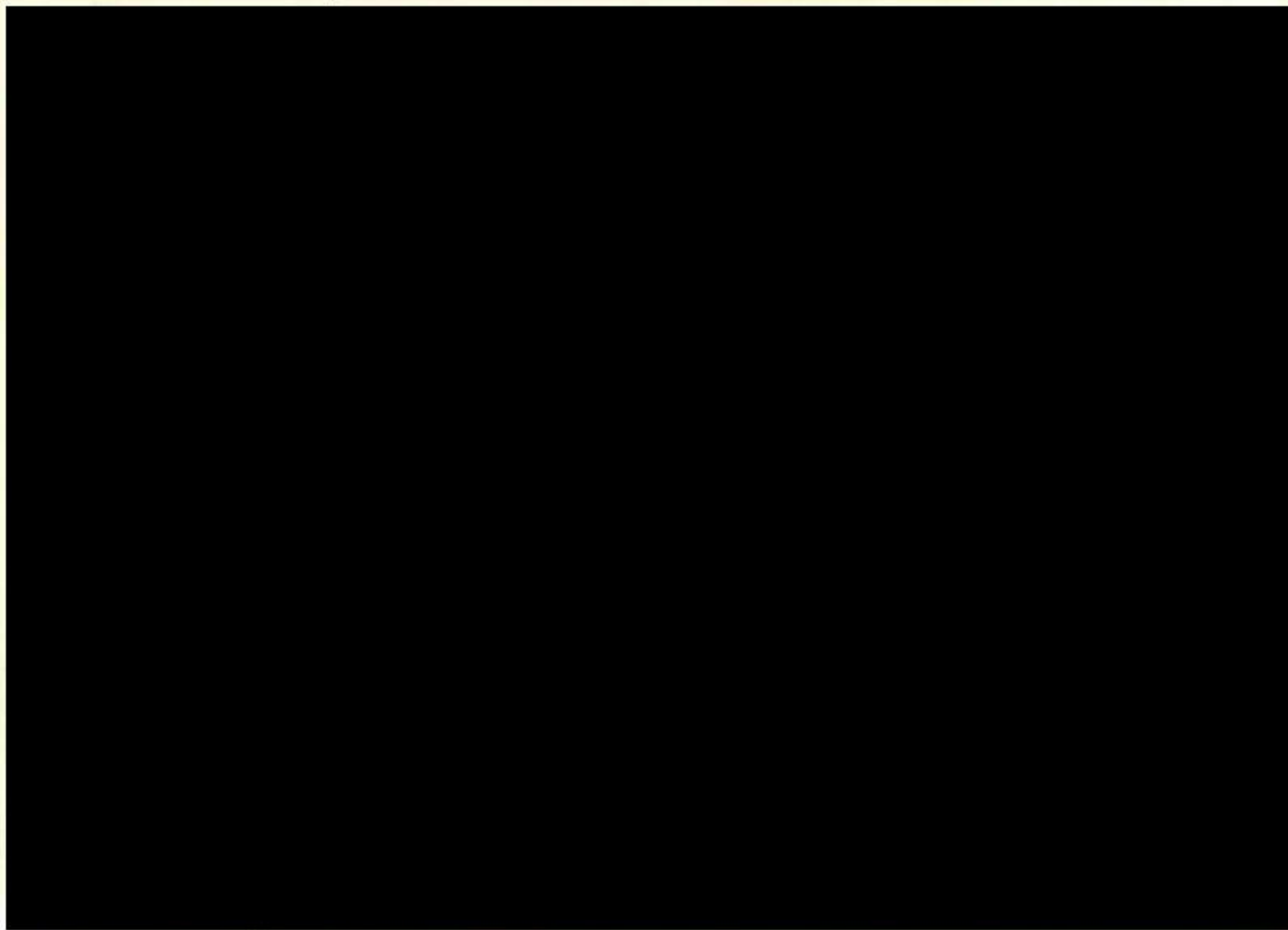
למגורים: 50% 500 ד'

התפלגות הבניה

ג'			ב'			א'			לוח חלופות		
מספר יח"ד	שטח בדונם	שטח באחוזים	מס' יח"ד	שטח בדונם	שטח באחוזים	מס' יח"ד	שטח בדונם	שטח ב- אחוזים	צפיפות נטו/ יח"ד	מגורים	סוג הבניה
250	100	20	250	100	20	312	125	25	2.5	א'	בנה ביתר
1000 930	200	33	875	175	35	625	125	25	5	ב'	דו קומתי
350	100	10 245	875	125	25	875	125	25	7	מיוחד	מדורג
145 145	100	30 3	700	100	20	875	125	25	7	ג'	3 קומות
2650	500	100	2700	500	100	2687	500	100			סה"כ

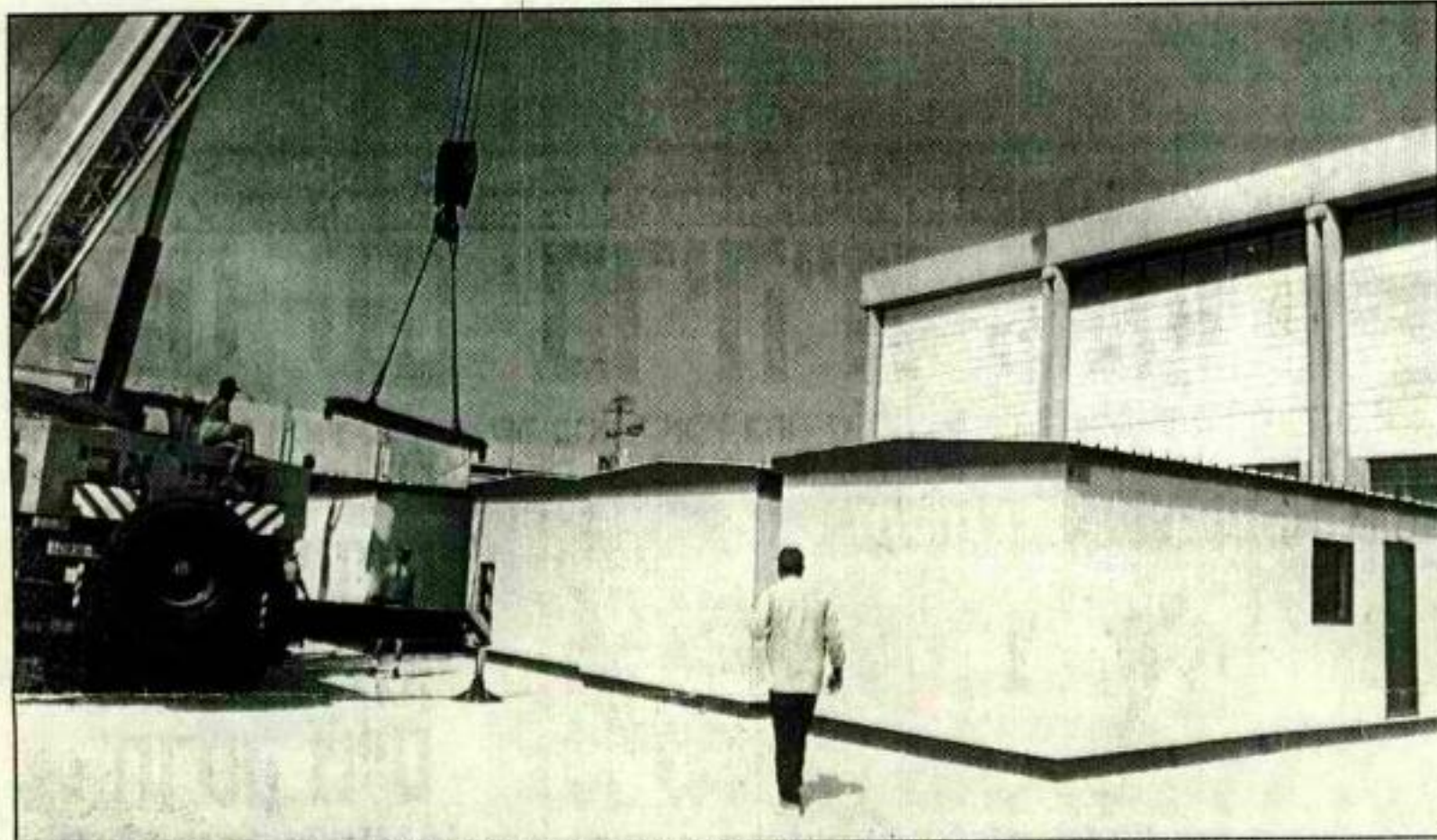
44
2680 יח"ד

7-80' זרועות / 13' זרועות
זרועות 80' זרועות



"ארנס פעל בטיפשות ובהיסטוריה כשמונע הצבת הקראונים ברובה"

— אמר אתמול ראש המועצה האיזורית שומרון, בני קצובר, לאחר שצה"ל הכריז על איזור רובה כשטח צבאי סגור — ומנע מאנשי "גוש אמונים" לפרוק קראונים נוספים במקום □ משרד הביטחון: הפסקת הצבת הקראונים — על רקע עתירת בג"ץ בנושא □ מסמך של משרד השיכון מגלה: התנחלות רובה בנויה גם על אדמות מדינה — בניגוד לדברי המתנחלים



תצלום: צביקה טישלר

מאת צבי זינגר וחיים ברידאר, כתב ידיעות אחרונות

התנחלות רובה מוקמת לחוף הים התיכון, שייך, בשלב הראשון, 1,100 דונם ויאכל למעלה מ-4,000 תושבים. התנחלות מנייה גם על אדמות מדינה, ולא רק על קרקע פרטית, שנרכשו על ידי הקרן לנאולה קרקע.

כך עולה מסמך פנימי, שהוכן במשרד הבינוי והשיכון עוד בסוף אוגוסט 1990. המסמך הוכן על ידי חיים צמר, הממונה במשרד המרכז של משרד השיכון, על מסמך ציבורי ופיתוח משלים.

בישיבת משרד השיכון, שנערכה ב-23 באוקטובר, בהשתתפות פקידים בכירים, מכמו קרן הפיתוח לבנייה רובה, מן המסמך עולים הפרטים הבאים:

• תוכנית היישוב מתבססת על 226 דונם של קרקע פרטית, כבעלות הקרן לנאולה הקרקע, אך גם על 140 דונם קרקעות מוכרות באדמות מדינה, כוסר, שענו המתנחלים, עם עלותם לכדי, ברובה — כי היישוב ממוסד רק על אדמות שנרכשו באזור פרטי. המסמך מזה מעטנות אלה.

מן המסמך עולה עוד, כי בין שטחי הקרקע הפרטית ושטחי קרקעות המדינה המוכרות, נמצאת מובלעת של קרקעות פרטיות, שאין כבעלות המדינה. מן המסמך עולה, כי הקרן לנאולה הקרקע שנתה אל משרד השיכון, ובקשה להבין תוכנית לנאולה הקרן, 366 דונם — כיישוב ייחודי עצמי.

• לפי הצעת התוכנית של המשרד, אמורה להיבנות בשטח זה שכונה ראשונה, שתכיל 1,100 יחידות דיור. על פי ההערכה, יביל היישוב, בשלב הנוכחי, 4,180 תושבים, אם יחולל על הגרלה מספר יחידות בעתיד — היישוב מתוכנן להכיל 9 יחידות להכנסות ברובה, 16 יחידות בית-ספר יסודי, מתנ"ס, מועדון נוער, מרפאה, מספר חדר-בית ומגרשי-ספורט, מרכז-מסחרי ומגן-דואר. כמו כן, יוקצה שטח לשתי תחנות, מרחק למרכז המסחרי.

