מדינת ישראל

משרדי הממשלה

33-2

משרד רמ"י

אלקנה

1.83 - 1.86

שם תיק: אגף תכנון ובינוי ערים -אלקנה

מזהה פיזי: גל-44993/2

מזהה פריט: 000/411

כתובת 2-120-5-18-6

תאריך הדפסה 10/04/2018

מחלקה יעלה רמ"י

תיק מס' 33-2

אל־קניון באלקנה

מרכז קניות גדול נבנה באלקנה

באלקנה הולך ומוקם מרכז מסחרי וציבורי ראשון ביו"ש. הקניון יתפוס שטח בן 17 דונם והוא נבנה על־ידי חברת "ק.מ.ת בינוי ופיתוח". מיקומו של הקניון על ציר כביש חוצה שומרון, מבטיח מתן שרות יעיל לישובים הסמוכים: שערי תקווה, אורנית, קרן, יקיר נירית והערים אריאל ועמנואל.

בתחילה יבנו סופרמרקט, בנק, דואר ובית־מרקחת על שטח בן 3000 מ"ר.

5

אברם צהר

סול קסט מתכנן בני
קומות בצומת ז'בוט
השומר בבני־ברק

איש העסקים היהודי־אמריקני סול
בניית בניין רב־קומות בפינת ז'בוט
השומר בבני־ברק, על מגרש של 5.5
מחזיק בו מזה זמן מה. תוכניות הבנייה
אלה לאישור הוועדה המקומית. לדבר
קסט בארץ, הבנייה תחל מיד עם קב
הדרושים, בערך בעוד שנה.

איש העסקים סול קסט נחשב לאחד
הבנייה הגדולים ביותר בקליפורניה,
הבנייה שבבעלותו, חבר[illegible]ת קי,
כ־30 שנה, בנתה עד כה כ־30 אלף ד
רגיה ובכל אזור החוף המערבי של
מוכר קסט בעיקר כמי שיזם לפני כ
השכונה החדשה – גן הערמונים – במ

בפרויקט זה יושקעו במשך 4 השנים
הכל כ־25 מיליון דולר בבניית 6 בניי
(10־8 קומות כל אחד) שיכילו ביחד
דיור, וכן בניין נוסף, קטן יותר,
מסחרי של השכונה. השכונה כולה ת

הירדן
ירושלים

10

30 ספט' 1987

מאת משה בן־שחר

מרכז מסחרי חדש מוקם על כביש חוצה שומרון

על שטח בן 20 דונם, בתחום היישוב אלקנה, ובצמוד לכביש חוצה שומרון, הולך ומוקם מבנה רב תכליתי, אשר יהווה את המרכז המסחרי והציבורי הגדול ביותר ביהודה ושומרון.

המרכז המסחרי החדש, יהיה פי שניים בגודלו מהקניון החדש ברמת־גן, והוא מיועד לספק שירותים ל־30 יישובים בסביבה.

קופת חולים הכללית רכשה במרכז החדש שטח גדול וחקים בו מרפאה אזורית. מרכול ענק יופעל על ידי אחת מרשתות השיווק הגדולות. כמו כן יהיו בו סניפי בנקים ומשרד דואר.

השטח הציבורי יכלול גם מתנ"ס, מועדון, ספריה ואולם למופעים גדולים ואת הקונסרבטוריון האזורי.

הפרוייקט היה תכנית משותפת של המועצה המקומית אלקנה וחברת ק.מ.ה. — בינוי ופיתוח שהוקמה לצורך זה על ידי חברת "ניצבים", שוכחה במכרז.

העקרון התיכנוני המנחה שם דגש מיוחד על שמירת הנוף הטבעי והשתלבות במיבנה הטופוגרפי המדורג של השטח. כן ניתנה תשומת לב רבה לדרכי הגישה הנרחות למרכז הקנייה ובתוכו.

המודיע

מיכרזים מטעם מינהל מקרקעי ישראל

מינהל מקרקעי ישראל ירושלים מיכרז חחר לפיתוח איזור שקמה גה, בציר התחתית בחיפה. המיכרז הקודם בומל כיון שהמציע היחיד שניגש למיכרז לא עמד בתנאיו. בשלב ראשון יוקמו מבנים על שטח של 22,000 מ"ר, מהם 15,000 מ"ר המיועדים לבניית קניון. בעתיד יוקמו במקום מבני ציבור, בינדים ואכל המשפחה של חיפה.

השבוע פירסם המינהל מיכרז להחכרת מגרש ששטחו 425 מ"ר, להקמת מרכז מסחרי במבשרת ציון, ליד ירושלים. מחצית השטח מיועדת לבנייה. מחיר המינימום הנורש הוא 177,576 ש"ח, לא כולל מע"מ.

כמו כן פירסם המינהל מיכרז להחכרת 141 מגרשים לבנייה

מעריב
11 אפר 1986

„המגרשים שקנינו לא היו ולא נבראו"

רוכשים באלקנה ד' תובעים את חברות „גל" ו„אוהליבה"

משתכנים שהשקיעו כספים בישוב אלקנה ד' שלא הוקם, הגישו אתמול לבית משפט השלום בתל־אביב תביעה כספית בסך 40 אלף שיח נגד חברות „גל" ו„אוהליבה" ונגד איש העסקים יחזי אל לוין ועוזיד ישי בלעדי.

לטענת פרקליט המשתכנים, עו"ד ניזרא רוכנגסי, הטעו אותם הנתבעים שכלל לא היתה להם בעלות על השטח בישוב המתוכנן, גבו מהם כספים כביטוח תמורת מגרשים לא להם.

כתב הגנה מהם הוגש.

בהתרהתביעה, שהגיש אתמול לבית־משפט השלום
א עו"ד גיורא רוזנבקה, טוענים התובעים שקנו
מגרשים באלקנה ר', אך למרות ההבטחות מעולם לא
קיבלו אותם. לטענתם, הבטיח להם היום לוין מגרשים
בכפר כידיה שבשומרון, והבטיח שתוך שנה יוקמו בהם
בתים. הבטחה זו, טוענים התובעים, לוין לא יכול היה
לקיים, שכן נמכרו להם מגרשים שלא היו בבעלות
המוכרים.

מאז שגילמו את הכסף על המגרשים, שימש עו"ד
גלעדי כעורך דינם וגבה מהם שכר טירחה חמורת הדאגה
שחזמו. לטענתם, הוא ראג רק לאינטרסים של מוכרי
הקרקע. עוד טענו שגלעדי גבה מהם כספים בעבור
רישום המגרשים בטאבו, תוך ידיעה שאי־אפשר לבצע
זאת.

מתרוגנה לא הגיש עדיין.

הארץ 23 אוקט 1987

מפרק "אהליבה" לעו"ד נאמן: אינך דובר אמת, ידעת שמאות נפלו בפח

המפרק, עו"ד דינגל, מייצג 800 משפחות שהשקיעו מיליוני דולרים ברכישת קרקעות מ"אהליבה" באיזור אלקנה ד', וכספן ירד לטמיון • עו"ד ד"ר יעקב נאמן עסק בשעתו בהקמת "אהליבה" וייעץ לה בענייני מיסוי • נאמן השיב להאשמות המפרק: "אתה זה שאינו דובר אמת; לא אני, ולא מישהו ממשרדי, עסק במכירת או בקניית מגרשים"

מאת צבי הראל
סיפר "הארץ" בבית המשפט

כהאשמות חמורות יצא אתמול המפרק הזמני של החברות "אהליבה" ו"גל", עו"ד משה דינגל, נגד עו"ד ד"ר יעקב נאמן, שעסק בשעתו בהקמת "אהליבה" וייעץ לה בענייני מיסוי.

ההאשמות נגד עו"ד נאמן היטחו כלפיו כאשר נחקר אתמול על רוכן העדים, תחת אזהרה, בידי עו"ד דינגל. זה האחרון טען כי נאמן ידע כי לחברת "אהליבה" (חברה זרה מליבריה) לא היו אישורים למכור מגרשים ביהודה ושומרון, וכי נאמן לא עצר את המשך מכירת המגרשים למאות רוכשים. נאמן השיב לו כי לא הוא – ולא מישהו ממשרדו – כלל לא עסקו במכירת או בקניית המגרשים.

בחקירתו של נאמן היו בין הנציגים חילופי דברים חריפים. כאשר אמר עו"ד דינגל כי נאמן אינו אומר את האמת, השיב לו נאמן, כי הוא (דינגל) אינו אומר את האמת.

החברות "אהליבה" ו"גל" מכרו מגרשים ל-1200 ישראלים, וגבו, בשנים 1981–5, שמונה מיליון דולר, חלק מהתשלום הכולל של עלות הפרוייקט. היישוב היה אמור לקום באזור הנקרא אלקנה ד', אך לא הוקם מעולם.

עורכי־הדין משה דינגל וארנון גרפי, המייצגים 800 משפחות, פנו בידי בית־המשפט למפרקים זמניים, ובמסגרת זו קיבלו הרשאה מבית המשפט להתחקות לאן נעלמו שמונה מיליון הדולרים שהשקיעו הרוכשים.

חקירתם של שני המפרקים הזמניים גילתה כי הוקמה גם חברה "אהליבה" ירדנית, שהיתה חברה־בת של "אהליבה" הליבריית. עוד התברר כי משרד "הרצוג, פוקס נאמן" החזיק מניה מיוחדת בחברה הירדנית, לפי דרישת משרד הביטחון, הואת כדי למנע מצב של מכירת קרקעות לגורמים עוינים כיהודה ושומרון ועד למינויו של עו"ד חיים הרצוג לנשיא המדינה, היה אחד משלושת השותפים הבכירים במשרדו.

עו"ד נאמן חזר וטען כי בנושא מכירת הקרקעות עסקו עורכי־דין מחוץ למשרדו. הוא הזכיר, בין היתר, בעניין זה, את עורכי־הדין ישי גלעדי ורב פישלר.

כאשר נשאל במה עסק משרדו, השיב נאמן "אנחנו טיפלנו בהקמת החברה, ולאחר שנוסדה והתמנתה לקבל רישיון לרכישת מקרקעין, ונתקלה בקושי, פנתה אלינו".