ואילו אתמול נכשל טישאומים בניסיונו להציב 16 קראונים חדשים ברובה, נוסף ל-14 שכבר עומדים שם. לאחר שצה"ל הכריז על הקרן כשטח צבאי סגור, קיבלו על הצבא, המפקד המתנחלים להציב על אדמות רובה שבעה קראונים. השאר, שהועמדו על גבי תשעה מובילים, לא

קבלו היתר לשירות גידודי לשוב על עקבותיהם. הכל הולך בשטח הבוקר האחרון. רוח הגיעו המובילים לשטח רובה, כבר מתחילת לוח משטח, שהם פיקו למרכז שבעה קראונים, והעמידו אותם על משטחים מיוחדים. או הגיע למקום הכתוב, ודוידים מסתובבים סביב את העבודות. לאחר בדיקת עם ליסכת שרה-ביטחון, והבקשה המתנה לים להפסיק את פרישת הקראונים. מפקד גידוד טולידים החליט להכריז על האזור כשטח צבאי סגור, ונחש המובילים נצטוו לצאת את השטח. מוביל ישי, אורי אריאל, מסר אמש כי תשעת הקראונים הוצבו בינתיים

במגרש ריק בקרן — וכי הם יוצבו ברובה בימים הקרובים. ראש המועצה האיזורית שומרון, בני קצובר, אמר בשיתוף עם ידיעות אחרונות: "החלטת של שר הביטחון, להורות לצבא למנוע הצבת הקראונים, היא מעשה טיפשי". לדברי קצובר, ההחלטה להציב את הקראונים

טעו יודעים שהיא באה ישירות משר הביטחון. לארנס אין מעמד משפטי בתחום הזה, ואם גידוד להוכיח זאת, נפנה גם לבית-המשפט, אמר קצובר. גורמים בצבא אמרו אתמול, כי המתנחלים הפתיעו שוב את הצבא, ולא תאמו מראש את העלייה על הקרן. אורי אריאל אמר אתמול, כי

בני קצובר: "בכל מקרה, אנחנו לא נשוב בחיבוק ידיים. ההחלטה למנוע מאיתנו את הצבת הקראונים היא בניגוד לחוק, ואנחנו יודעים שהיא באה ישירות משרד הביטחון. לארנס אין מעמד משפטי בתחום הזה, ואם נידרש להוכיח זאת, נפנה גם לבית-המשפט"

• גורמים בצבא: "המתנחלים הפתיעו שוב את הצבא, ולא תאמו את העלייה לקרקע"

לנושא אמונים ולאמנה היו כל האפשרויות הדרושים להציב קראונים ברובה, אולם בעקבות פנייה מליסכת שרה-ביטחון, החליט להימנע ממצבת חלק מקראונים. דני זנו, יועץ התקשורת של שרה-ביטחון, אמר כי הבקשה להפסיק את הצבת הקראונים באה על רקע דיווח בבג"ץ, שאמור להתקיים בשבוע הבא, העתירה הוגשה על ידי תושבים צידי ים, המעוניין לבעלות על הקרקע.

התקבלה עוד לפני זמן רב, ואיש לא הסתיר את הכוונה להעלות בקרן על הקרקע. לנו אין כל רצון להנציח את עם שרה-ביטחון, אמר קצובר, ובטח לא עם צבא, שמישהו מדיניות. אנחנו מבינים את הרגשות של שרה-ביטחון, אבל הוא פועל בשיטות ובחיסרון מוגזם. בכל מקרה, אנחנו לא נשוב בחיבוק ידיים. ההחלטה למנוע מאיתנו את הצבת הקראונים היא בניגוד לחוק, ואנחנו יודעים שהיא באה ישירות משרד הביטחון. לארנס אין מעמד משפטי בתחום הזה, ואם נידרש להוכיח זאת, נפנה גם לבית-המשפט"

רחוב בוש, אריאל

— מאת חיים ברידאר, כתב ידיעות אחרונות —
הבוקר יתקיים באריאל שבשומרון טקס קריאת רחוב על שם נשיא ארצות-הברית, ג'ורג' בוש. באריאל מקוים שהייקר יענה לחמנה ששיגר אליו ראשי-המועצה, הרצתו של חתם, ובכך את השקם במחשבתו. היוזמה הועלתה, ואנב כך לישראל, במלחמת המפרץ, אנחנו מקוים שהוא ימשיך וידאג לעם היהודי, גם באמצעות השלחת גייסות ביטחון. כמחווה הועלתה לקראת על שמו רחוב באריאל, עם כל הסימליות שבדבר, אמר. אבל לא כולם מרוצים מההצעה. תושבים ביישוב כפר-חממה, שם מתגוררים פעילים מרכזיים בתנועת "בר", לא רואים בעין יפה את היוזמה. בוש, מבוזמן, הוא שונה ישראל. הם הגיעו אתמול לרחוב באריאל, שייקרא מנחם על שם בוש, והציבו עליו שלם. רחוב טיפוס. בניסין כתבנו: "ארץ ישראל בלה שיכת לעם ישראל, ובוש בייקר הם אויבנו".

רבין: רק נוס יעזור לבייקר הער ארנס: לא ועידה; לא שטחים תמורת שלום

זה, שהפריט העיקרי ביחסים בין עמים הם שטחים. וזוהי הנו, אמר, לא יכולה לקדם אותנו לשלום. הבריחנות יחזק רבין אמר אתמול, כי רק גם יבוא להצלת מסע בייקר. רבין, שחופי נ-צצור ראינות" מסע, אגודת המסורגים באוניברסיטת תל-אביב, אמר כי השגות הבסיסיות הוא אי-הבטחת יחסי השלום של ממשלת הארץ הירדנית, ועד מיפגש מישלחות פליט תיניות וישראליות בקויר, אמר. ואילו הער רחבעם זאבי, סגיר את מול בקריית-גת, אמר: "השלום שהמערב מציע לנו אינו שלום, כי אם הונחה סנד מנה את השלב הבא במלחמה על ארץ ישראל. מלחמה שתתחיל בקרן התחלה מאד אסמללים מבחינת ישראל".

— מאת כתבי המכונות —
אני משיל מסק במבטות של שלום עירי כלשהי להגיע לחסמם שלום עם ישראל, אם הוא מתנגד למשאיותן ישראלי, כך אמר אתמול שרה-ביטחון, משה ארנס, בהצגה שנשא בשני חדר אגודת הירדנים של מבין רחבעם זאבי, רחוב צהריים במלח. איני מאמין בוועידה בינלאומית, וגם לא ברעיון של שטחים תמורת שלום, אמר ארנס, והוסיף: הוועידה הבינלאומית היא פורום שנועד לכפות על ישראל הסכמים ועמדות של ישראל נות שיתופו, ובתוכם נטינה של ישראל אל לבולות 67. גם הרעיון של שטחים תמורת שלום קנה לו תרבות מאמינים, אבל בהיסטוריה לא הושג שלום על הכי פיס הזה, זה נטושה שמתבססת על הדב

(נטפח לזעזוע וזו כישור)

שנערך ונחתם בחלאביב, ביום..... לחודש.....

בין

הקרן לגאולה קרקע שליד מדרש ארץ ישראל קדומים (אלון מורה) (להלן: "ה

לבין

1.

ת.1.

2.

ת.1.

שניהם ביחד וכ"א מהם לחוד (להלן: "הרוכש");

הואיל:

והקרן הינה בעלת הזכויות בשטח קרקע הידוע כגוש (פיסקלי) מס'.....
חלוצה

והואיל:

והרוכש רכש מאת הקרן חלקת קרקע בת.....דוגם (ברוטו) מתוך השטח ו
(להלן: "חלקת");

והואיל:

ולרוכש ידוע כי בכוונת הקרן לגרום לחקמת ישוב יהודי על השטח, עובדה
תחייב אותו יחד עם רוכשים נוספים להשתתף בהוצאות אשר יהיו כרוכות בה
ובבצוע עבודות הפיתוח של השטח לקראת הקמת הישוב והכשרת השטח לר

לפיכך הוצהר הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן.

1.

המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד מגוף ההסכם

2.

הרוכש מצהיר כי בכוונתו להקים את ביתו על הזולקה וכי יודע לו כי חקרן לא תאמ
בצוע עיסקאות ספקולטיביות למיניהן בחלקה וזאת מתוך מטרה לשמור על מחיר
סבירים של אדמות ביהודה ושומרון, לפיכך מסכימים הצדדים כי כל מכירה של החל
ע"י הרוכש חיעשה תוך תאום מוקדם עם הקרן אשר מתחייבת שלא למנוע הסכמו
למכירה אלא מטעמים סבירים.

הרוכש מתחייב בזאת לשאת יחד עם רוכשים נוספים בכר הוצאות שיהיו עליו
וכרוכות בהפיכת השטח והחלקה למגרש הראויים לכניה ולרבות השטח
ההוצאות הכרוכות בתפיסת החזקה בשטח בתכנון השטח לשוב הגשת תוכנית
כללית ומפורטת פרצלציה תכניות פיתוח כיוכ מיס דרכים חשמל וכו' וכל
מכל סוג שהוא אשר תהיה דרושה וכרוכה בהפיכת השטח והחלקה לראוי לרכישת

כמריכו מתחייב הרוכש לשאת יחד עם רוכשים נוספים בכל תהוצאות שיהיו עליו
בביצוע עבודות הפיתוח והתשתית של השטח בכללו ושל אלה הצמודים לחלקה וכן
בהוצאות שיהיו כרוכות בכל עבודה ו/או תכנון נוספים אשר יהיו כרוכים בהפיכת
החלקה למגרש ראוי לכניה (להלן: "ההוצאות").

ההוצאות המפורטות בסעיף 3 לעיל חיקפם ומועדי התשלום יקבעו באופן כללי
ע"י הקרן וזאת בחיאות עם מתכנן ומחנרס המתמצאים בענין

הרוכש מתחייב לשלם את חלקו בהוצאות בשלבים ובתשלומים כפי שיקבעו ע"י הקרן.
כל דרישת תשלום מצד הקרן ניתן יהיה לשלם בתוך 30 יום מיום הדרישה או במועד
מאוחר יותר באם מכתב הדרישה יאפשר זאת.

הרוכש מתחייב בזאת להתחיל בכניית ביתו על החלקה בתוך 18 חודש מהיום.
בו ניתן יהיה לקבל היתרי בניה על החלקה מן הרשויות המוסמכות ולאחר שהמגרש
יוכשר לבניה.

באם לא יעמוד הרוכש בהתחייבויותיו המפורטות בהסכם זה כמקצתן או ככולן ובפרט
במחויבותו המפורטת בסעיף 4 א. לעיל חיקפם ומועדי התשלום יקבעו באופן כללי
של הרוכש בחלקה והרוכש מוותר בזאת על כל תביעה או זכות כלפי החלקה ו/או
הקרן במקרה כזה.

כמקרה ויחול האמור בסעיף 7 לעיל תהיה רשאית הקרן לפעול באחת מהדרכים
הבאות:

להשיב לרוכש את כל הכספים אשר שולמו על ידו כגין החלקה ו/או כגין ההוצאות
כשהם צמודים לדולר מיום בו שולמו ע"י הרוכש לקרן. בניכוי ההוצאות שיגרמו
לקרן.

לשלב את הרוכש בחלקה אחרת המצויה בשטח אשר נרכש ו/או ירכש ע"י הקרן
ואשר טרם מתוכנן לבניה באזור אשר נדרש ע"י הרוכש בעת רכישתו. לפי החלוקה
מרכז שומרון ו/או צפון שומרון ו/או מזרח שומרון וזאת כאמור בתעודת הרכישה.

כמקרה כזה יוחזרו לרוכש הסכומים אשר שולמו על ידו כגין ההוצאות בלבד כשהם
צמודים לדולר מהיום בו שולמו ע"י הרוכש לקרן. בניכוי ההוצאות שיגרמו לקרן.

ככל מקום בו מופיעה המילה "קרן" בהסכם זה הכוונה גם לכל גוף או אדם אשר
יקבע וימונה ע"י הקרן לתפקיד של קביעת ההוצאות ומועדי תשלומם ובמקרה כזה
יחולו ההתחייבויות המפורטות בהסכם זה גם ו/או רק כלפי אותו גוף או אדם והכל
כפי שיקבע ע"י הקרן.

הרוכש מתחייב לתתו על כל מסמר או הסכם שיהיו כרוכים או דרושים לשם בצועו
של החכנה זה והוא מוותר את כוחו ושל הכרו לתתו וכל כל מסמר כנ"ל לרבות התקש
ריוות הויות עם מחכננים וקבלנים למיניהם.

הצדדים מסכימים כי בכל מקרה בו יתגלה ביניהם סכסוך כקשר עם בצועו של הסכם
זה יהיה מוסמר לדון בכך ביחמ"ש בישראל (במחוז ת"א) והוא ירון בכך בחתאם
לדין החל בישראל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקרן

הרוכש

13/12/90

232 בידי

'90 10/18 12:28

972 2 813889

BAR AKANA Jer

91

כודינת ישראל משרד המשפטים

רבבה

מחליטים:

בהמשך להחלטות הת/60 מיום י' בסיון תשמ"ד, במקום הודעות משרד הבינוי והשיכון
כי לא יתן תשתית לראש השטח

יבוא:

הישוב ייבנה באדמות שנבעלות היוזמים וכן באדמות המדינה שבקו"ב. בהתאם
לחזות דעת מנהלת המחלקה האזרחית בפרקליטות המדינה.

משרד הבינוי והשיכון יסייע בכניית היישוב בהתאם לפרוגרמת המשרד.



כבי

מוכרזת הממשלה
ירושלים, י"ח כסיון התשמ"ד
18 ניוני 1984

אל : סגן ראש-הממשלה ושר הבינוי והשיכון
שר החקלאות
שר המדע והמיתוח
מאז : סגן מזכיר הממשלה

הנני מתכבד להכריז לנשות-לככם את החלטה מס. 60/ של הועדה להתייבות והמחנכת למסלה ולנסחורות הציונית משיבתה ביום א', י' כסיון התשמ"ד (10.6.84):

הח 60/ . אלישטע (חוס): - הקמת יישוב חוש

ההתייבות, לאשר כדלקמן הקמת יישוב בשם אלישטע (חוס): -

א. מיקום היישוב: כ.נ.צ. 16225/16925, בקרבת צומת כביש עמנואל חוצה סומרון.

ב. אזוריות: יחזקאל ל- 400 משפחות, רחל, ראשון יובנה תחלק מוליקי חרישם לזיון מחזקתו.

ג. מערכת איזורית: היישוב יסתייך למועצה האיזורית סומרון.

ד. תעסוקה: באיזור התעסיה של אריאל-ברקן.

ה. היזמים: הקרן לגאולת קימל.

א. יישוב

העמק: שר הבינוי והשיכון
סגן שר החקלאות
מר מ. דרובלס
מר ר. ויץ
ראשי ומחלקת להתייבות
כסוכנות היהודית

תדריך תכנון

המחוז: מרכז

הישוב: רבבה

~~האתר: דובע ב' מזרח~~

נערך ע"י: אדר' דיאנה וולקוב

תאריך: 14.10.90

אושר בועדת אישורים ביום

רבבה

הגדרה חוקית

לפי החלטת ממשלה מס' הת/60 מיום 10.6.84 (אלישבע - חרס) רבבה הוא ישוב קהילתי ל - 400 משפחות, ביוזמת הקרן לגאולת הקרקע. האתר נמצא בשומרון על הגבול הצפוני של העיר אריאל בפינה הצפון מערבית של אומת בין "חוצה שומרון" עם כביש עמנואל, בגובה בין 380 ל - 440 מ' מעל פני הים.

היום אנחנו מתכננים את רבבה כישוב עירוני עצמאי עם זיקה לאריאל, ~~במשך הכוונה בעתיד היא שרבבה תהיה שכונה עירונית של אריאל.~~

בעלויות קרקע

א. היום יש 226 דונם קרקע פרטית בבעלות הקרן לגאולת הקרקע.

ב. יש 140 דונם קרקעות מוכרזות באדמות מדינה.

ג.



עקרונות תכנון

1. יצירת שכונה אחידה.
2. התוויית מערכת דרכים הרדכית ופשוטה.
3. בניה באיכות גבוהה.
4. מערכת שמחים ירוקים בעלות אופי אנושי - שימושי, (לא פחת תכנוני ואזורי שוליים).
5. השכונה תתוכנן בשלמותה כאשר השלב הנוכחי - שהוא בבעלותינו - מהווה קטע המתפקד בצורה עצמאית. על המתכנן להציג סכימה המביאה בחשבון, שהשמחים שאינם ברשותינו כיום, יירכשו בעתיד וישולבו במרקם של השכונה.

1. אחידות בשכונה תושב ע"י פיתוח אחיד ז"א חומרים וגובה מותרים לגדרות, (90 ס"מ מעל פני הקרקע). ריצוף אחיד לרחובות, סוג העצים, ספסלים, שלטים, רהוט הרחוב וכדומה. בהוראות התכנית המפורטת יפורטו סוג החומר לכיסוי קירות הבנינים וגגותיהם, זווית הגגות משופעים וגם טיפול דרוש ל"חזית התמישית".

מצב סטטוטורי

יש תב"ע בתוקף לכ - 400 מגרשים לבנה ביתך שתוכננו ע"י משי' אד' שקד
ונימכרו מתוכם כ - 100 מגרשים.

בקשה לתכנון

הקרן לגאולת הקרקע פנתה אל משרד הבינוי והשיכון ומבקשת להכין התכנון
לסה"כ השטח (366 דונם) כישוב עירוני עצמאי.

פעולות דחופות שיש לנקוט

א. על משרד הבינוי והשיכון להשיג החלטת ממשלה חדשה או שינוי לקודמת,
בהתאם לתכנון החדש.

ב.



ג. פניה מהקרן לגאולת הקרקע למשהב"ש המבקשת אותו לתכנן את הקרקע
שבבעלותה.

ד. יש לבדוק לגבי כמה משפחות נחתמו חוזים למסירת מגרשים לבנה
ביתך.

2. השכונה תיווצר על ידי מערכת דרכים הרכית פשוטה ומתאימה לטופוגרפיה. כל בית יזוהה מהרחוב ע"י שם הרחוב ומיספרו.

א. דרך ראשית - או הרחוב הראשי - התאוויתה תהיה מהכניסה ליישוב עד יציאתה בקצה הדרומי ביותר. היא מהווה חוט שידרה לשכונה.

ב. הדרכים המשניות המצטלבות בקטעים קצובים של כ - 100 מ' לדרך הראשית מהוות מערכת בצורת רשת (GRID) במידה האפשר לפי תנאי הטופוגרפיה.

ג. מבואות או דרכים מסתיימות בצורה קיל - דה פאקט, מצטלבות בקטעים קצובים בין הרחובות המשניים ומהוות רחובות משולבים - חצר משחקים וחנייה לבתים הצמודים לאורכם.

3. הבניה באיכות גבוהה מתבטאת גם בתכנון וגם בביצוע מושלם.

א. אנרגיה סולרית

בין היתר יש לשים דגש בתכנון המפורט להפניה דרומית של רוב חדרי המגורים וכיסוי קירות חיצוניים עם חומר בידוד מתאים. הדרישה הזאת תכתב בהוראות התכנית (תקנון).
דודי השמש יוסתרו באופן מוחלט בגגות.
קולטי השמש ישולבו כחלק אינטגרלי של הגג.

1. בניה צפופה עד 7.0 יח"ד / דונם.

בהצטלבות הדרכים הראשיות סביב לכיכרות תמוקם הבניה הצפופה ביותר עם חזית מסחרית לכיכרות אפשר לפתח בין השאר טיפוסים עד 3 קומות על קומת קרקע מסחרית עם ארקדות, גינות וחניה ניצבת. מומלץ לתכנן את הקומה האחרונה כדופלקס עם מרפסות ועיצוב מיוחד לגגות.

2. בניה צפופה עד 7.0 יח"ד / דונם

לאורך הרחוב הראשי תמוקם בניה למגורים בלבד עד 3 קומות כאשר בקומה עליונה אפשר לנצל עלית גג עם טיפול מתאים לגגות. הכניסות לבתים תמוקם ב זזית 90 ובמפלס ± 0.00 של הרחוב הראשי, וחניה לדיירי הבתים תהיה לאורכו. הדירות התחתוניות תקבלנה את רוב שטח החצרות.

3. בניה תלת קומתית עד 7.0 יח"ד / דונם

לאורך רחובות משניים תמוקם בניה טורית, 2 דירות בכל מפלס של חדר מדרגות. קומה דבוקות, מומלץ שלא יהיו יותר מ - יחידות כאלה דבוקות ביחד.

4. בניה דו קומתית עד 5.0 יח"ד / דונם

לאורך רחובות משולבים ימוקמו קומגיים טוריים עם גינות פרטיות.

5. בניה דו-קומתית 5.0 יח"ד / דונם

לאורך הרחובות המשולבים דירה לכל קומה עם גינה באותו מפלס.
אפשר גם לאורך שבילים ומדרגות בטופוגרפיה קשה.

6. חד או דו-משפחתי 2.5 יח"ד / דונם

בניה עצמית או מאורגנת, כל בית על גינה פרטית. לאורך רחובות
משניים או משולבים על ראש הגבעה.

ג. חניות מרוכזות מקורות, מיכלי ופחי אשפה, מתקנים ערוניים
ותשתיות (חשמל, מים, טלפון וכו') - ישולבו בפיתוח הרחוב
בגדרות ובקירות התומכים בשוליים הגבוהים של הרחוב.

4. שטחים ירוקים בעלי אופי אנושי

מומלץ לפתח לפחות שתי כיכרות בצמתים של הרחוב הראשי עם הרחובות
המשניים ולמקם בתוכן הגינות הציבוריות לגיל הרך וגם את בתי הכנסת
הדרושים, בסה"כ 4.0 ד' כל כיכר.

הצעה תכנונית

הישוב יתוכנן כמירקם עירוני ע"י רשת מצטלבת של רחובות (GRID) היוצרת מבנים מלבניים רגולריים (50x110 או 50x80 מ') במידה שהטופוגרפיה תאפשר זאת.

בחזיתות הקדמיות המקבילות לרחובות של הבניה למגורים, יאותרו הכניסות. בחצרות הפנימיות יאותרו כל פעילויות השרותים, כאשר מסתורי הכביסה יעוצבו כחלק אינטגרלי של המבנה ויסתירו באופן מוחלט את הכביסה.

שכונת הויילות של מייסדי הישוב תיבנה על ראש הגבעה לפי בקשתם במקביל לרחובות משניים וללא פחת ושאריות קרקע ביניהם) הכיכרות יהוו דגש למוקדים כלומר ריכוז הפעילויות המרכזיות של השכונה. הדבר יעשה בחזיתות הרלוונטיות של הבינינים המגדירים כיכרות אלו, או ע"י ארקדות עם פעילויות מסחר ושירותים, או גם ע"י גינות ואיתור לחנייה ניצבת לדיירי הבתים ולצרכני המסחר וכו'.