עו"ד דינגל שאל מדוע לא הוזהר את מאות הרוכשים מהשקעות בחברה, לאחר שמצא רוכשים בכר נפלו כפת, כשהתברר להם כי ל"אהליבה" אין אישורים מתאימים למכור את המגרשים. על כך השיב נאמן: "לא ידעתי שמשפחות נפלו בפח".

חקירתו של נאמן הופסקה אתמול בידי השופט ישי לוינ. מטעמי ייעול, הנימוק של השופט היה כי לצורך חקירה יעילה המפרק הזמני צריך להצטייד במסמכים שימסרו לו נאמן ופרקליטות מחוז המרכז, הבודקת היבטים שונים בפרשת "אהליבה".

המשך חקירתו של נאמן נדחה לאמצע דצמבר.

משרד הבינוי והשיכון

לשכת העתונות

23-22 אוקט 1967

2 אוקט 1967

הארץ

23 אוקט 1967

משרד השיכון והבנקים למשכנתאות אינם יכולים לאמת הצהרות זכאים

נציבות מס־רכוש אינה מסוגלת לדווח אם למבקשי סיוע לדיור – כבר יש דירה ● הדבר מאפשר לבעלי דירות לקבל במירמה משכנתאות מסובסדות ● ועדת הכספים אישרה ערבות מדינה ל"רבינטקס" אף שוועדת משנה שהיתה אמורה לבדוק את הנושא – לא עשתה כן

מאת צבי זריחה

בוועדת הכספים והתברר אתמול שנציבות מס רכוש אינה מסוגלת להעניק אישורים לבנקים למשכנתאות על הימצאות של דירות בבע־לות

בוועדה תבעו אתמול לאשר את הערבות גם בלי נתוני ועדת המישנה.

ח"כ דדי צוקר אמר כי הדיון בוועדת הכספים צריך להתבקר השאלה מדוע לא הוקמה ועדת

נגד סיכוני מלחמה לסרסים זרים בידי החשב הכללי באוצר, והיקפו הכוספים בישראל. הבישוה יבוצע – עד 50 מיליון דולר.

★ „מאז בניתי לתפקיד לא הוספתי ישוב חקלאי אחד, כיוון שאין לנו מים", אמר אתמול סר

חדשות
20 יוני 1986

3

יזמי אלקנה ד' נעצרו בחשד מרמה

משה פרל

בעלי חברות "אהליבה" ו"גל", עו"ד ישי גלעדי ויחיאל לוין, נעצרו ביום שישי ע"י אנשי היחידה הארצית לחקירת פשעים חמורים, המנהלים עדיין את חקירת פרשת הקרקעות. בתום דיון קצר בבית משפט השלום בת"א, החליט שופט ארי וויראב לשחרר את גלעדי ולוין בערבות, ואסר עליהם לצאת מהארץ.

החשוד, רפ"ק דוד ספור, סיפר כי השניים הקימו במהלך 1981 ו"82 את חברת "אהליבה" שנוסדה בליבריה, ואת חברת "גל פיתוח ויזומה" שהוקמה בארץ.

בפרסומים שונים הם טענו כי רכשו קרקע של 1,200 דונם בשומרון, לצורך הקמת אלקנה ד', את המגרשים מכרו השניים ל-1,000 רוכשים, ששילמו כל אחד בממוצע 6,000 דולר למגרש, וסכומי כסף נוספים לפיתוח היישוב שמעולם לא קם.

בעקבות העיסקה הנסגרו בחברות של גלעדי ולוין שמונה מיליון דולר. חוקר המשטרה טען כי היום אין כסף ואין מגרשים, ו-1,000 הרוכשים חסרי אונים. לדבריו, פעלו גלעדי ולוין, המתגוררים באלקנה, בדרכי מרמה והונאה בנסיבות מחמירות.

חקירת פרשת אלקנה ד' החלה לפני כחצי שנה.

החשודה עומדת עתה בפרשה זו לפני סיום, ובקרוב צפוי כתב אישום נגד שני בעלי החברות.

יחיאל לוין. (משמאל) החשוד: מרמה בנסיבות מחמירות. (צילום: חואב)

המודיע
0 2 יולי 1986

4

הועדה הציבורית למען דירות להשכרה:

ראש הממשלה אינו צריך לקבול הוא יכול להחליט על דיור להשכרה

מאת סופר "המודיעי"

"ראש הממשלה אינו צריך לקבל על אי בניית דיור להשכרה — עליו לקבל החלטה שיש לבנות דירות להשכרה ואם הממשלה תחליט בכיוון זה יהיו דר

ביוזמת הממשלה — אך באמור בסעיף חיוני זה לא הגיע עדיין לכלל ביצוע. "אנו מקווים שראש הממשלה, לאחר שבעצמו הבחיר חשיבות הנושא, יתן מצידו את העידוד הנדרש לרעיון זה — והתנופה לבנית הדירות להשכרה.

ההודעה של הועדה הציבורית למען דירות להשכרה מסתיימת: "אין לנו ספק, כל אזרחי מדינת ישראל יכירו על כך תודה וטובה לממשלה — אם תבצע את הרעיון ההניוני כל כך" נחרן כל כך ופשוט

"יתד נאמן"
0 2 יולי 1986

שיתוף פעולה כלכלי ישראל – אורגוואי

ישראל ואורגוואי חתמו בסוף השבוע שעבר על הסכם שיתוף פעולה בתחומי הבינוי והשיכון. במסגרת הסכם זה יסייעו מומחי שיכון מישראל, בהכנת תוכנית בינוי באורגוואי.

ההסכם נחתם בין מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון לבין הממונה על עניין השיכון באורגוואי – המביקר בימים אילו בישראל, בראש משלחת.

האורחים ביקרו בשכונות ששוקמו והביעו התפעלות מן ההישגים.

דבר • 20 יולי 1986

5

חשד להונאות במיליוני דולארים של רוכשי מגרשים באלקנה ד'

מאת נתן ריעי,
סופר „דבר"

ישי גלעדי בן 39 תושב אלקנה שבשומרון ויחיאל לוין בן 37 תושב אלקנה נעצרו על ידי היחידה הארצית לחקירת פשעים חמורים בחשד להונאות בהיקף של מיליוני דולארים מרוכשי מגרשים באיזור אלקנה ד'.

השניים שוחררו ביום ו' בכפת משפט השלום בערבות של 50 אלף שקלים ודרכונם הופקד במשטרה.

בא הכוח היחידה הארצית לחקירת פשעים חמורים, רב־שקר דוד פפור, סיפר ביום ו' בבית המשפט כי בשנת 1981 הוקמו על ידי הנאשמים שתי חברות, „אוהליבה" שנרשמה בליבריה ו„גל - יוזמה ופיתוח" שנרשמה בישראל. שתי החברות רכשו, למענת התביעה, קרקעות באיזור אלקנה ד' בסדר גודל של 1250 דונאמים, מבלי שהיה לכך כיסוי, שכן הקרקע לא נרשמה כחוק ונמכרה על ידי אנשים שלא היו מצוירים באישורי המבירה הדרושים. למרות זאת, הארמות נמכרו לכ־1000 רוכשי מגרשים ששילמו 6000 דולארים למגרש ובנוסף לכך אף שילמו כספי שתוף במהלך התקופה מאז.

מתברר כי השניים הציגו חוזים כוזבים לרוכשי המגרשים ומה בשנה משרדיהם במקום נמושים ואינם פועלים. המשטרה סברה כי בדרך זו ורמו לחברת „אוהליבה" ו„גל - יוזמה ופיתוח" 8 מליוני דולארים ורוכשי הדירות נותרו קרחים מכאן ומכאן. קיים חשד כי שני החשודים מעורבים בעבירות של מרמה והונאה בנסיבות מחמירות.

לטופר „דבר" לענייני משטרה נודע, כי המשטרה בודקת בחקירתה מהלכים של שליחה שנערכו בדיירקטוריון החברה ולפיהם ייצג עו"ד ישי גלעדי את החברה בנושא ונחתו עם הרוכשים וכעו"ד ידין שהיה חתום על החוזים תוך גביית עמלת עו"ד ידין כי בכר עם מכירת האדמות.

המשטרה בחקה בימים האחרונים חשבונות בנק של החשודים בסניף של בנק צפון־אמריקה בבני־ברק ונראה כי המרובר בחשבונות בנק של החשודים שבהם התנהלו חשבונותיהם ובאמצעות הבנק נגבו - על פי החשד - כספים שהיו שייכים לרוכשי המגרשים והעליבו אותם. החקירה נגד שני החשודים נמשכת.

THE JERUSALEM POST

Landmark ruling made on illegal construction

By LIORA MORIEL
Jerusalem Post Reporter

BEERSHEBA – In what is widely seen as a landmark case, the Magistrates Court here last week meted out an unusually severe sentence to a Beduin who had constructed his home illegally.

Suleiman Mahmud Ibrahim, a member of the San'a tribe, was

הארץ
20 יולי 1986

6

אגודת אליש"ע: רבין מפלה לרעה את ההתנחלות בחברון

מאת אורי ניר, כתב "הארץ"

אגודת אליש"ע (אחיות למען יהודה שומרון ועזה) מוחה על שהר הביטחון, יצחק רבין, לא אישר למתנחלי חברון להקים את "בית השישה" ולהוסיף שתי קומות לבית שניאורסון שליד בית הדסה בחברון.

במכתב ששלחה האגודה לשרים ולחברי כנסת, היא מוקיעה את החלטת השר רבין, וטוענת כי אישור עקרוני לביצוע העבודות כבר נתקבל משר השיכון, חיר לוי, וגם משר הביטחון הקודם, משה ארנס, בתקופת כהונתו בתפקיד. האגודה, שבראשה עומד עו"ד אליקים העצני, מציינת במכתבה כי הושגה גם הסכמה משפטית, מטעמה

במשרד הפנים, פליאה אלבק.