הכיכר מיועדת גם לגינה ציבורית וגם לאיתור בית הכנסת השכונתי, המאפשר לארכיטקט לעצב נקודת ציון מעניינת ויוצאת דופן. מסביב לכיכר האניה במרכז הישוב מומלץ לאתר את בית הספר השכונתי (במבנה הצפון מזרחי של הכיכר), ולתכנן את חזית "שער הכניסה" והחלק האדמיניסטרטיבי של המוסד בחזית הפונה לכיכר.

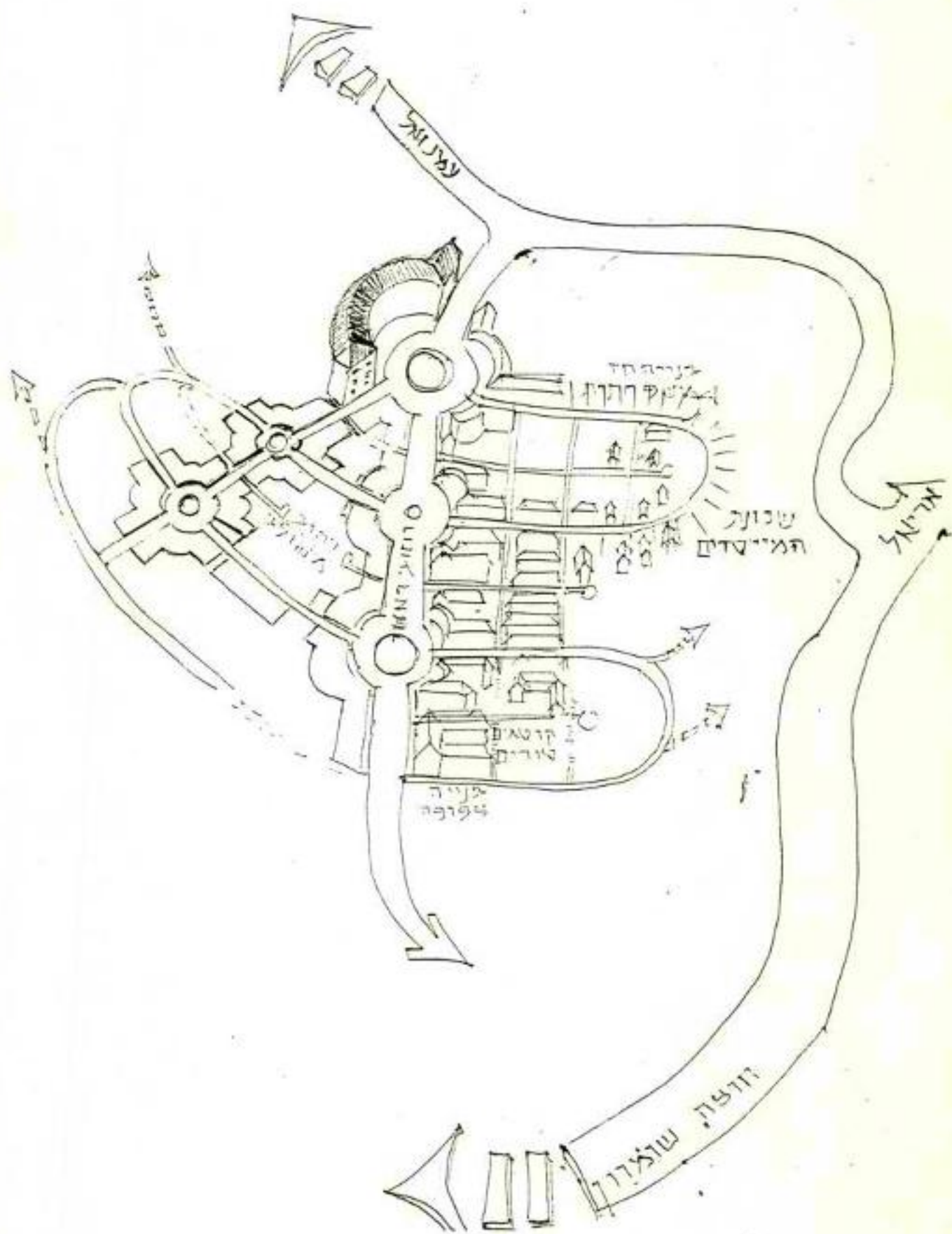
באותה מידה אפשר גם לאתר גן ילדים ומרפאה.

חשוב שרוב הבניה סביב לכיכרות תהיה הגבוהה ביותר במרקם (כ - 5 קומות) ואיתור המוסדות צריך להיות מבוקר ועם פתח לנוף.

הרחובות יעוצבו ע"י עצים ירוקי עד, גובה הגדרות הבנויות יהיה עד 90 ס"מ מעל פני הקרקע כאשר יוגדרו חומריהן וצורותיהן. כנ"ל לגבי ריצוף הרחובות המשולבים שהוא שונה מהאספלט של רחובות ראשיים ומשניים. זאת להבדילם מצירים מעבירי תנועה ומן המבואות. בכניסה לשכונה יש להקים "שער". שער השכונה יכול להיות מעוצב ע"י מבנה או שטח ירוק מתוכנן בהתאם או אנדרטה או פרט פיסולי מפורט בהתחלת קבוצת הבנינים סביב לכיכר הראשונה המטרה היא להדגיש את הפרדה בין שטח פתוח לשטח בנוי.

פרוגרמה למוסדות ציבור בהתאם לסיכום עם הועדה הבין משרדית.

1. מגרש לבית הספר יסודי 18 כיתות 9 דונם
2. מגרשים ל - 6 כיתות גן ילדים (כ"א 1.2 ד') 3.6 דונם
3. מגרשים ל - 2 בתי כנסת (כ"א 0.5 ד') 1.0 דונם
4. שני מגרשים למשחקי ילדים לגיל הרך (כ"א 3.5 ד') 7 דונם
- 8 - 10 חנויות שכונתיות למצרכים יומיומיים בקומות הקרקע של בניני מגורים סביב לכיכר.



סה"כ שטח לתכנון 366 דונם

לצרכי ציבור 45 % 166 ד'

למגורים 55% 200 ד'

לוח חלופות התפלגות הבניה

סוג הבניה	מגורים	יח"ד דונם	שטח ב- אחוזים	שטח בדונם	מס' יח"ד	שטח באחוזים	שטח בדונם	מס' יח"ד	שטח באחוזים	מספר יח"ד
בנה ביתך	א'	2.5	20%	40	100	20	40	100	25	125
דו קומתי	ב'	5.0	35%	70	350	30	60	300	40	400
3 - 4 קומות	ג'	7.0	45%	90	630	50	100	700	35	490
סה"כ		5	100	200	1080	100	200	1100	100	1015

משרד הבינוי והשיכון

מחוז המרכז

תח' פרוגרמות
תאריך 21.10.90

רובה-תדריך תכנון

סה"כ שנת לתכנון רובה 413 דונם
100 מגרשים של 1.0 ד' ברוטו כ"א 100 ד'
סה"כ לתכנון לצפיפויות אחרות משב"ש 313 ד'
לצרכי ציבור 45% 140 ד'
למגורים 173 ד'

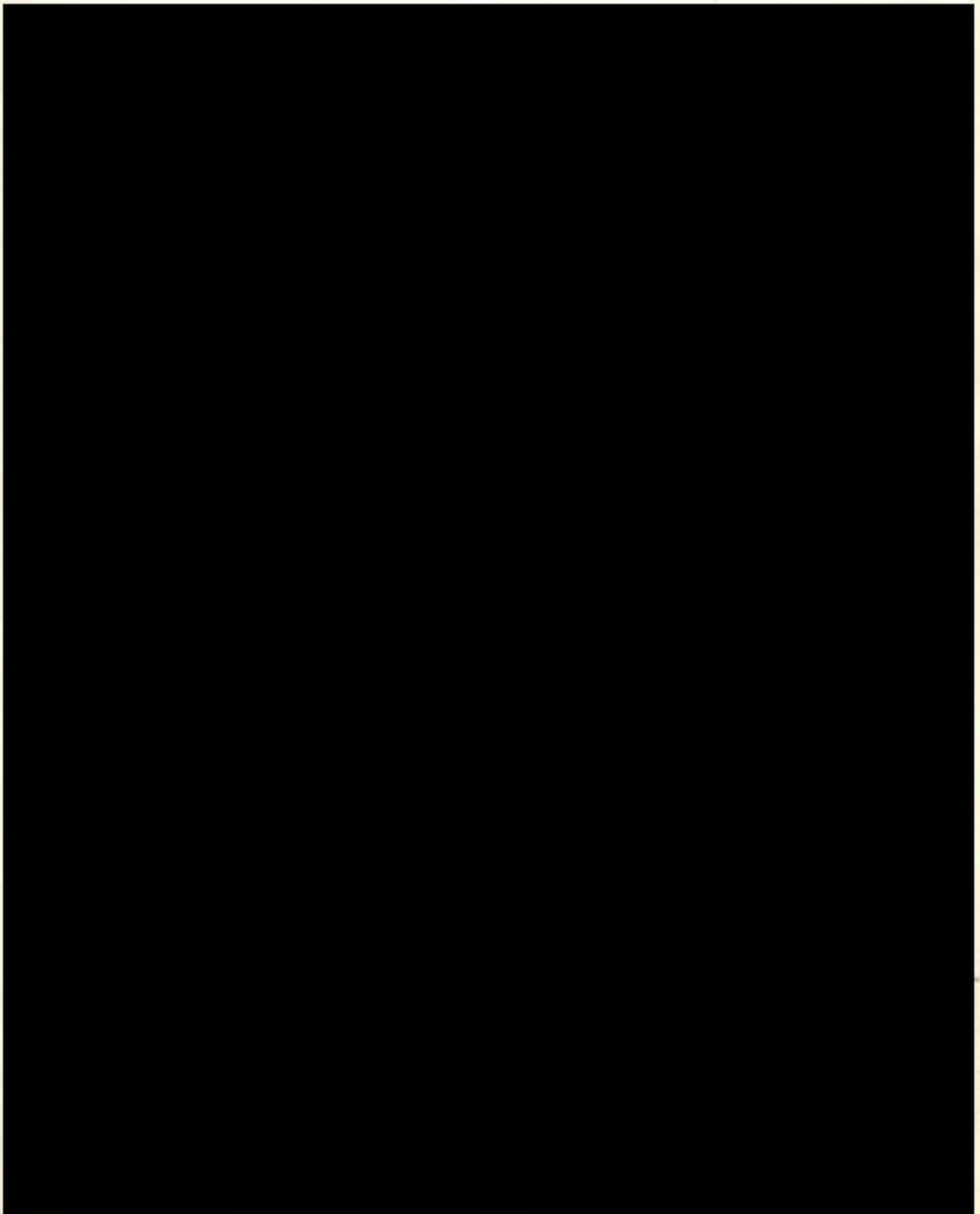
התפלגות הבנייה

ח ל ו פ ו ת			א'			ב'			ג'		
סוגי בנייה	מגורים	יח"ד	שטח בדונם	יח"ד	מספר	שטח בדונם	יח"ד	מספר	שטח בדונם	יח"ד	מספר
בנה-ביתך	מא'		100		100		100				100
דו-קומתי	ב'	5.0	45	78	390	50	86.5	432	55	95	475
4-5 קומת	ג'	7.0	55	95	666	50	86.5	605	45	78	546
סה"כ					1156			1137			1121

משרד הביטחון והטיב
מחוז המרכז
מח' פרוגרמות

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

תאריך: 7.11.90



משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז
מח' פרוגרמות

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

תאריך: 20.11.90

אל: עו"ד צ.בירן - הלשכה המשפטית

הנדון: הרשאה לתכנון רבבה
מכתבנו מ- 22.10.90

מצ"ב מכתב שנשלח אליך בנדון מתאריך 22.10.90.
אודה לך על התייחסותך המיידית כדי שנוכל להעביר התדריך לאישור.

בברכה
יעקב רוטה
מנהל מח' פרוגרמות

העתק:
מר י.מאירי - מנהל המחוז
גבי ד.דולקוב - היחידה לבינוי ערים
מר ש.מגורי כהן - אדריכל המחוז
גבי ז.חמו - מח' פרוגרמות

משרד הבינוי והשיכון

מחוז המרכז

מח' פרוגרמות

תאריך: 10.12.90

סיכום ישיבה בנושא תדריך תכנון מתאריך 6.12.90

השתתפו: ה"ה י.רומה, ד.וולקוב, ח.צימר, ר.בלידשטיין, ז.חמו - משב"ט
א.שבות - מוא"ז שומרון

קרני שומרון

1. יוכן תדריך ליחידת השטח, קיימת דרישה מצד המוא"ז שומרון לבנייה רוויה.
סוכם על בנייה צפופה ומדורגת, ובשוליים צמודי קרקע.
2. הפרוגרמה הקיימת למוסדות ציבור עונה על הצרכים. כשייבנו "הקרניים" יוקצו 7 דונם להגדלת ביה"ס.
3. ב- 13.12.90 יוצג התדריך אצל י.מאירי עד ה- 12 לחודש. התדריך יוגש למר י.רומה.

נופים

1. 
2. יוכן תדריך לשטח של כ- 200 דונם, המיועד לבנייה רוויה
ב- 350 יח"ד, 500
3. נתוני רקע למוסדות ציבור יועברו לדיאנה.
4. ביום ד' ב- 19.12.90, יוצג התדריך אצל י.מאירי עד ה- 18.12.90
יוגש למר רומה.

נופים - מזרח - כ- 500 דונם

בשטח זה אמור להבנות מרכז כלכלי-אזורי, על שטח של כ- 50 דונם.
תדריך תכנון לשטח יוכן לאחר קבלת הרשאת תכנון מהמנהל.

ברוכין

תוכנית המחקר מייעדת בנייה של כ- 2400 יח"ד לאוכלוסיה דתית. במידה
ומערכת הכבישים תאושר ע"י מ.ע.ץ יוכן תדריך על בסיס תוכנית המחקר
(דיאנה ונתמם עם מ.ע.ץ).
חיים צימר יעביר נתוני רקע למוסדות ציבור.
ב- 13.12.90 בשעה 10.00 יתקיים דיון אצל מר רוטה. התדריך יוצג אצל
י. מאירי ב- 27.12.90.

עלי זהב מערב

קיימת תוכנית בעלת חוקף ל- 700 יח"ד בנה-ביחק. השטח - 488 דונם.
ניתן לבנות 2000 - 1500 יח"ד בנייה רוויה.
דיון נוסף יתקיים ב- 13.12.90 אצל מר י. רוטה.
חיים צימר יכין חומר רקע למוסדות ציבור.

רשמה: זהבה חמן
מח' פרוגרמות

העתק:

למשתתפים
מר ש. מגורי כהן
גבי פרידה בצלאל
מר אריה הראל

413

100

252

313

पुनर्विज्ञान

140

45/103073

173

intend

(sinr) E		
mod sin	mod	
	avg	avg
100	100	
432	86.5	50
605	86.5	50
1137		

3		
row 3 rd nt	NCW	
	1132	213112
100	85	
540	108	60
504	72	40
1144		

12/12/21

~~For GPC & NMR~~

~~GPC & NMR~~

0.13/140

9261074441 2472 0 0 0 0 0 0

2 0 0 0 0

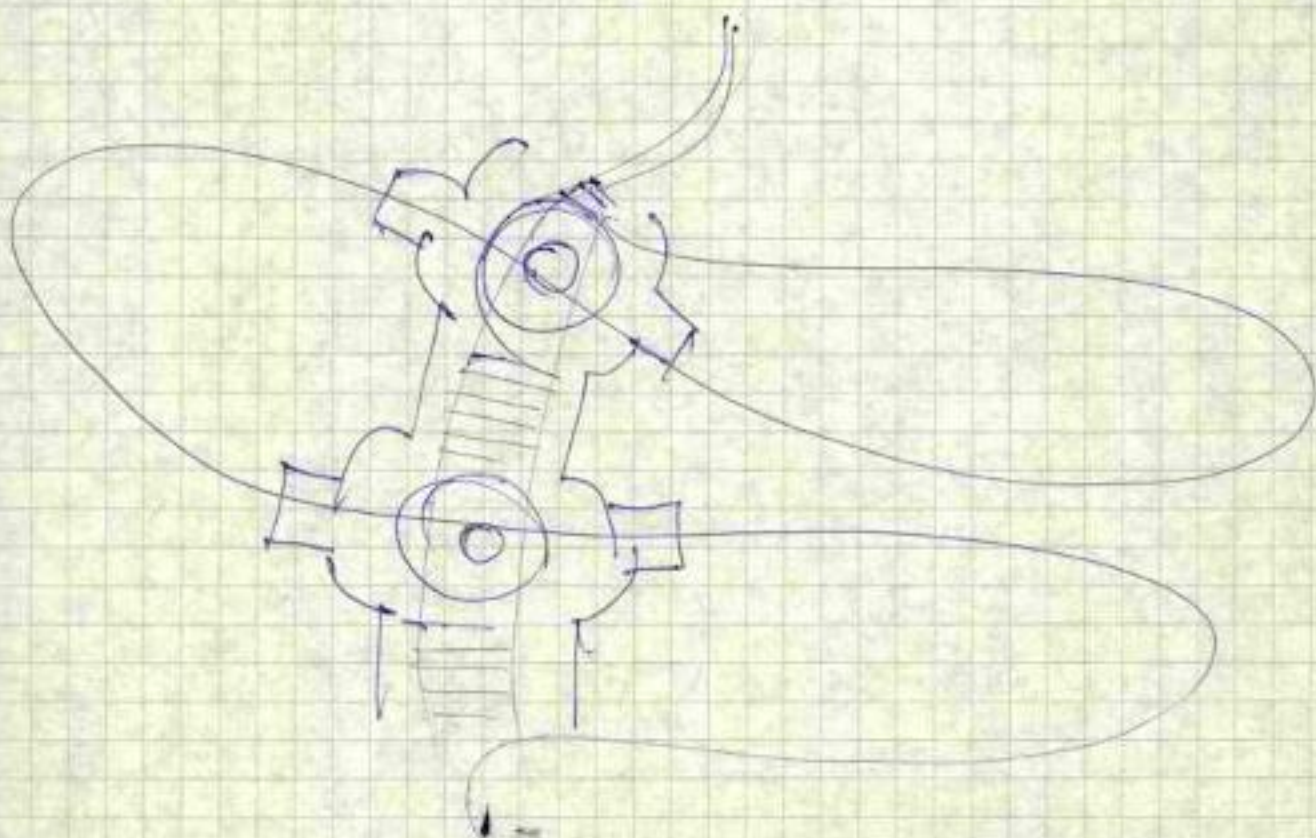
3 60

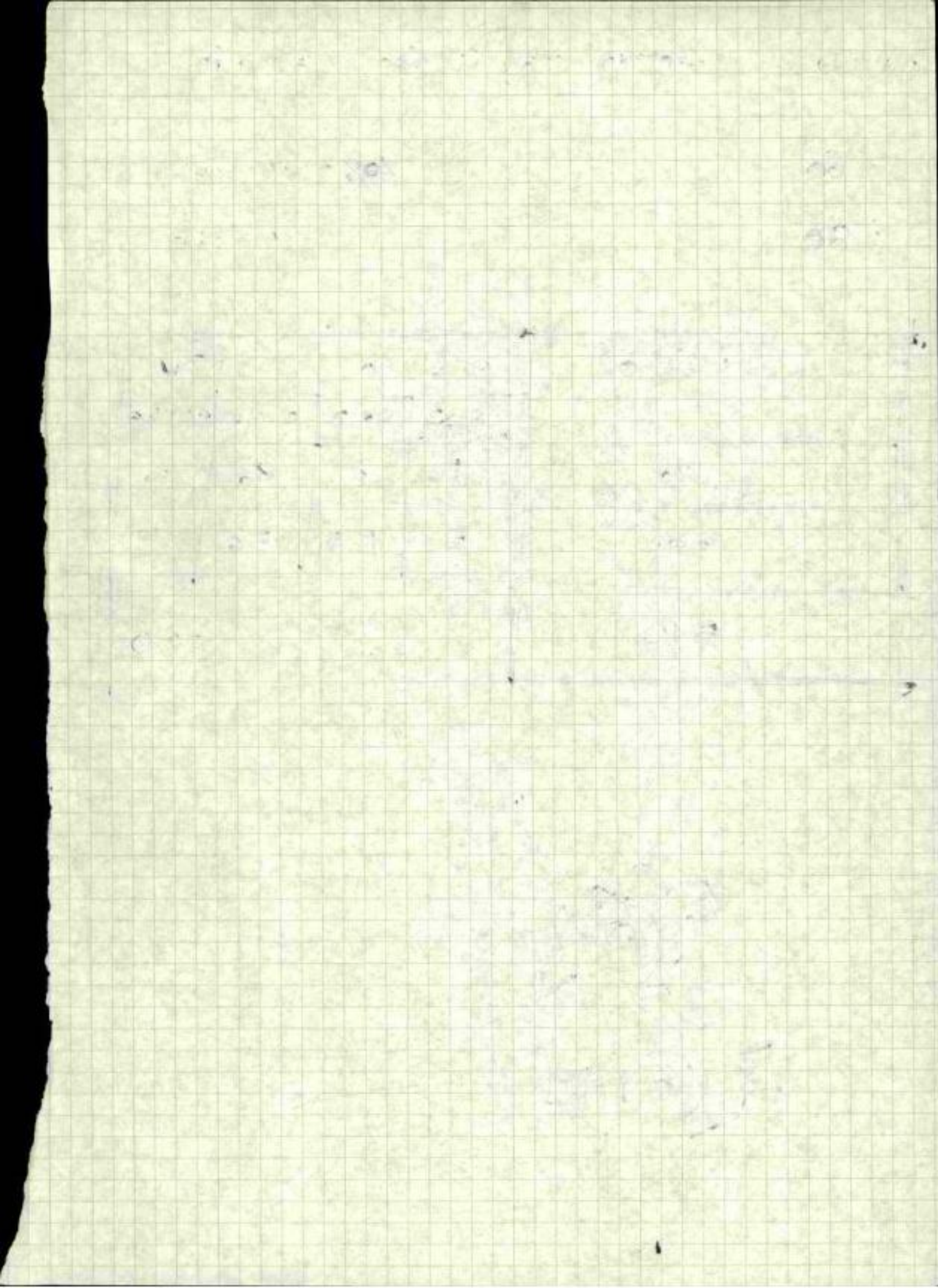
40% 0.13/140

3 80

0.13/140

3 0 0 0	0.13/140		0.13/140	
	0.13/140	0.13/140	0.13/140	0.13/140
120	5	2	40	30
392	7	4-3	56	70
512				0.13/140





תדריך תכנון

המחוז: מרכז

הישוב: רבבה

נערך ע"י: אדרי דיאנה וולקוב

תאריך: 14.10.90

אושר בועדת אישורים ביום

רובה

הגדרה חוקית

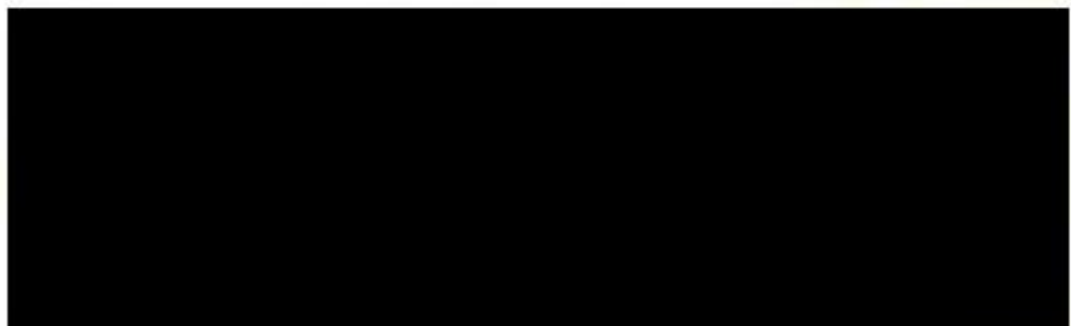
לפי החלטת ממשלה מס' הח/60 מיום 10.6.84 (אלישמע - חרס) רובה הוא ישוב קהילתי ל - 400 משפחות, ביוזמת הקרן לאוילת הקרקע. האתר נמצא בשומרון על הגבול הצפוני של העיר אריאל בפונה הצפון מערבית של צומת בין "חוצה שומרון" עם כביש עמנואל, בגובה בין 380 ל - 440 מ' מעל פני הים.