אגודת אליש"ע טוענת כי תגובתו של רבין על בקשתם לפתח את הישוב היהודי בחברון מצביעה על כך שהתנחלות בחברון טופלית לרעה. האגודה טרסת כי עצם ההתנייה של כל בנייה יהודית בהסכמה ממשלתית ספציפית היא בלתי נסבלת. "יש באישור הנ"ל סממנים של הפליית יהודים, בתור שכאלה, ('גזענות' בלשון היסים הללוז", נאמר במכתב. אנשי אלי ש"ע מגדירים את החלטת רבין "אנטי ציונית", וטוענים כי נדחף ממנה "ריח אנטישמי".

האגודה טוענת כי משרד הביטחון מהניק את הישוב היהודי בחברון

עשר החנויות האחרונות במרכז מסחרי באלקנה "מכרו ב-1,000 דולר למ"ר

חברת ס.ג.ת. הוציאה למכירה את 10 החנויות האחרונות במרכז המסחרי שהיא בונה, באלקנה. על כביש חיצה שומרון. 17 חנויות קודמות כבר נמכרו. המחיר – 1,000 דולר למ"ר. החנויות משווקות על ידי אנגלו סכסון, על פי הסכם שיווק שנחתם באחרונה. מופת חולים, שקנתה 750 מ"ר במרכז, קבלה אופציה לרכישה עוד 750 מ"ר נוספים. במרכז גם שטח לבנק ולמשרדים, עשרים נוספי.

היצע של דירות חו[illegible]ת די

דירות חדשות – מ

	היצע	נמכרו	דיר	
			לא	
			מס	
			מס	
			לת	
1985	I-III	6,461	1,608	773
	IV-VI	6,270	1,625	645
	VII-IX	6,149	1,398	751

איתון

3 8.9.88

מאות משפחות עולות להתיישב בשומרון

מאת: רחמים יעקב

300 משפחות הצטרפו במהלך חודשי הקיץ להתיישבות בשומרון ועוד 320 משפחות נמצאות בשלבי בניית שונים.

כ-150 משפחות מתוך ה-300 עלו להתישב בעיר אריאל, רון נחמן יו"ר המועצה המקומית ציין שחלק מן התושבים החדשים הם עולים חדשים מדרום אפריקה ובתוכם מספר משקיעים אשר יבנו חנויות וסופרמרקט גדול במרכז המסחרי. עוד ציין מר רון נחמן ש-200 יחידות דיור נוספות נמצאות בבנייה.

120 יחידות דיור נמצאות בבנייה בישוב גינות שומרון וכמחצית מהן כבר נרכשו על ידי הציבור.

בישוב אלקנה נמצאות 100 יחידות דיור בבנייה בשיטת "בנה ביתך" וכולם נרכשו.

ניסן סלומינסקי יו"ר המועצה המקומית ציין שהביקוש לשטחי בנייה באלקנה הוא ביחס של פי 5 מהיצע ולכן החליטה המועצה להפשיר עוד 82 מגרשים לבנייה בשיטת בנה ביתך. מגרשים הנמצאים סמוך למכללת "אורות" ובקרוב תחל מכירתם. 90 יחידות דיור נמצאות בשלבי בנייה בישוב אלפי מנשה וכולן נרכשו. בישובים רבים ברחבי השומרון מתבצעות התחלות בנייה בשיטת "בנה ביתך" וניכרת התאוששות בנושא קליטת משפחות גם בישובים הקטנים כמו בישוב ברכה וישובים נוספים בגב ההר ובצפון השומרון. בישוב שקד לדוגמא יצטרפו בחודשיים הקרובים עוד 30 משפחות ובכך יגיע מספר המשפחות בישוב ל-200.

בני קצובר יו"ר המועצה האיזורית שומרון ציין שלדעתו עם ישראל אינו נרתע מן המצב השורר בשטח היום ואף מבין את חשיבות מפעל ההתישבות הציוני. עוד ציין מר בני קצובר כי בסקרי רחוב שנעשו בחודש האחרון הביעו בחתימה כ-1000 מתושבי ישראל את רצונם להתיישב באחד הישובים ביש"ע

הארץ ירושלים ◆ יום ראשון

5 אוג 1988

בניה גם לא עובדים מרשימים

עובדים מרשימים בניה גם לא

[illegible]

"אנגלו סכסון" תטפל בלעדית במכירת החנויות במרכז המסחרי באלקנה

12.12.88

הסוכנות לנכסים "אנגלו סכ־סון" תטפל באופן בלעדי במכי־רת החנויות, שעדיין נותרו פנו־יות, במרכז המסחרי החדש ההולך ומוקם באלקנה, על כביש חוצה שומרון, ע"י חברת ק.מ.ת. ביצוי ופיתוח בע"מ.

מדובר ב־10 חנויות (17 כבר נמכרו) בגדלים שונים, כאשר המחיר למ"ר הוא כ־1000 דולר. השטחים המיועדים למרכול, לבנק ולמשרדים.

לימים אלה הושלם שלד הבנין (כולל ההפרדה לחדרים) המיועד לשמש מרפאה אורתית של קופת החולים הכללית, על שטח של 750 מ"ר. קופת חו־לים רכשה את השטח כבר לפני כ־10 חודשים עם אופציה להג־דלת שטחה בעתיד עד 1500 מ"ר.

לבית ראש הממשלה. שטח המג-
רש 9.96 מ"ר ושטח הבניין שע-
ליו 446 [illegible] או כ-46% בניה.
הוצדה ל[illegible] אחרים היסטורי-
ים והחליטה כי הבנין הוא "אתר
אופייני" של ירושלים בשנות
העשרים, ולכן אין להורסו.
אולם – זו הנקודה העיקרית –
הסונה יכול להשאיר את הקירות

ניהולה מרים עם האחים חכמוב,
שהיו מוכנים להציע בעד המג-
רש סחות מ-[illegible] מיליון דולר.

בבית משפט, שבו השתתפו של
משקיעים נוספים מחדיל, שיוצר
גו על ידי עורכדיין. המחיר
התחילתי במכרז היה 1.75 מי-
ליון דולר, והתחרות בין הקונים
הביאה לעליה ניכרת במחיר.

על המגרש מותר לבנות בית
אבות בן 280 חדר ולידו מיסות
סיעודיות, סך הכל 7.900 מ"ר.
המתווך הוציא סקבית לשם

אות [illegible]
הם, וכך יווצר הצע שיביא ליר-
דת מחירים.

דבר

1988 ,11 ,16

3

"המשמר"

16 נוב' 1988

מכתבים לעורך הכלכלי

מתעשרים מדמי מפתח

בניית בתים להשכרה היתה אמצעי מקובל "לעשות כסף" שלא מעבודה, לפני יום המהפכה. באותו עת ניתן היה לקבל מן הסוכנות היהודית הלוואות בריבית ממש אפסית ובתנאי תשלום מעולים, לשם בניית בנין להשכרה. תנאי ההלוואה אפשרו התחלת בנייה ללא הון עצמי כלשהו, תוך התבססות עליה ותזרים מזומנים מלא, שמימן עלויות הסוכנות ישראית בהתקדמות הבנייה.

הון ההלוואה מומן מכספי הדיירים, שנכנסו לנוי בבתים ושילמו שכר דירה של 3 חודשים מראש. שכר הדירה באותה עת היה גמה מאוד. בדרך כלל, תוך חמש שנים הוא כוסה, ובידי בעלי הבתים נותר הון עתק, כאשר ההלוואות הון לזמן 30 שנה. שכר הדירה הנבוה גרם לכך, שכדאיות העסקה שתים שלוש משפחות, שחילקו ביניהן את הוצאות.

כל זמן שהיתה אכלוסה נכבדה, נוצר מצב שיווי משקל. ושכר הדירה לא האמיר מעל ל- 60% מהמשכורת הממוצעת. אולם, בשנת 1940, כאשר הכמשלה הבריטית סיפקה עבודה לכל דורש, האמיר גם שכר הדירה, והרבה גרם לדרישות שכר כדי לעצור תהליך זה, חוקקה הממשלה הבריטית את חוק הגנת הדייר, בהתבנית האנגלית. חלק מבעלי הבתים הציעו לדיירים לרכוש את הדירות, חלקם הגו, ואחרים רכשו אמיות בדמי מפתח.

המונח "דמי מפתח" מתייחס לנתוב להעביר את הזכות על הדירה עלעקת המפתח לדייר. מאחר שהדירות היו מוגנות ושכר הדירה לא נקבע לפי חשוק חופשי, היה בעל הדירה מקבל 65% עד 80% מערך הדירה מן הדייר, בעוד שהתשלומים הוחשיים, שנקבעו לפי חוק, היו נמוכים.

חוק אסר העברת דמי מפתח, שכן חלקו שמשו אמצעי לעקיפת הוראות הממשלה. משום כך לא נתתמו חוזים בכתב בנושא זה, והעסקות נסגרו בתקיעת כף, בדרך כלל בעזרת מתווכים. מצב זה גרם חיכוכים מתמידים, הדייר חבע זכויות בגמה, אולם לא שעם התבחש בעל הבית לחסכם בעל"פה, שהוקע כמגרם.

בדי לצאת מן הסבך, הציעו חברים בממשלת ישראל לאפשר לדיירים לרכוש זכות קנ[illegible] מלאה בגמה, עלויות תשלום כ- 30% מערך הנכס לבעל הבית, אז שבעל הבית יקבל חלק מהדייר תמורת כ- 80% מערך הנכס. הכוונה היתה לחסל את תופעת הדייר המוגן בדמי מפתח, מהדייר תמורת כ- 80% מערך הנכס. לא נפתר נושא זה מעולם. הם ראו במצב הזמני שהתמיד בחלקת כפיה. בכל מקום שהתחלה דייר, הביל בעל הבית כ- 30% מערך הנכס, ללא כל הסדרה מצידו עם מסירת הדירה, דיר הנכס עובר בשלמות לבעל הדירה. הוה עצמו פורסם ברשומות בשנת 1954. הרם לכך מסע שתדלנות ניתוב, שארגנו בעלי הבתים באמצעות העיתונות והכנסת. הנושא הוחזר, נתמך לאורך כל הדרך, בהגנת זכויות הדיירים, הוה הסתתרות, בנשר שנות שלשון הנעדר נשמרו זכויות הדיירים, אולם עם עליית הליכוד לשלטון נפתחה דרך לבעלי הנכסים לחרם את פעולת השתדלנות שלהם. ארגון הגנת הדייר הוא המחסום היחיד, שעדיין נותר בפני בעלי הנכסים מלהעביר חוק בכנסת. שיקנה להם בעלות על שני השלישים של הנכסים, שבעדם לא הוו שרים.