היום אנחנו מתכננים את רובה כישוב עירוני עצמאי עם זיקה לאריאל, כאשר הכוונה בעתיד היא שרובה תהיה שכונה עירונית של אריאל.

בעלויות קרקע

א. היום יש 226 דונם קרקע פרטית בבעלות הקרן לאוילת הקרקע.

ב. יש 140 דונם קרקעות מוכרזות כאדמות מדינה.



מצב סטטוטורי

יש תב"ע 'בתוקף' לב - 400 מגרשים לבנה ביתר שתוכנו ע"י מש" אד" שקד
ונימכרז מחובם כ - 100 מגרשים.

בקשה לתכנון

הקרן לגאולת הקרקע פנתה אל משרד הבינוי והשיכון ומבקשת להכין התכנון
לסה"כ השטח (366 דונם) כישוב עירוני עצמאי.

פעולות דחופות שיש לנקוט

א. על משרד הבינוי והשיכון להשיג החלטת ממשלה חדשה או שינוי לקודמת,
בהתאם לתכנון החדש.

ב.

ג. פניה מהקרן לגאולת הקרקע למשהב"ש המבקשת אותו לתכנון את הקרקע
שבבעלותה.

ד. יש לבדוק לגבי כמה משפחות נחתמו חוזים למסירת מגרשים לבנה
ביתר.

עקרונות תכנון

1. יצירת שכונה אחידה.
2. התוויית מערכת דרכים הרדכית ופשוטה.
3. בניה באיכות גבוהה.
4. מערכת שטחים ירוקים בעלות אופי אנושי - שימושי, (לא פחת תכנוני ואזורי שוליים).
5. השכונה תתוכנן בשלמותה כאשר השלב הנוכחי - שהוא בבעלותינו - מהווה קטע המתפקד בצורה עצמאית. על המתכנן להציג סכימה המביאה בחשבון, שהשטחים שאינם ברשותינו כיום, יירכשו בעתיד וישולבו במרקם של השכונה.

1. אחידות בשכונה תושג ע"י פיתוח אחיד ז"א חומרים וגובה מותרים לגדרות, (90 ס"מ מעל פני הקרקע). ריצוף אחיד לרחובות, סוג העצים, ספסלים, שלטים, רהוט הרחוב וכדומה. בהוראות התכנית המפורטת יפורטו סוג החומר לכיסוי קירות הבנינים וגגותיהם, זווית הגגות משופעים וגם טיפול דרוש ל"חזית החמישית".

2. השכונה תיווצר על ידי מערכת דרכים הררכית פשוטה ומתאימה לטופוגרפיה. כל בית יזוהה מהרחוב ע"י שם הרחוב ומיספרו.

4. דרך ראשית - או הרחוב הראשי - התאוויתת תהיה מהכניסה ליישוב עד יציאתה בקצה הדרומי ביותר. היא מהווה חוט שידרה לשכונה.

ג. הדרכים המשניות המצטלבות בקטעים קצובים של כ - 100 מ' לדרך הראשית מהוות מערכת בצורת רשת (GRID) במידה האפשר לפי תנאי הטופוגרפיה.

ג. מבואות או דרכים מסתיימות בצורה קיל - דה סאקס, מצטלבות בקטעים קצובים בין הרחובות המשניים ומהוות רחובות משולבים - חצר משחקים וחנייה לבתים הצמודים לאורכם.

3. הבניה באיכות גבוהה מתבטאת גם בתכנון וגם בביצוע מושלם.

א. אנרגיה סולרית

בין היתר יש לשים דגש בתכנון המפורט להפניה דרומית של רוב חדרי המגורים וכיסוי קירות חיצוניים עם חומר בידוד מתאים. הדרישה הזאת תכתב בהוראות התכנית (תקנון).
דודי השמש יוסתרו באופן מוחלט בגגות.
קולטי השמש ישולבו כחלק אינטגרלי של הגג.

ב. טיפוסים שונים של בניה

1. בניה צפופה עד 7.0 יח"ד / דונם.

בהצטלבות הדרכים הראשיות סביב לכיכרות תמוקם הבניה הצפופה ביותר עם חזית מסחרית לכיכרות אפשר לפתח בין השאר טיפוסים עד 3 קומות על קומת קרקע מסחרית עם ארקדות, גינות וחניה ניצבת. מומלץ לתכנן את הקומה האחרונה כדופלקס עם מרפסות ועיצוב מיוחד לגגות.

2. בניה צפופה עד 7.0 יח"ד / דונם

לאורך הרחוב הראשי תמוקם בניה למגורים בלבד עד 3 קומות כאשר בקומה עליונה אפשר לנצל עלית גג עם טיפול מתאים לגגות. הכניסות לבתים תמוקם ב זווית 90 ובמפלס ± 0.00 של הרחוב הראשי, וחניה לדירי הבתים תהיה לאורכו. הדירות התחתוניות תקבלנה את רוב שטח החצרות.

3. בניה תלת קומתית עד 7.0 יח"ד / דונם

לאורך רחובות משניים תמוקם בניה טורית, 2 דירות בכל מפלס של חדר מדרגות. קומה דבוקות, מומלץ שלא יהיו יותר מ - יחידות כאלה דבוקות ביחד.

4. בניה דו קומתית עד 5.0 יח"ד / דונם

לאורך רחובות משולבים ימוקמו קוטג'ים טוריים עם גינות פרטיות.

5. בניה דו-קומתית 5.0 יח"ד / דונם

לאורך הרחובות המשולבים דירה לכל קומה עם גינה באותו מפלס.
אפשר גם לאורך שבילים ומדרגות בטופוגרפיה קשה.

6. חד או דו-משפחתי 2.5 יח"ד / דונם

בניה עצמית או מאורגנת, כל בית על גינה פרטית. לאורך רחובות
משניים או משולבים על ראש הגבעה.

ג. חניות מרוכזות מקורות, מיכלי זפחי אשפה, מתקנים עירוניים
ותשתיות (חשמל, מים, טלפון וכו') - ישולבו בפיתוח הרחוב
בגדרות ובקירות התומכים בשוליים הגבוהים של הרחוב.

4. שטחים ירוקים בעלי אופי אנושי

מומלץ לפתח לפחות שתי כיכרות בצמתים של הרחוב הראשי עם הרחובות
המשניים ולמקם בתוכן הגינות הציבוריות לגיל הרך וגם את בתי הכנסת
הדרושים, בסה"כ 4.0 ד' כל כיכר.

הצעה תכנונית

הישוב יתוכנן כמירקס עירוני ע"י רשת מצטלבת של רחובות (GRID) היוצרת מבנים מלבניים רגולריים (50x110 או 50x80 מ') במידה שהטופוגרפיה מאפשר זאת.

בחזיתות הקדמיות המקבילות לרחובות של הבניה למגורים, יאותרו הכניסות. בחצרות הפנימיות יאותרו כל פעילויות השרותים, כאשר מסתורי הכביסה יעוצבו כחלק אינטגרלי של המבנה ויסתירו באופן מוחלט את הכביסה.

שכונת הווילות של מייסדי הישוב תיבנה על ראש הגבעה לפי בקשתם במקביל לרחובות משניים (ללא פחת ושאריות קרקע בניהם) הכיכרות יהוו דגש למוקדים כלומר ריכוז הפעילויות המרכזיות של השכונה. הדבר יעשה בחזיתות הרלוונטיות של הבינינים המגדירים כיכרות אלו, או ע"י ארקדות עם פעילויות מסחר ושירותים, או גם ע"י גינות ואיתור לחנייה ניצבת לדיירי הבתים ולצרכני המסחר וכו'.

הכיכר מיועדת גם לגינה ציבורית וגם לאיתור בית הכנסת השכונתי, המאפשר לארכיטקט לעצב נקודת ציון מעניינת ויוצאת דופן. מסביב לכיכר השניה במרכז הישוב מומלץ לאתר את בית הספר השכונתי (במבנה הצפון מזרחי של הכיכר), ולתכנן את חזית "שער הכניסה" והחלק האדמיניסטרטיבי של המוסד בחזית הפונה לכיכר.

באותה מידה אפשר גם לאתר גן ילדים ומרפאה.

חשוב שרוב הבניה סביב לכיכרות תהיה הגבוהה ביותר במרקם (כ - 5 קומות) ואיתור המוסדות צריך להיות מבוקר ועם פתח לנוף.

השטח שלא בועלות כדאי להקיף אותו עם בניה למגורים הרחוב הראשי העובר מצדו הימני מאפשר מבון של בנייני מגורים לפני השטח הפרטי שאיננו ברשותו. כנ"ל עם הרחוב המחבר הכיכר הראשונה עם השכונה המערבית.

הרחובות מעוצבו ע"י עצים ירוקי עד, גובה הגדרות הבנויות יהיה עד 90 ס"מ מעל פני הקרקע כאשר יוגדרו חומריהן וצורותיהן. כנ"ל לגבי ריצוף הרחובות המשולבים שהוא שונה מהאספלט של רחובות ראשיים ומשניים. זאת להבדילם מצירים מעבירי תנועה ומן המבואות.

בכניסה לשכונה יש להקים "שער". שער השכונה יכול להיות מעוצב ע"י מבנה או שטח ירוק מתוכנן בהתאם או אנדרטה או פרט פיסולי מפורט בהתחלת קבוצת הבניינים סביב לכיכר הראשונה המטרה היא להדגיש את ההפרדה בין שטח פתוח לשטח בנוי.

פרוגרמה למוסדות ציבור בהתאם לסיכום עם הועדה הבין משרדית.

1. מגרש לבית הספר יסודי 18 כיתות 9 דונם

2. מגרשים ל - 6 כיתות גן ילדים (כ"א 1.2 ד') 3.6 דונם

3. מגרשים ל - 2 בתי כנסת (כ"א 0.5 ד') 1.0 דונם

4. שני מגרשים למשחקי ילדים לגיל הרך (כ"א 3.5 ד') 7 דונם

8 - 10 חנויות שכונתיות למצרכים יומיומיים בקומות הקרקע של בנייני מגורים סביב לכיכרות.