תחשיב לדוגמה של שילמת הכספי של בעלי הבתים:

דירת 3 חדרים נמכרת בדמי מפתח בממוצע ב-15000$.

[illegible] מהסכום זה מוקבל לבעל הבית, בכל מעם שמתחלפים הדיירים:

14000$

שע

14.11.88

גם המרכז – תקשיים הטכניים נפתרו

מרכז מסחרי גדול מוקם באלקנה

גבר הביקוש לתגריות במרכז – בעקבות תוצאות הבחירות

מרכז מסחרי וציבורי, על שטח של 17 דונם, הולך ומוקם בימים אלה באלקנה, על ציר כביש חוצה שומרון. את המרכז המסחרי מקימה חברת ק.מ.ה. ביגוי ופיתוח (אלקנה) בע"מ המפוקמות בחולון.

הפרוייקט היא תכנית משרד תפת של המועצה המקומית אלקנה וחברת ק.מ.ה. שהוקמה לצורך זה ע"י חברת "ניצבים". החברה התמחתה בתחום הבניה הציבורית המסחרית, וכבר כנתה עבור משרד הבטחון, עבור קיבוצים, עבור עיריות ת"א וכן מרכז קמעונאי בבית ים, מרכז לחינוך בירושלים, אגף חדש בבית ההארוחה בקיבוץ עובים, מבין חברת הבינוי "צור" בת"א, את מבין המועצה הדתית בנבעתיים ואת הטיפול קואופ בראשון לציון.

בשלב א' נבנים כ-3000 מ"ר שטח בסחרי לעובדי סחר ושרותים, ובהמשך יבנו גם שטחים לצרכים ציבוריים. המקום יוקם מגרש חניה רחב ידיים, וכן יעשה גינון מקיף. יוכנו ספסלי ישיבה, צלמים ותותקן מערכת כבלים ותת קרקעית לטלפונים וטלוויזיה.

"ייחודו של המרכז לחת שרות לתי מסחר מגוונים, שרותים קהילתיים ותרבותיים לישוב אלקנה ולכל ישובי הסביבה.

במרכז נבנית מרפאה בקר מיים לקושבי אלקנה ומרפאה אזורית מקצועית. יוקמו גם סופרמרקט, בנק, מניף דאר ובית מרקחת.

מחברת ק.מ.ה. נמסר, כי קשיים טכניים ומיוחדים שהיו בעבר נפתרו, ועתה נעשה מאמץ מוגבר לסיום מהיר של שלב א'. חלק מהתגריות כבר נמכר ובימים האחרונים, על רקע תוצאות הבחירות, יש ביקוש לקניית תגריות נוספות.

שער
9 ן נוב' 1988

ים והרכבות מציעה
200 דונם במפרץ חיפה

ו דונם, באזור מפרץ
מצוי בבעלותה של
ילים והרכבות ולשע
ה הנמלים). בשטח
דל 15,000 מ"ר בנוי
דים קטן. השטח כולו
דר גבוהה ומוארת,
פר שערי כניסה.
רון, ראש מחלקת
נמל חיפה, שנתמנה

לעסוק בהשכרת הנכס, מסר לשער, כי עד עתה שימש המ' קום במסוף המכלה וריקון למכולות, המוכר כ"מסוף העורפי" של נמל חיפה.

לפי שרון השטח יכול לשמש במרבו קניות ענק בעל אלפי מקומות חנייה, כנרכו נופש ובידור וכדו'. הרשות מוכנה לת' הום על חוזה שכירות לטווח ארוך של 25-30 שנה.

המחיר שנקבע לצורך המו"מ הוא $0 שח' למ"ר בנוי לשנה ו-20 שח' למ"ר פתוח לשנה, כלומר – כ-200 אלף דולר לחו דש עבור השטח כולו.

רשות הנמלים והרכבות מתכוונת, כאם יתמיא יכולה, להעביר את "העורפי" לנמל קישון.

שטחים בבנין הראשון
שיות עתירות ידע בראש"לצ

רוייקט

מארק לתעשיות עתי
שיקמה ובונה הקבוצה
ציון.
הוא בן 1900 מ"ר
ש כולו על־ידי קבוצת
שאירגן נירון בדרום

אפריקה.

את החלק הארי, 1200 מ"ר, שכרה "חברת אר. אר.אס." "חברת רוקונטי" שמייצרת גלאי אינפרא־אדום, שכרה עוד 600 מ"ר במחיר של 6 דולרים למטר ואילו את יתרת השטח שכרה חברת "טכנולוגיות" מקבוצת כלל־אלקטרוניקה לפי אותם דמי שכירות.

בחודש פברואר 1989 יפתח הבנין בשמו של הפרק וקבוצת נירון כפר מנהלת משא־ומתן עם חברות שונות בונע לבני סתן־לאור, אז שיהיה בהצל חה.

־ביאליק ובנה במפתחים

הארץ

25 מגרשים חדשים מוצעים באלקנה שבשומרון

המועצה המקומית אלקנה בשיתוף חברת עמים ומשרד הביטחון והשיכון פתחו בהרשמה למעוניינים בחכירת 25 מגרשים לבניית בתים פרטיים באלקנה. בישוב אלקנה הנמצא על כביש חוצה שומרון, סמוך לכפר קאסם.

1986 מאי 8 | יום

בפחונות כלשהם ע"י החובעים לרבות משכנתאות. החובעים טוענים כי אין כל קשר בין המשכנתאות שניתנו להבטחת החוב הישן שפקע, לבין החוב בגין ההלוואות.

מטעמם החובעים כבעל המניות בחברת יאה יקיר נדרשו להמציא בפחונות בספחות, למרות שלא היתה לה[illegible]בה לעשות כן.

החובעים טוענים כי הבנק הפעיל עליהם השפעה בלתי הוגנת בהציגו בפניהם עובדות מטעות ובלתי נכונות אשר נועדו לסנוור עיניהם וליצירת המשכנתאות.

לטענת החובעים בנק ספחות נתן הלוואה ליאה יקיר בידיעה שיאה יקיר לא מסוגלת לעמוד בהתחייבויותיה ולא בתום לב. עוד נטען כי נעשתה קנוניה בין יאה יקיר לבנק לפיה הוכנן לנשל את החובעים מנכסיהם ונאות בחוסר תום לב ושלא כדין.

באחד מסעיפי התביעה טוענים החובעים עוד כי על פי חוזר של בנק ספחות אין לבנק סמכות לתת הלוואה לשם רכישה, בניה או פיתוח בקרקעות הנמצאות ביהודה ושומרון ולפיכך ההלוואה בטלה ומל כן גם המשכנתא שניתנה כבטחון להלוואה בטלה אף היא.

משרד הבינוי והשיכון

29 אוג' 1986 לשכת הדובר

רקע חדשי שתופנות

הארץ 29 אוג 1986

החברה להשקעות של סולל בונה תמכור את מגדל הנביאים בחיפה ל"דיור"

מגדל הנביאים בחיפה שבבעלות החברה להשקעות של סולל בונה [illegible] לחברת "דיור", הנמצאת בבע[illegible] בנק הפועלים (80%) ובנק לאומי (20%). זאת במסגרת החסיר מו הנכסר "סולל בונה" לחברת "דיור" נכסים בשווי של כ־80 מליון דולר על מנת להקטין את מצבת הנכסים של החברה, לקראת מכירתה לשכון עובדים.

בעבר היתה חברת "דיור" בבעלות "סולל בונה". היא נמכרה לבנק הפועלים ביום האחרון של 1986 תמורת 90 מליון דולר. לאחר מספר חודשים הצטרף לעסקה גם בנק לאומי במיסגרת הקונסורציום של חברות "סולל בונה".

החברה להשקעות של "סולל בונה" מנסה זה שנים אחרות למכור את המגדל המישרדים, שבנייתו הוקפאה לפני כשנתיים. בעבר היה הפרוייקט בבעלות חברתו של הקבלן וכריה רדוקר, אך הוא הועבר לחברה להשקעות של "סולל בונה".

מגדל הנביאים הוא חלק מפרוייקט המשתרע על שטח של 35 [illegible] מ"ר. חלק מהפרוייקט הוא [illegible] המיסחרי בשוק, אך המישרדים בשטח של 8500 מ"ר לא שווקו, למעט חלק קטן מהם. בזמנו הושג הסכם שהחברה לעבודות חוץ של "סולל בונה" תרכוש את המישרדים הללו, אך העיסקה בוטל.

נודע שפרט למגדל הנביאים עומדת חברת "דיור" לרכוש מחברת "האם" שלה בעבר, עוד רשימה ארוכה של נכסים, בעיקר מגרשים, חלקם פנויים לבנייה וחלקם תפוסים, אחרים מהם על ידי "סולל בונה" עצמה. מרבית הנכסים האחרים שימכרו, שמספרם נאמד בכ־100 הינם נמוכים בערכם.

עסקי נדל"ן / אריה לביא

חברת "כיתן" מוכרת חנויות

חברת "כיתן" ממשיכה במאמציה לממש שורה של נכסים שאינם נחוצים לה לצורך פעילותה השוטפת. ברחוב ריזנגוף בתל אביב מציעה החברה 310 מ"ר, חנות בקומת קרקע בשטח של 180 מ"ר ומשרדים בקומה הראשונה בשטח של 130 מ"ר. חנות שטשה בעבר את חברת "שתה".

"כיתן" מבקשת תמורתה 1.5 מר־ליון דולר. בחוגי הענף מבורים שהמ־חיר אינו ריאלי. נכס אחר של חברת "כיתן", ברחוב הרצל בחיפה, שטח של 177 מ"ר עם קומת מרתף של 174 מ"ר. המחיר מבוקש הינו 650 אלף דולר, גם כאן מעריכים שהמחיר הנדרש גבוה.