140

סה"כ שטח לתכנון 366 דונם

80 (6)

לצרכי ציבור 45% 166 ד'

למגורים 55% 200 ד'

לוח תלופות התפלגות הבניה

סוג הבניה	מגורים	יח"ד דונם	שטח ב- אחוזים	שטח בדונם	מס' יח"ד	שטח באחוזים	שטח בדונם	מס' יח"ד	שטח באחוזים	שטח בדונם	מס' יח"ד
בנה ביתר	א'	2.5	20%	40	100	20	40	100	25	50	100
דו קומתי	ב'	5.0	35%	70	350	30	60	300	40	80	300
3 - 4 קומות	ג'	7.0	45%	90	630	50	100	700	35	70	700
סה"כ		5	100	200	1080	100	200	1100	100	200	1100

תדריך תכנון

המחוז: מרכז

הישוב: רבבה

נערך ע"י: אדרי דיאנה וולקוב

תאריך: 14.10.90

אושר בועדת אישורים ביום

רובה

הגדרה חוקית

לפי החלטת ממשלה מס' הח/60 מיום 10.6.84 (אלישמע - חרס) רובה הוא ישוב קהילתי ל - 400 משפחות, ביוזמת הקרן לגאולת הקרקע. האתר נמצא בשומרון על הגבול הצפוני של העיר אריאל בפינה הצפון מערבית של צומת בין "חוצה שומרון" עם כביש עמנואל, בגובה בין 380 ל - 440 מ' מעל פני הים.

היום אנחנו מתכננים את רובה כישוב עירוני עצמאי עם זיקה לאריאל, כאשר הכוונה בעתיד היא שרובה תהיה שכונה עירונית של אריאל.

בעלויות הקרקע

א. היום יש 226 דונם קרקע פרטית בבעלות הקרן לגאולת הקרקע.

ב. יש 140 דונם קרקעות מוכרזות כאדמות מדינה.

ג.



מצב סטטוטורי

יש תב"ע י' בתוקף לכ- 400 מגרשים לבנה ביתר שתוכננו ע"י משר' אד" שקד
ונ' מכדז מתוכם כ- 100 מגרשים.

בקשה לתכנון

הקרן לגאולת הקרקע פנתה אל משרד הבינוי והשיכון ומבקשת להכין התכנון
לסה"כ השטח (368 דונם) כישוב עירוני עצמאי.

פעולות דחופות שיש לנקוט

א. על משרד הבינוי והשיכון להשיג החלטת ממשלה חדשה או שינוי לקודמת,
בהתאם לתכנון החדש.

ב.

ג. פניה מהקרן לגאולת הקרקע למשהב"ש המבקשת אותו לתכנן את הקרקע
שבבעלותה.

ד. יש לבדוק לגבי כמה משפחות נחתמו חוזים למסירת מגרשים לבנה
ביתר.

עקרונות תכנון

1. יצירת שכונה אחידה.
2. התוויית מערכת דרכים הרכית ופשוטה.
3. בניה באיכות גבוהה.
4. מערכת שטחים ירוקים בעלות אופי אנושי - שימושי, (לא פחת תכנוני ואזורי שוליים).
5. השכונה תתוכנן בשלמותה כאשר השלב הנוכחי - שהוא בבעלותינו - מהווה קטע המתפקד בצורה עצמאית. על המתכנן להציג סכימה המביאה בחשבון, שהשטחים שאינם ברשותינו כיום, יירכשו בעתיד וישולבו במרקם של השכונה.

1. אחידות בשכונה תושג ע"י פיתוח אחיד ז"א תומרים וגובה מותרים לגדרות, (90 ס"מ מעל פני הקרקע). ריצוף אחיד לרחובות, סוג העצים, ספסלים, שלטים, רהוט הרחוב וכדומה. בהוראות התכנית המפורטת יפורטו סוג החומר לכיסוי קירות הבנינים וגגותיהם, זווית הגגות משופעים וגם טיפול דרוש ל"חזית החמישית".

2. השכונה תיווצר על ידי מערכת דרכים הרכבית פשוטה ומתאימה לטופוגרפיה. כל בית יזוהה מהרחוב ע"י שם הרחוב ומספרו.

א. דרך ראשית - או הרחוב הראשי - התאונתית תהיה מהכניסה לשוב עד יציאתה בקצה הדרומי ביותר. היא מהווה חוט שידרה לשכונה.

ב. הדרכים המשניות המצטלבות בקטעים קצובים של כ - 100 מ' לדרך הראשית מהוות מערכת בצורת רשת (GRID) במידה האפשר לפי תנאי הטופוגרפיה.

ג. מבואות או דרכים מסתיימות בצורה קיל - דה סאקס, מצטלבות בקטעים קצובים בין הרחובות המשניים ומהוות רחובות משולבים - חצר משחקים וחנייה לבתים הצמודים לאורכם.

3. הבניה באיכות גבוהה מתבטאת גם בתכנון וגם בביצוע מושלם.

א. אנרגיה סולרית

בין היתר יש לשים דגש בתכנון המפורט להפניה דרומית של רוב חדרי המגורים וכיסוי קירות חיצוניים עם חומר בידוד מתאים. הדרישה הזאת תכתב בהוראות התכנית (תקנון).
דודי השמש יוסתרו באופן מוחלט בגגות.
קולטי השמש ישולבו כחלק אינטגרלי של הגג.

ב. טיפוסים שונים של בניה

1. בניה צפופה עד 7.0 יח"ד / דונם.

בהצטלבות הדרכים הראשיות סביב לכיכרות תמוקם הבניה הצפופה ביותר עם חזית מסחרית לכיכרות אפשר לפתח בין השאר טיפוסים עד 3 קומות על קומת קרקע מסחרית עם ארקדות, גינות וחניה נוצבת. מומלץ לתכנן את הקומה האחרונה כדופלקס עם מרפסות ועיצוב מיוחד לגגות.

2. בניה צפופה עד 7.0 יח"ד / דונם

לאורך הרחוב הראשי תמוקם בניה למגורים בלבד עד 3 קומות כאשר בקומה עליונה אפשר לנצל עלית גג עם טיפול מתאים לגגות. הכניסות לבתים תמוקם בזווית 90 ובמפלס ± 0.00 של הרחוב הראשי, וחניה לדיירי הבתים תהיה לאורכו. הדירות התחתונות תקבלנה את רוב שטח החצרות.

3. בניה תלת קומתית עד 7.0 יח"ד / דונם

לאורך רחובות משניים תמוקם בניה טורית, 2 דירות בכל מפלס של חדר מדרגות. קומת דבוקות, מומלץ שלא יהיו יותר מ- יחידות כאלה דבוקות ביחד.

4. בניה דו קומתית עד 5.0 יח"ד / דונם

לאורך רחובות משולבים ימוקמו קומגיים טוריים עם גינות פרטיות.

5. בניה דו-קומתית 5.0 יח"ד / דונם

לאורך הרחובות המשולבים דירה לכל קומה עם גינה באותו מפלס.
אפשר גם לאורך שבילים ומדרגות בטופוגרפיה קשה.

6. חד או דו-משפחתי 2.5 יח"ד / דונם

בניה עצמית או מאורגנת, כל בית על גינה פרטית. לאורך רחובות
משניים או משולבים על ראש הגבעה.

ג. חניות מרוכזות מקורות, מיכלי ופחי אשפה, מתקנים עירוניים
ותשתיות (חשמל, מים, טלפון וכו') - ישולבו בפיתוח הרחוב
בגדרות ובקירות התומכים בשוליים הגבוהים של הרחוב.

4. שטחים ירוקים בעלי אופי אנושי

מומלץ לפתח לפחות שתי כיכרות בצמתים של הרחוב הראשי עם הרחובות
המשניים ולמקם בתוכן הגינות הציבוריות לגיל הרך וגם את בתי הכנסת
הדרושים, בסה"כ 4.0 ד' כל כיכר.

הצעה תכנונית

הישוב יתוכנן כמירקם עירוני ע"י רשת מצטלבת של רחובות (GRID) היוצרת מבנים מלבניים רגולריים 50X110 או 50X20 (מ') במידה שהמפואגרפיה תאפשר זאת.

בחזיתות הקדמיות המקבילות לרחובות של הבניה למגורים, יאותרו הכניסות. בחצרות הפנימיות יאותרו כל פעילויות השרותים, כאשר מסתורי הכביסה יעוצבו כחלק אינטגרלי של המבנה ויסתירו באופן מוחלט את הכביסה.

שכונת הויילות של מייסדי הישוב תיבנה על ראש הגבעה לפי בקשתם במקביל לרחובות משניים (ללא פחת ושאריות קרקע ביניהם) הכיכרות יהיו דגש למוקדים כלומר ריכוז הפעילויות המרכזיות של השכונה. הדבר יעשה בחזיתות הרלוונטיות של הבינינים המגדירים כיכרות אלו, או ע"י ארקדות עם פעילויות מסחר ושירותים, או גם ע"י גינות ואיתור לחנייה ניצבת לדיירי הבתים ולצרכני המסחר וכו'.

הכיכר מיועדת גם לגינה ציבורית וגם לאיתור בית הכנסת השכונתי, המאפשר לארכיטקט לעצב נקודת ציון מעניינת ויוצאת דופן. מסביב לכיכר השניה במרכז הישוב מומלץ לאתר את בית הספר השכונתי (במבנה הצפון מזרחי של הכיכר), ולתכנן את חזית "שער הכניסה" והחלק האדמיניסטרטיבי של המוסד בחזית הפונה לכיכר.

באותה מידה אפשר גם לאתר גן ילדים ומרפאה.

חשוב שרוב הבניה סביב לכיכרות תהיה הגבוהה ביותר במרקם (כ - 5 קומות) ואיתור המוסדות צריך להיות מבוקר ועם פתח לנוף.

השטח שלא בבעלות כדאי להקיף אותו עם בניה למגורים הרחוב הראשי העובר מצדו הימני מאפשר מבני של בנייני מגורים לפני השטח הפרטי שאינו ברשותו. כנ"ל עם הרחוב המחבר הכיכר הראשונה עם השכונה המערבית.

הרחובות יעוצבו ע"י עצים ירוקי עד, גובה הגדרות הבנויות יהיה עד 90 ס"מ מעל פני הקרקע כאשר יוגדרו חומריהן וצורותיהן. כנ"ל לגבי ריצוף הרחובות המשולבים שהוא שונה מהאספלט של רחובות ראשיים ומשניים. זאת להבדילם מצירים מעבירי תנועה ומן המבואות.

בכניסה לשכונה יש להקים "שער". שער השכונה יכול להיות מעוצב ע"י מבנה או שטח ירוק מחובבן בהתאם או אנדרטה או פרט פיסולי מפורט בהתחלת קבוצת הבניינים סביב לכיכר הראשונה המטרה היא להדגיש את הפרדה בין שטח פתוח לשטח בנוי.

פרוגרמה למוסדות ציבור בהתאם לסיכום עם הועדה הבין משרדית.

1. מגרש לבית הספר יסודי 18 כיתות 9 דונם

2. מגרשים ל - 6 כיתות גן ילדים (כ"א 1.2 ד') 3.6 דונם

3. מגרשים ל - 2 בתי כנסת (כ"א 0.5 ד') 1.0 דונם

4. שני מגרשים למשחקי ילדים לגיל הרך (כ"א 3.5 ד') 7 דונם

8 - 10 חנויות שכונתיות למצרכים יומיומיים בקומות הקרקע של בנייני מגורים סביב לכיכרות.