מישרדי סולל בונה בפתח תקוה נימכרו

הקבלן הפתח תקואי, בלפור נ־סים, רכש באחרונה את בנין מניף פתח תקוה של חברת "סולל בונה".

הבנין, בשטח של 350 מ"ר נמכר בסכום של 560 אלף דולר. הקבלן כבר החל לשפצו והוא מייעד אותו להשכרה. הקומה הראשונה, בשטח של 100 מ"ר, כבר הושכרה לחנות ודתים במחיר של 30 דולר למ"ר.

בקומה השניה עומדים לרשות הקבלן 135 מ"ר למשרד שיושכרו במחיר של 12 דולר למ"ר. עוד להשכרה בבנין זה חנות בגודל של 40 מ"ר, בסך הכל מצפה הקבלן לקבל תשואה של 14 אחוז על השקעתו.

650 אלף דולר לדירה במגדלי דוד

קבלן עתיר נכסים מכר לפני כמה חודשים דירה במגדלי דוד בתל אביב. הקבלן עצמו לא השתמש בדירה אלא השכירה, ולכן החליט למכרה. לאחר

מו"מ ממושך הצליח לקבל תמורתה 650 אלף דולר.

במגדלי דוד מוצעות כעת כמה דירות למכירה, ובכלל זה דירה יוקר־תית תמורתה מבקשים מליון דולר, אך למרות שעברו חודשים אחדים מאז הדירה מוצעת למכירה לא הצ־ליחו למכרה.

"כמיפארם" שכרה 300 מ"ר בקרית מטלון

חברת "כמיפארם", העוסקת בכר־מיקלים, שכרה שטח של כ־300 מ"ר ביחד עם חצר ברמת סיב בקרית מטלון שליד פתח תקוה במחיר של 7.5 דולר למ"ר. החברה ביצעה את העיסקה באמצעות חברת "רשף" בבע־לותו של אלי טייב. ברצונה להשתמש בשטח למטרות אירחון.

להלן שתי עיסקות נוספות שנעשו באמצעות "רשף" באיזור זה:

• בקרית אריה בפתח תקוה שכרה חברת "המכתש", העוסקת בייצור כלים סניטריים, 300 מ"ר בקומה השניה מחברה העוסקת בייצור ציוורות מלוטשים. העיסקה נעשתה במחיר של 4.5 דולר למ"ר.

• חברה העוסקת בשיווק רכבי מאזדה שכרה 700 מ"ר על כביש דבטינסקי בפתח תקוה במחיר של 7 דולר למ"ר. הנכס השכר ממשקיעים מדרום אפריקה המחזיקים בבעלותם את הבנין. חתימה נערך לתקופה של 5 שנים עמוד למרר.

"רשף" קיבלה ייצוג בלעדי בשווק פרוייקט "דגרון" הנבנה ברחוב עמל בקרית אריה. יום הפרוייקט הוא איש העסקים רוני סובדקה. מבנה שיקום הינו בשטח של 6000 מ"ר.

46 אלף דולר לדירה קטנה במעלה אדומים

דירה קטנה במעלה אדומים שליד ירושלים נמכרה בימים אלה תמורת 46 אלף דולר. הדירה, בקומת קרקע הינה בעלת שני חדרים בשטח של כ־60 מ"ר עם גינה צמודה של כ־50 מ"ר עם אפשרות להרחבה על ידי הוספת חדר.

3 חדרים ברמת גן 60 אלף דולר

דירה של 3 חדרים בשטח 80 מ"ר נמכרה ברמת גן בשבוע שעבר תמורת 60 אלף דולר. הדירה, ברחוב המתמיד, לא הרחק מטפעל עלית, נמצאת בקומה שלישית, שהיא האחרונה בבנין זה שהינו ללא מעלית.

המחיר הזול יחסית נובע מכך שה־דירה ממוקמת ליד מפעל תעשיתי. עם זאת יש לדירה גם יתרון: אם הדיירים האחרים יסכימו, ניתן יהיה לבנות חדר נוסף על הגג.

ש.ב.ח לקט מחקרים, הוצאה לאור, הדפסות ושירותים. טל 240242 ת.ד. 505, ירושלים.

השבוע
29 אוג' 1986

נדל"ן

מאמצי מפרקי "אוהליבה" ו"גל" להשיג קרקע חליפית באלקנה ד' – עלו בתוהו

המפרקים: מהחקירה עד כה עולה שנעשו עברות פליליות, אך לא כל החומר נבדק עד כה

[redacted]

ישוב צעיר בשומרון – כספי המשתכנים הופקדו בפניקס בנה בקלקיליה

יורם רוזנצוייג

מאמצי מפרקי חברות "אוהליבה" ו"גל", עורכי הדין זינגל וגרפי, להשיג קרקע חלי־פית עבור רוכשי הקרקעות באלקנה ד', עלו בתוהו. כך עולה ממסמך פנימי שהפיצו הנ"ל השבוע בין רוכשי הקרק־עות. מתברר כי הרשויות התנו מתן קרקע חליפית בתנאים מיוחדים – בהשגת חוות דעת משפטית מהגב' סליאה אלבק שתצריך הרינה מתנחלים הרני־לים.

אלבק הבהירה למפרקים, כי בזמנו הנחירה באמצעי התקשו־רת כנגד רכישת קרקעות מוקפקות בשומרון וכן התנגדה להחלטת ההקמה של הישוב בועדת השרים שדנה בנושא. לכן אין היא רואה שום הצדקה למתן הטבות כלשהן לרוכשי הקרקעות, שהגיחו כספם על קרן הצבי.

ל"שער" נודעו מבקביל פר־טים נוספים מן הדוחות הראש־ונים שערכו המפרקים בנושא: נסתבר, כי החברות (גל ואוהליבה) גבו כ־6.5־7 מיליון דולר בגין מכירת המגרשים וגב־יית כספי פיתוח ("על הנייר" נמכרו כ־1200 דונם).

מיד לאחר תחילת גביית הכספים, הוציאו מנהלי אוהלי־בה באמצעות נציגיהם בארץ סך של 600 אלף דולר אשר לטענתם ניתן לחברה כהלוואות בעלים. כבר כן, הוצאו סכומים שונים מן החברות כהלוואות אישיות למנהלים.

מחקירת המפרקים עולה בבירור כי מנהלי החברה פעלו ברשלנות ובחוסר אחריות רבתי. במיוחד בתשלום מליוני דולרים, לאנשים ספוקפקים בלא לוודא זכויות בקרקע שנרכשה, ובלא לקבל כל בט־חון עבור מיליוני הדולר שלנו. עונת המנהלים שולמו לערביים בעלי הקרקע.

מנהלי החברה שהיגם תושבי חוץ מטילים את כל האחריות להסתבכות החברה על ע"ד ישי גלעדי והיהלומן יחיאל לוין (בעלי מניות בחברה בשעור 30%). לפי משקיעי החוץ הוצ־או מהחברות ע"י גלעדי ולוין כ־5.5 מיליון דולרים כאופן ישיר.

לדברי המפרק ע"ד אנטון גרפי, מן הנוסמכים המצויים בידיו עולה, כי גלעדי ולוין פעלו בתחכום רב תוך הכנה מדוקדקת למקרה ויתעוררו בעיות בהעברת הקרקעות לרוכשים, כפי שאירע בפועל. לוין וגלעדי, אומר המפרק, לא סיפרו לאיש כי המדובר בחברה זרה – עובדה שאולי היתה גור־מת לרוכשים לגלות זהירות יתר.

כספי המשתכנים הופקדו במקביל בסניף בל"ל בקלקי־ליה. ככל הנראה, על מנת לת־מוך מן החוק הישראלי. גם לאחר שה"מוכרים" הערביים הגישו התנגדויות לרכישת הקרקע בטענה כי לא מכרו כלל ועיקר את הקרקע והמכירה בוצעה באמצעות זיופים וחט־עיה, המשיכו הנ"ל במכירת הקרקעות.

לפי המפרקים, מן החקירה עד כה עולה, כי לכאורה נעברו עבירות פליליות, אולם מאחר ומרבית החומר לא הגיע עדיין לידי המפרקים טרם ניתן לק־בוע סופית בנושא זה. יצויין כי ע"ד י. נאמן הינו בעל מניות נאמנות באחת החברות ומניה המקנה למעשה שליטה בפעו־לות החברה! וכן ייעוץ למנה־ליה בזאו הוקמה.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

היחידה לבינוי ערים

תאריך: 6 בדצמבר 84

לכבוד
הגב' פליאה אלבק, משרד
משרד המשפטים

ג.נ.,

הנדון: יקריה ונריה
סיכומין: סיכום דיון מיום 10.6.84 בענין הקמת הישובים הנ"ל

לפי הסיכום שבסיכומין אישור הקמת הישובים שבנדון כותנים באישורך על הבטחת מינימלית של 100 דונם קרקע בבעלות היזמים הפרטיים.

לאור האמור לעיל אבקשך למסור לנו העתק מהאישור הדרוש.

ב ב ר כ ה ,

דיאנה וולקוב
אדריכלית

העתק: גב' ס. אלדור
מר א. שבות

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277617

ו"ם א'
ישיבת הממשלה 10.6.84 שמור

הת/58. יערית ונריה:- סיכום הדיון בענין הקמת היישובים

[redacted]

הת/59. סינדיאנה - כור

ממלא-מקום יו"ר הועדה להתיישבות פותח.

בדיון משתתפים: השר י. נאמן; ה"ה י. מרגלית, מ. דקל, א. שבות, י. דקל, מ. דרובלס והגב' פ. אלבק.

המשך הדיון נדחה.

מישרד הפנים
לא הביא
חות דעת
כפי שהיתה
בעיון הדיון
על בוקר הישוב.

הארץ

15 מאי 1984

דבר

[redacted]

כאשר לא היה תקציב לפעילות אמרתי
את המפתחות * אשתו לשעבר ובתו מתג
בדירה עד היום ולמעשה „לא היה פי

מאת בריך מאירי

רשי גיתת, מפרק תוכנית „בולבטקי" במלחיזיה קיבל בש
דיתה מתנאים כספיים של מפרנס משפחת קיני — מהחבר
אמיתית המשפחה „חלמישי" בניסוק כי התנהג לפעילות למען
אולם לא עמד בהתחייבויותיו.

במרוץ מבקר המדינה אשר הפרי
סם אתמול, נטען, כי „המשתמן (גוי
נת) לא מילא אשר התחייבויות, ר
לא ביצע שום פעולה חברתית אי
קהילתית — או פעולה אחרת למען
השכונות" (דרוש חשבון — בקשור
נב).

בתשובה פטר רשי גיתת ל„מעריב",

כי משלם לא חשב לרשום
רה ולא רכש אותה: „כל כ
תה להתעדב לפעילות למען
בעיקר בנרשא המלחיזיה
אך מאחר שלא הושג התקצי
להפעלת התוכ. כל קנרשא
פרקי".

ters approve five Bank settlements

BRILLIANT
Post Reporter

Settlement Com-
ay approved the
five new settle-
nd Samaria.

e established by the
rganization's settle-
t and some by pri-
chlili ("Reddish" in
set up on a moun-
three kilometres
aron. Initially it is to
amilies.

e also decided that
post at Migdalim
six kilometres west
raim, will become a
nt.

man the WZO's
artment, Matityahu
will be impossible to
settlements unless
Ministry provides an
et for them.

ee yesterday gave the
private entrepreneurs
lements in western
the former armistice

be established near
east of Petah Tikva,
set up at Tzur Natan.
ement – Adam – built
by the Housing Ministry as part of metropolitan Jerusalem will rise in the Jaba (Geva) area, eight kilometres north of the capital. The settlement is to house a group of former residents from poor neighbourhoods in the capital who squatted at the ruins of the Good Samaritanian off the Jerusalem-Jericho road several months ago. The group agreed to move near KfarAdummim temporarily and yesterday the committee decided on Adam as the site for their permanent settlement.

A well placed source yesterday leaked to reporters the text of a letter that WZO executive Chairman Arye Dulzin wrote to the committee's acting chairman, Yuval Ne'eman. The letter was written after Settlement Department co-chairman Ra'anan Weitz walked out of a meeting criticing decisions on settlement. Dulzin wrote that Weitz's behavior had been "undignified."

Dulzin stated in his letter that WZO accepts "that placement of settlements across the Green Line will be carried out in accordance with the policy of the government of Israel. This is how we have acted and I have no doubt that this will also be our policy in the future," he wrote.

מדינת ישראל

משרד המשפטים
המשרד הראשי
יח"ם בכסלו תשמ"ד
התאריך: 24 בנובמבר 1983

מספרנו: 15/1390/156

אל: היועץ המשפטי, איו"ש

הנדון: אלקנה די - שיית צבאח

נאמר לנו בישיבה אצל יו"ר ועדת המעקב של ועדת השרים להתישבות שיזם אלקנה די עובד שוב בהכשרת השטח, וזאת מאחר שתכנית המתאר שלו אושרה להפקדה במועצת התכנון העליונה וניתנה לו רשות לעבוד.

כזכור, המדובר בשטח שבסכסוך ואשר בו נהרג אדם ונפצעו אנשים נוספים בשל סכסוך קרקעות, וכן הוגשו תביעות לבית המשפט.

אנא ברר וודא שלא ייעשו הליכי תכנון ולא יינתנו רשיונות או היתרים לביצוע עבודות לפני שתתברר שאלת הבעלות בקרקע על ידי החלטה של הועדה לרישום נכסי דלא ניידי שטרם נרשמו או פסק דין סופי של בית משפט.

ב ב ר כ ה,

פליאה אלבק
מנהלת המחלקה האזרחית
של פרקליטות המדינה.

העתק: 1. היועץ המשפטי לממשלה
2. פרקליט המדינה
3. היועצת המשפטית למשרד החקלאות
4. היועצת המשפטית למשרד הבינוי והשיכון
5. רע"נ תשחית, איו"ש

רחוב צלאח א-דין 29 • ת.ד. 1087 • ירושלים • מיקוד 91010 • טלפון 02-27 01 11

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף פרוגרמות

תאריך: 20.12.83

מספר:

לכבוד

מר אמנון זהבי

חברת גל-יוזמה ופיתוח בשומרון בע"מ

אלקנה ד.נ. אפרים - מק' 44801

א.נ.,

הנדון: עדכון סיכום הישיבה שהתקיימה ב-23.11.83

לענין סעיף 3 שבסיכומך:

"השתתפות בהשתיות לראש השנה באלקנה ד'"

לצערי לא אני ולא המשתתפים האחרים מטעם משב"ס זוכרים שנושא שכזה הועלה בדיון. גם אם הנושא הוזכר כללית בצורה שולית כל שהיא ודאי לא היווה אחד מנושאי הסיכום למענם התקיימה הישיבה.

הסעיפים 2, 1 - מקובלים עלי.

בכבוד רב,

אדר' סופיה אלדור

ממונה על תכנון ובינוי ערים

העתק: מר ז. ברקאי

מר י. גלעדי

אינג ינון

מר י. זהבי

אדר' ד. וולקוב

מזכר

(להתכתבות פנימית בשירות המשטרה)

אל: ס' אלדור

מאת: ש. הנרבי

הנדון: "אלקנה מערב" – איגוד תעבון אלקנה

השטרון	21.11.83
תיק מס'	חדש

1. לא אוכל להגיע לדיון בנדון בגלל סיור.
2. בעמנו, בשרותה והמשרדה הבינו המאגר לאיגוד תעבון אלקנה נגד לנו אל בגיש הקרקע שאינה מבקשים להפיה בישוב הנ"ל.
3. לדעתנו היה שרשל המגלות והקשיים במערכת הבגישים לא סדיר לקשר בה השינויים המשמעותיים הקדרשים בכפר "הבדל" את הקרקע שנרכשה למטרות סיפון.
4. הצענו לגלה הקרקע שוברשו ליעד את המלך הצפוני אל. רכשתם כוכיר מגרים שיוקמו לשכרי תעה" (שרוב מלכותיה בתים) והמלך הדרומי, הלמעלה לבשיש הוינרי ליעד שאונו מגרים (ספורט, מלאכה, מסחר וכו').
5. בכל זאת אין לנו מקום לאשר ישוב נוסף ולפיכך באיגוד כה.

בברכה

[redacted]

Ing Samuel Flatto
Roads & Site Development Design

אינג' שמואל פלאטו
תכנון כבישים ועבודות פתוח שטח

תל-אביב, 20.10.83

לכבוד
אדריכלית סופי אלדור
בינוי ערים
משרד הבינוי והשכון

ג.נ.

הנדון: בדיקת אלטרנטיבה לכביש טבעת באלקנה

[redacted]

רח' אנטוקולסקי 20, ת"א
טל. 220679

~~10 Gmatos blvd~~ Tel aviv ~~tel. 459985 :טל~~ תל אביב ~~שדרות סמאטס 10~~

Ing Samuel Flatto
Roads & Site Development Design

אינג' שמואל פלאטו
תכנון כבישים ועבודות פתוח שטח

~~10 Smuts blvd~~ Tel aviv ~~tel 459986 :טל~~ תל אביב ~~שדרות סמאטס 10~~

תאריך: 11.8.83

תיק _____

כס"ד

אלקנה ד' - סיכום פגישה מתאריך 26.7.83

משתתפים: ס. אלדור, בן-ציון קריגר, דיאנה וולקוב,
ינון (גל), נחום, אמנון (גל).

להלן פירוט הנושאים שנידונו בפגישה:

1. העלית תוואי תרעה שומרון.

[redacted]

2. אזור אסור בבניה

[redacted]

3. כביש גישה לישוב

3.1 נידונו אלטרנטיבות שונות.

3.2 סוכם:
א. לישוב תהיינה 2 דרכי גישה.
ב. חברת גל תכין הצעה ע"ג מפה בקנ"מ 1:20000, שתראה מספר אלטרנטיבות לכבישי גישה.

4. מתקני ביוב

3.1 ינון הסביר הפתרונות המוצעים.

3.2 סוכם:
א. חברת גל תבחן משטעורות של מסירת מתקנים ואחריות לתפעולם לרשות מקומית סטאטוטורית בבוא הזמן.

עותק: ס. אלדור-משרד השיכון.
בן-ציון קריגר-מ.ע.צ
י. ינון
~~201 ,157 ,150~~

רשם: אמנון זהבי

תאריך: 11.8.83

תיק _____

כס"ד

אלקנה ד' - סיכום פגישה מתאריך 4.8.83

משתתפים: ס. אלדור, קריגר, נחום, ינון, א. זהבי.

1. העיית תוואי חוצה שומרון

1.1 חברת גל הציגה עמדתה שהבקשה לבדיקת תוואי חוצה שומרון נשארת בתוקף ואין הצדקה להתנות את הדיון במועצת תכנון בקבלת החלטה סופית לגבי מיקום התוואי.

1.2 סוכם: אין התנגדות לדיון במ.ת.ע מצד מ.ע.צ

2. כבישי גישה לישוב

2.1 חברת גל הציגה אלטרנטיבות שונות לכבישי גישה על גבי מפה בקנ"מ 1:20000. נמסר מכתב הסבר.

2.2 סוכם: גל תגיש מכתב בקשה למשרד השיכון בו תפורטנה האלטרנטיבות המועדפות מבחינת הישוב.

רשם: אמנון זהבי.

עותק: סופיה אלדור (משרד השיכון).
בן-ציון קריגר (משרד השיכון-מ.ע.צ).
י. ינון
150, 157, 201.

אלקנה ד.נ. אפרים מיקוד 44 801 טל. 969546 TEL. CODE 44801 ELQANA D.N. EFRAIM

משתכני "שערי תקוה"

תאריך: 20/7/83

לכבוד
סגן שר התקלאות מר מיכאל דקל
משרד התקלאות
ירושלים

א.נ.,

הנדון: ייצוג עניני הישוב "שערי תקוה"

אנו חברי ועד משתכני "שערי תקוה" מתכבדים לפנות לכבודו ולהודיעו כי מר יערי רוזן הפסיק את כל פעילותו החל מתאריך 28/6/83 בישוב "שערי תקוה".