140

סה"כ שטח לתכנון 366 דונם

80 (6)

לצרכי ציבור 45 % 166 ד'

למגורים 55% 200 ד'

לוח חלופות התפלגות הבניה

מס' חלופה	מגורים	יח"ד דונם	שטח ב- אחוזים	שטח דונם	מס' יח"ד	שטח באחוזים	שטח דונם	מס' יח"ד	שטח באחוזים	שטח דונם	מס' יח"ד
בנה ביתר	א'	2.5	20%	40	100	20	40	100	25	50	100
דו קומתי	ב'	5.0	35%	70	350	30	60	300	40	80	300
3 - 4 קומות	ג'	7.0	45%	90	630	50	100	700	35	70	700
סה"כ		5	100	200	1080	100	200	1100	100	200	5

תדריך תכנון

המחוז: מרכז

הישוב: רבבה

נערך ע"י: אדרי דיאנה וולקוב

תאריך: 14.10.90

אושר בועדת אישורים ביום

רבבה

הגדרה חוקית

לפי החלטת ממשלה מס' הת/60 מיום 10.6.84 (אלישבע - חרס) רבבה הוא ישוב קהילתי ל - 400 משפחות, ביוזמת הקרן לאוילת הקרקע. האתר נמצא בשומרון על הגבול הצפוני של העיר אריאל בפינה הצפון מערבית של צומת בין "חוצה שומרון" עם כביש עמנואל, בגובה בין 380 ל - 440 מ" מעל פני הים.

היום אנחנו מתכננים את רבבה כישוב עירוני עצמאי עם זיקה לאריאל, כאשר הכוונה בעתיד היא שרבבה תהיה שכונה עירונית של אריאל.

בעלויות הקרקע

א. היום יש 226 דונם קרקע פרטית בבעלות הקרן לאוילת הקרקע.

ב. יש 140 דונם קרקעות מוכרזות כאדמות מדינה.

ג.



מצב סטטוטורי

יש תב"ע בתוקף לכ-400 מגרשים לבנה ביתר שתוכנו ע"י מש"אד"י שקד-
ונימכרו מתוכם כ-100 מגרשים.

בהשגה לתכנון

הקדן לאאולת הקרקע פנתה אל משרד הבינוי והשיכון ומבקשת להבין התכנון
לסה"כ השטח (366 דונם) ביישוב עירזני עצמאי.

פעולות דחופות שיש לנקוט

א. על משרד הבינוי והשיכון להשיג החלטת ממשלה חדשה או שינוי לקודמת,
בהתאם לתכנון החדש.

ב.



ג. פניה מהקדן לאאולת הקרקע למשרד"ש המבקשת אותנו לתכנן את הקרקע
שבבעלותה.

ד. יש לבדוק לגבי כמה משפחות נחתמו חוזים למסירת מגרשים לבנה
ביתר.

עקרונות תכנון

1. יצירת שכונה אחידה.
2. התוויית מערכת דרכים הרכית ופשוטה.
3. בניה באיכות גבוהה.
4. מערכת שמחים ירוקים בעלות אופי אנושי - שימושי, (לא פחת תכנוני ואזורי שוליים).
5. השכונה תתוכנן בשלמותה כאשר השלב הנוכחי - שהוא בבעלותינו - מהווה קטע המתפקד בצורה עצמאית. על המתכנן להציג סכימה המביאה בחשבון, שהשמחים שאינם ברשותינו כיום, יירכשו בעתיד וישולבו במרקם של השכונה.

1. אחידות בשכונה תושג ע"י פיתוח אחיד ז"א חומרים וגובה מותרים לגדרות, (90 ס"מ מעל פני הקרקע). ריצוף אחיד לרחובות, סוג העצים, ספסלים, שלטים, רהוט הרחוב וכדומה. בהוראות התכנית המפורטת יפורטו סוג החומר לכיסוי קירות הבניינים וגגותיהם, זווית הגגות משופעים וגם טיפול דרוש ל"חזית החמישית".

2. השכונה תיווצר על ידי מערכת דרכים הרכיב פשוטה ומתאימה לטופוגרפיה. כל בית יזוזה מהרחוב ע"י שם הרחוב ומיספרו.

א. דרך ראשית - או הרחוב הראשי - התאוויתה תהיה מהכניסה לשוב עד יציאתה בקצה הדרומי ביותר. היא מהווה חוט שידרה לשכונה.

ב. הדרכים המשניות המצטלבות בקטעים קצובים של כ - 100 מ' לדרך הראשית מהוות מערכת בצורת רשת (GRID) במידה האפשר לפי תנאי הטופוגרפיה.

ג. מבואות או דרכים מסתיימות בצורה קיל - דה סאקס, מצטלבות בקטעים קצובים בין הרחובות המשניים ומהוות רחובות משולבים - חצר משחקים וחנייה לבתים הצמודים לאורכם.

3. הבניה באיכות גבוהה מתבטאת גם בתכנון וגם בביצוע מושלם.

א. אנרגיה סולרית

בין היתר יש לשים דגש בתכנון המפורט להפניה דרומית של רוב חדרי המגורים וכיסוי קירות חיצוניים עם חומר בידוד מתאים. הדרישה הזאת תכתב בהוראות התכנית (תקנון).
דודי השמש יוסתרו באופן מוחלט בגגות.
קולטני השמש ישולבו כחלק אינטגרלי של הגג.

1. בניה צפופה עד 7.0 יח"ד / דונם.

בהצטלבות הדרכים הראשיות סביב לכיכרות תמוקם הבניה הצפופה ביותר עם חזית מסחרית לכיכרות אפשר לפתח בין השאר טיפוסים עד 3 קומות על קומת קרקע מסחרית עם ארקדות, גינות וחניה ניצבת, מומלץ לתכנן את הקומה אחרונה כדופלקס עם מרפסות ועיצוב מיוחד לגגות.

2. בניה צפופה עד 7.0 יח"ד / דונם

לאורך הרחוב הראשי תמוקם בניה למגורים בלבד עד 3 קומות כאשר בקומה עליונה אפשר לנצל עלית גג עם טיפול מתאים לגגות. הכניסות לבתים תמוקם ב זווית 90 ובמפלס ± 0.00 של הרחוב הראשי, וחניה לדיירי הבתים תהיה לאורכו. הדירות התחתונות תקבלנה את רוב שטח החצרות.

3. בניה תלת קומתית עד 7.0 יח"ד / דונם

לאורך רחובות משניים תמוקם בניה טורית, 2 דירות בכל מפלס של חדר מדרגות. קומה דבוקות, מומלץ שלא יהיו יותר מ - יחידות כאלה דבוקות ביחד.

4. בניה דו קומתית עד 5.0 יח"ד / דונם

לאורך רחובות משולבים ימוקמו קומתיים טוריים עם גינות פרטיות.

5. בניה דו-קומתית 5.0 יח"ד / דונם

לאורך הרחובות המשולבים דירה לכל קומה עם גינה באותו מפלס.
אפשר גם לאורך שבילים ומדרגות בטופוגרפיה קשה.

6. חד או דו-משפחתי 2.5 יח"ד / דונם

בניה עצמית או מאורגנת, כל בית על גינה פרטית. לאורך רחובות
משניים או משולבים על ראש הגבעה.

ג. חניות מרוכזות מקורות, מיכלי ופחי אשפה, מתקנים עירוניים
ותשתיות (חשמל, מים, טלפון וכו') - ישולבו בפיתוח הרחוב
בגדרות ובקירות התומכים בשוליים הגבוהים של הרחוב.

4. שטחים ירוקים בעלי אופי אנושי

מומלץ לפתח לפחות שתי כיכרות בצמתים של הרחוב הראשי עם הרחובות
המשניים ולמקם בתוכן הגינות הציבוריות לאיל הרך וגם את בתי הכנסת
הדרושים, בסה"כ 4.0 ד" כל כיכר.

הצעה תכנונית

הישוב יתוכנן כמירקם עירוני ע"י רשת מצטלבת של רחובות (GRID) היוצרת מבנים מלבנים רגולריים (50X110 או 50X80 מ') במידה שהטופוגרפיה תאפשר זאת.

בחזיתות הקדמיות המקבילות לרחובות של הבניה למגורים, יאוחרו הכניסות. בחצרות הפנימיות יאוחרו כל פעילויות השרותים, כאשר מסתורי הכביסה יעוצבו כחלק אינטגרלי של המבנה ויסתירו באופן מוחלט את הכביסה.

שכונת הזילות של מייסדי הישוב תיבנה על ראש הגבעה לפי בקשתם במקביל לרחובות משניים (ללא פחת ושאריות קרקע ביניהם) הכיכרות יהוו דגש למוקדים כלומר ריכוז הפעילויות המרכזיות של השכונה. הדבר יעשה בחזיתות הרלוונטיות של הבינינים המגדירים כיכרות אלו, או ע"י ארקדות עם פעילויות מסחר ושירותים, או גם ע"י גינות ואיתור לחנייה ניצבת לדיירי הבתים ולצרכני המסחר וכו'.

הכיכר מיועדת גם לגינה ציבורית וגם לאיתור בית הכנסת השכונתי, המאפשר לארכיטקט לעצב נקודת ציון מעניינת ויוצאת דופן. מסביב לכיכר השניה במרכז הישוב מומלץ לאתר את בית הספר השכונתי (במבנה הצפון מזרחי של הכיכר), ולתכנן את חזית "שער הכניסה" והחלק האדמיניסטרטיבי של המוסד בחזית הפונה לכיכר.

באותה מידה אפשר גם לאתר גן ילדים ומרפאה.

חשוב שרוב הבניה סביב לכיכרות תהיה הגבוהה ביותר במרקם (כ - 5 קומות) ואיתור המוסדות צריך להיות מבוקר ועם פתח לנוף.

השטח שלא בבעלות כדאי להקיף אותו עם בניה למגורים הרחוב הראשי העובר מצדו הימני מאפשר מבני של בנייני מגורים לפני השטח הפרטי שאיננו ברשותינו. כנ"ל עם הרחוב המחבר הכיכר הראשונה עם השכונה המערבית.

הרחובות יעוצבו ע"י עצים ירוקי עד, גובה הגדרות הבנויות יהיה עד 90 ס"מ מעל פני הקרקע כאשר יוגדרו חומריהן וצורותיהן. כנ"ל לגבי ריצוף הרחובות המסולבים שהוא שונה מהאספלט של רחובות ראשיים ומשניים. זאת להבדילם מצירים מעבירי תנועה ומן המבואות.

בכניסה לשכונה יש להקים "שער". שער השכונה יכול להיות מעוצב ע"י מבנה או שטח ירוק מתוכנן בהתאם או אנדרטה או פרט פיסולי מפורט בהתחלת קבוצת הבניינים סביב לכיכר הראשונה המטרה היא להדגיש את ההפרדה בין שטח פתוח לשטח בנוי.

פרוגרמה למוסדות ציבור בהתאם לסיבוס עם הועדה הבין משרדית.

1. מגרש לבית הספר יסודי 18 כיתות 9 דונם
2. מגרשים ל - 6 כיתות גן ילדים (כ"א 1.2 ד"י) 3.6 דונם
3. מגרשים ל - 2 בתי כנסת (כ"א 0.5 ד"י) 1.0 דונם
4. שני מגרשים למשחקי ילדים לגיל הרך (כ"א 3.5 ד"י) 7 דונם

8 - 10 חנויות שכונתיות למצרכים יומיומיים בקומות הקרקע של בנייני מגורים סביב לכיכרות.

140

סה"כ שטח לתכנון 366 דונם

80 160

לצרכי ציבור 45% 166 ד'

למגורים 55% 200 ד'

לוח חלופות התפלגות הבניה

סוג הבניה	מגורים	יח"ד דונם	שטח ב- אחוזים	שטח דונם	מס' יח"ד	שטח באחוזים	שטח דונם	מס' יח"ד	שטח באחוזים	מספר יח"ד
בנה ביתך	א'	2.5	20%	40	100	20	40	100	25	125
דל קומתי	ב'	5.0	35%	70	350	30	60	300	40	400
3 - 4 קומות	ג'	7.0	45%	90	630	50	100	700	35	490
סה"כ		5	100	200	1080	100	200	1100	100	1015