לכך הננו להודיעך כי מר יערי רוזן ו/או חברת יו"ש מקרקעין בע"מ ו/או עו"ד אבנר בנימין ו/או הגב' רחל רהט ו/או כל אדם אחר מטעמם, איננו מוסמך לייצג יותר את עניני הישוב "שערי תקוה" ו/או את משתכני "שערי תקוה".

היחידים המוסמכים לטפל בעניני הישוב ובעניני המשתכנים הנם חברי ועד "שערי תקוה" ועו"ד יוסי קלמר, ראש "צוות ההקמה".

אנו מודים על שיתוף הפעולה מצדכם.

בכבוד רב,
ועד המשתכנים

חברי הועד:
- אבנר ריין
- שלמה שרים
- אבי אנגל
- אביחי מור
- דוד נוסבאום

העתקים:
- לשכת ראש הממשלה
- לשכת שר הבטחון
- לשכת שר הבינוי והשיכון
- לשכת שר התקלאות
- לשכת שר התקשורת
- חברת חשמל
- לשכת שר התחבורה
- השר יובל נאמן
- אורי בראון, עוזר שר הבטחון
- בני קצובר, ר' מועצה אזורית קדומים
- גב' רחל ענבר, משרד החינוך והתרבות
- מר זאב ברקאי, משרד הבינוי והשיכון,
- מר שלמה מוסקוביץ, מועצת תכנון עליונה
- שלמה עמר, בית אל
- ניסן סלומינסקי, ר' מועצת אלקנה
- אל"מ דן סתיו
- דוד סגל ר' מ. דתית קרני שומרון
- מר רוזן, חב' יו"ש בע"מ

רבים המקרים בהם 10 מ' להגיע המבט מ' 1
מרחק 15 מ' אלו אין בעיה אל מקרה אל.
קיים אבל אמר אל הם נשמרו אל מקרים אל
500 - מעל 1200 מ'.

שלוחה קבוע מגיעה מי שיכול המרחק בלי ולבדוק.
ב בלי - מרחק מקרה ומקרה אל אל
חשוב - אלקרה ומקרה
~~[illegible]~~

תגובה: פרקי המגרש לקיר-בה מקרה ובקרב אל
תגובה לבולי בלי

בתחילה המשמעות המתקשרים - 5 מ'. אלא משמעות. המרחק
הקרוב - לחשבונות קיים.

עכשיו

הסיבה לא קבוע לחסרון.
קיים ולכן מקרה לבנות תוכנה שיכולה לחשוב
אבל בכל מקרה לישום אחרי.
אבל הבנות הם מקרה בכדי לא לחלוק שיהיה
מקרה לישום, אם לא הם מתים בו לישום מקרה
לבדוק בחשבונות בחלקי המגרש!
אחר מה לבדוק ~~[illegible]~~ בחשבונות את אל
המקרים ולמצוא מתחם לבנות.
אפשרות לבנות את הבקשה אם אין הרבה, אל אלא
להקים המשלמים לישובים ב 7.2 או לבנות
בו המרחק מאלו חלקי.
מה סיבה בעיקרי הבנוי המגרש לאחר חלק אל.
~~[illegible]~~ המרחק בבנוים - אל לעשות הולכים
לבנות אחרי ב'.
ש אפשרויות מקרים, לבנות חיבורים.
אפשר מרחק לחיבור לישוב לתוכה אולמרים

בעמודים המקרה אם - המתפרקים בלשון. קשה.
אפשרות חיבור מרחק. ליד לקבוע בבנוי אפשרות - בין אלה
- בינתיים אל לקרוב בבנוי קשה.
אפשרות, זה בתוך בנוי אל אל - יותר - בין מרחק
חיבור זה לבנוי אם.
אבל אל לבנות חיבור בפרקה לבנוים הרבה מהמרחק
לתוכה המרחק, בשביל המשלמים יהיה שלם בחיבור.
כן אפשרות קטן מרחק לאמצע, מבקרים המרחקים
אלה.

עכשיו

קיים בחיה אחרים. מתפתחים המרחקים בלבד בלבד
הם שמשמעות כי חלקי תוכנה אחרים - לא יכול מקרה
יש מרחקים הקרבה המשלמים אפשר שלא יהיה לא
אפשר אלה בתוכנה, הקרבה, בשביל לבנות בלבד
לא יכול אלה המרחקים.
~~[illegible]~~ בין אלה המרחקים יכולה אל יצא
בעיה אל הבנוי המרחקים המרחקים בחישוב של חישוב
לא יכולים
מתקשים לא לחלקים הקרבה לקרוב המרחקים אל הבנוי
בבנוי בבנוי בקר מ. 7.8. אחרים, לא יכולים
להגיע אל לחישוב אחרים.

קיים

בעיה לא בבנוי אל מקרה המרחקים אל הבנוי שיחרים.
המרחקים אין כל אלה לקרוב המרחקים לבנוי אל
לחלקים.
~~[illegible]~~ - בחלק המרחקים חלקי בבנוי המרחקים
לבנוי בינוי אין כל לשון המרחקים בחלקים אלה לחלקים
לא שלמים הם לשון בינוי בלבד.
הבנה לקרוב בין הבנה אל סיבות לא בנוי לחרבות
לשון בבנוי אל מסמך מקומות לא, הקשר לחלקים בבנוי.

תאריך: 3.8.83

לכבוד
אינג' בן ציון קריגר
מ.ע.צ.
ירושלים

א.נ.,

הנדון: אלקנה ד' - כביש גישה

1. בישיבה שנערכה בתאריך 26.7.83 במשרד הבינוי והשיכון ירושלים בהשתתפותך ואדר' סופיה, דיאנה, נחום ומתכנן הישוב ינון סוכם לצרף ניספח לת.ב.ע. מפורטת - אשר יראה אפשרויות לכביש גישה לישוב.

2. מכיוון שקיימות מספר אפשרויות לחיבור הישוב למערכת הכבישים החיצונית הצענו אפשרויות נוספות על אלו שהוזכרו בישיבה, להלן הפרוט:

א) התחברות לכביש חוצה שומרון המתוכנן באמצעות מחלף וזאת בשלב הסופי של היישוב, המתוכנן לאוכלוסיה של כ- 12,000 נפש - בשלב הראשון החיבור יהיה במפלס אחד.

ב) התחברות צפונית לדרך חיים הקיימת תוך חציית חוצה שומרון המוצע עם גשר בשלב סופי.

ג) התחברות לכוון מזרח לתואי מוצע כביש אריאל-יועדר אורך כ- 2000 מ'.

ד) התחברות ממערב לכביש קיים למסחה אורך כ- 2900 מ'.

3. ההתחברויות מוצעות עקרונית על רקע מפה בקנ"מ 1:20,000 לאחר שהתכנית תאושר תבדקנה ביסודיות כל האפשרויות הנ"ל בתאום עמכם תוך בחינת היבטי עלויות הביצוע (ראה העתק מצ"ב).

בכבוד
אמנון
מנהל

רב
זהבי
כללי

לוט: העתק בקנ"מ 1:20,000

העתקים: אדר' אלדור סופיה - משרד הבינוי והשיכון ירושלים.
אדר' ש. מוסקוביץ - לישכת תכנון - מועצת תכנון עליונה - מעלה אדומים.
אל"מ דן סתיו
אדר' י. נעים - ירושלים.
י. ינון-מתכנן

גל-
ירושלים ופתוח בשומרון בע"מ.

ועד מתישבי
אלקנה ד'

ועד מתישבי מקור השחר-עמותת מיסודה
של עובדי חברת מקורות להתישבות בשומרון.

תאריך: 20.7.83

דף מידע מס.1

למשתכנים שלום,

דף מידע זה מוצא במשותף ע"י חברת גל והועדים ובו הסבר לגבי ההתפתחויות שאירעו בתחומי העבודה המשותפת.

1. מאז קיום האסיפה הכללית באוגוסט 1982 בה נבחר ועד הישוב התבצעו פעולות רבות לקידום הקמת הישוב.

1.1 חברת גל השקיעה טיפול אינטנסיבי בתכנון הישוב ומערכות התשתית, בקבלת אישורים לתוכניות בנין העיר, בתכנון חלוקת השטח למגרשים ובהיערכות לתחילת עבודות התשתית.

1.2 הועדים נציגי הציבור התאחדו, מתוך מסקנה שקיים לכולם ענין בטיפול משותף בכל הנושאים. יחד עם זאת קיבל ועד המשתכנים את היועצים המקצועיים שועד עמותת מקורות התקשר איתם בזמנו: היועץ המשפטי, אדריכל ערים וכן שרותים נוספים שהועד המשותף ימצא לנכון לשכור במהלך העבודה.

הטיפול המשותף והמתואם של חברת גל עם הועדים והיועצים המקצועיים אכן קידמו את הנושא, כפי שימסר בדו"ח שלהלן.

2. בהתייחס לכתבות שהיו באמצעי התקשורת על רכישת אדמות בשומרון, אנו יכולים לציין בהחלטיות ובסיפוק שלגבי הישוב אלקנה ד' הנושא מוסדר.

3. תוך מספר שבועות תכונס אסיפה כללית בה ינתן מידע מורחב וכולל על הבעיות המעסיקות אותנו.

4. <u>פיתוח התשתית ותשלומים.</u>

4.1 <u>תשלומים לפיתוח.</u>

עם השלמת שלב אישורי תוכנית המתאר לישוב ותוכנית בנין הערים העומד להסתיים בימים הקרובים יתחיל שלב ביצוע עבודות התשתית.

בתאום עם הועדות המקצועיות של הועד ובאישור הועד נקבעו ההערכות התקציביות להיקף העבודות שתתבצענה במהלך השנה הקרובה, התקציב שיידרש לכך ולוח "תזרים המזומנים".

מבתון זה הגענו גם לסיכום משותף על חובת תשלומי המתישבים לחברת גל על חשבון ביצוע עבודות התשתית, <u>לשנת העבודה 1983/4.</u>

עפ"י ההסדרים שהוסכם עליהם הכספים יופקדו בחשבון מיוחד, כאשר שחרור הכספים ממנו לחברת גל יתאפשר רק באישור הועד.

4.2 על כל משתכן, <u>פרט לחברי עמותת מקורות</u>, לשלם $140 לחודש <u>למגרש</u>, ויש לבצע 8 תשלומים עד לחודש מרץ 1984.

את התשלום הראשון יש לבצע עד תאריך 15.8.83. שאר שבעת התשלומים יבוצעו כל 6 לחודש, החל מ-6.9.1983 ועד 6.3.1984.

2/..

4.3 ביצוע התשלומים יהיה על-ידי הפקדה של 8 שיקים מראש בחברת גל לכיסוי התשלום לכל התקופה. את השיקים יש לשלוח בדואר למשרדי החברה באלקנה, עד 15.8.83.

4.4 מצורף לוח תשלומים בו נקובים הסכומים בשקלים לפי הערכת התייקרות מדד הדרכים והסלילה שהוא 141% בשנה.

4.5 את השיקים יש לרשום לפקודת חברת גל - חשבון פיתוח מס. 33330 ולסמן כל שיק ב"קרוס".

4.6 חברי עמותת מקורות ישלמו $183 לחודש. סכום זה כולל את סך $345 שלא שולמו על-ידי חברי העמותה.

4.7 התשלומים ייעשו בדיוק לפי ההסדר המפורט לעיל. את השיקים יש לכתוב לפקודת חברת גל - חשבון פיתוח מספר 33322 ולסמנם גם כן ב"קרוס".

4.8 כל המשתכנים אשר לא שילמו את חובותיהם לפיתוח נדרשים להשלימם עד תאריך 15.8.83, בנוסף לפירוט המופיע לעיל.

4.9 בסוף התקופה ייערך חישוב מדויק וחשבונו של כל אחד מהמשתכנים יקוזז בהתאם.

4.10 במהלך החודשים נובמבר-דצמבר שנה זו ייבדקו שנית התקציבים ותזרים המזומנים לאור הביצוע בשטח, וההערכות התקציביות על כל המשתמע מהן יעודכנו אם יהיה צורך בכך.

5. תשלום לועד המשתכנים.

ועד המשתכנים הגיע למסקנה שדרושים לו כספים לתשלום עבור היועצים המקצועיים שהועד נעזר בהם וכן להוצאות שוטפות אחרות הכרוכות בטיפול הועד בנושא הישוב ודאגה לזכויות המשתכנים.
סכום זה נקבע ל-$50 למתיישב למגרש.
ועד מתישבי מקורות כבר אסף כספים מחבריו ומימן לועד המשתכנים חלק מההוצאות ליועצים.
אי לכך מתישבי עמותת מקורות ישלמו רק $25 למגרש.
תשלומים אלה יש לצרף לתשלום המתבצע לחברת גל לפי המפתח להלן:
- $25 למשתכן למגרש לגבי כל המשתכנים לפירעון בתאריך 15.8.83
- $25 למתיישב למגרש לפרעון ב- 6.9.83 למתישבים שאינם חברים בעמותת מקורות, או חברים בעמותת מקורות שלא שלמו לעמותה את מלוא חלקם.
- הועדים יסירו הגנתם ולא יטפלו בבעל מגרש שלא ישלם לקופת הועד כנ"ל.
פירוט התשלום בשקלים מופיע בלוח התשלומים המצ"ב.
חברת גל תשמש כגורם מסייע בגביה ותפריש סכומים אלה לועד הישוב.

6. לוח תשלומים

6.1 להלן לוח התשלומים עבור הפיתוח ועבור הוצאות הועד הכללי (בשקלים).

	כלל המשתכנים		עמותת מקורות	
תאריך	פיתוח	ועד	פיתוח	ועד
15.8.83	7,453.-	1,331.-	9,743.-	1,331.-
6.9.83	7,850.-	1,402.-	10,261.-	
6.10.83	8,447.-		11,041.-	
6.11.83	9,089.-		11,880.-	
6.12.83	9,779.-		12,783.-	
6.1.84	10,523.-		13,754.-	
6.2.84	11,322.-		14,800.-	
6.3.84	12,183.-		15,925.-	
סה"כ	76,646.-	2,773.-	100,187.-	1,331.-

הערה: כל משתכן מתבקש לציין על גבי כל אחד מהשיקים את שמו המלא ומספר התיק/ים של המגרשים שבבעלותו.

גל-יוזמה ופיתוח בשומרון בע"מ

תאריך: 25.7.83

תיק _____

נס"ד

דף מידע מס' 7.

למשתכנים שלום,

להלן מידע שוטף לגבי התקדמות העבודות בחודשים האחרונים.

1. תכנון הישוב

1.1 תוכנית המתאר בקנ"מ 1:2000 של אלקנה ד' אושרה ע"י המועצה האזורית שומרון ונמסרה למועצת התכנון העליונה לדיון.

1.2 הושלמה הכנת תוכנית בנין ערים מפורטת, בקנ"מ 1:1250. התוכנית כוללת את החלקה החדשה שנרכשה דרומית-מערבית לישוב. התוכנית נמסרה לועדה המקצועית של המשתכנים ואושרה על ידה אישור עקרוני. כמו כן הוצגה התוכנית לצוות ההיגוי שקיים בה דיון בתאריך 10.6.83 ואישר העברתה למועצה אזורית שומרון לדיון.
בתאריך 14.6.83 הוצגה התוכנית למועצה אזורית שומרון ואושרה בתאריך 14.7.83.
התוכנית נמסרה לדיון ואישור מועצת התכנון ואנו ממתינים לאישורה.

1.3 תכנון התשתיות מתקדם בהתאם ללוח הזמנים.

1.4 תוכנית חלוקת המגרשים מתקדמת בהתאם ללוח הזמנים.

1.5 הושלמה הכנת תכנון ראשוני של אגם השייט בתחום הישוב.

1.6 הושלמה הכנת הסקר הגיאולוגי-הנדסי שנמסר לביצוע בחודש ינואר.

1.7 נמסרו לועד המשתכנים לעיון הנתונים הבאים:

א. אומדני עלויות מוקדמים של עבודות התכנון.

ב. אומדני עלויות מוקדמים של עבודות התשתית.

ג. תזרים הוצאות חודשי משוער לשנת העבודה 1983/4.

ד. לוחות זמנים מוקדמים לביצוע עבודות התכנון ועבודות עפר בשנת העבודה 1983/4.

ה. ריכוז הוצאות הפתוח בפועל לשנת העבודה 1983/3.

ו. תיקי התכנון של תוכנית המתאר ותוכניות בנין ערים מפורטת.

1.8 הוגשה בקשה פורמלית למשרד השיכון לטפל בתיקצוב התשתיות לראש השנה והקמת מוסדות ציבור בהתאם לחוק.

2. עבודות בשטח

2.1 דרך הגישה לישוב לאורך קו המים, כוסתה במצעים והנסיעה כעת נוחה ביותר. זמן הנסיעה כ- 6-7 דקות מהכביש עד ראש ההר.

2/...

ELQANA D.N. EFRAIM CODE 44801 TEL. 969546 .טל 44 801 מיקוד אלקנה ד.נ. אפרים

תאריך: _____

תיק _____

כס"ד

2.2 נמשכות עבודות הנחת ציבור המים.

2.3 הושלמה פריצת התוואי של כביש מס. 1 (ראה דף מידע מס. 5.6).

2.4 נמשכות מדידות בשטח בהיקף נרחב לצרכי תוכנית חלוקה ותכנון התשתיות.

3. הסבר לגבי האירועים שהתרחשו בחודש הקודם באלקנה ד'.

3.1 במסגרת כסיונות גורמים עוינים (יהודים וערבים) להפריע להתישבות ביו"ש הגיעו מספר עתונאים לכפר בידיה ובקשו "לברר" את תלונות התושבים בקשר למכירת הקרקעות.

3.2 הערבים שמכרו לאהליבה את הקרקע מכחישים את המכירה בגלל הפחד מפני הלאומנים ובאו לשטח מספר פעמים כדי להראות שהם מפגינים כנגד המכירה. ביום התקרית היו בשטח כ- 15 ערבים שהפריעו לעבודות וגל הגישה תלונה למשטרה.

3.3 במהלך ההפגנה איבדו שניים מהמפגינים את השליטה בעצמם ותקפו את אחד משוטרי משמר הגבול שבאו לברר את הסיבות להפרעות בעבודה. השוטר נפצע מדקירות סכין ומפגיעת אבנים כבדות בראשו, אך הצליח לירות בתוקפים. אחד מהתוקפים נהרג ושניים נפצעו. השוטר עדיין מאושפז בבית-חולים לאחר שעבר ניתוח ראש.

3.4 המתפרעים נאסרו והם עדיין ,יושבים במעצר שלפני משפט. המסמכים על פיהם מכרו לנו הנפטר ובני משפחתו את הקרקע הוצגו לפני הגורמים המוסמכים.
הנפטר ובני משפחתו היו בידידות עם אנשי חברת גל וכולנו מצטערים מאוד על המקרה, שהוא תוצאה של ההסתה נגד מפעל ההתישבות ביו"ש.

3.5 בטקביל דאגו אותם גורמים עוינים להגיש בשם חלק מהמוכרים תביעות לבתי משפט בשכם, שבהם טוענים המוכרים שכביכול לא מכרו לאהליבה את הקרקע. החברה הגישה את מסמכי הרכישה לבתי המשפט ובהתאם לנסיון העבר אנו בטוחים בכך שנזכה במשפטים.
מכל מקום אין חשש לשום מגרש של קונה מכיון שסה"כ התביעות הם על כ- 90 מגרשים ולחברה יש רזרבה מספיקה של מגרשים כך שגם במקרה וניכשל באחד המשפטים, יקבל המתישב מגרש תליפי.

4. שאלון הגרלה

4.1 מצורף לדף המידע טופס עידכון פרטים לגבי ההגרלה. דף הסבר מצורף לטופס.

4.2 אנו מבקשים להחזיר את הטופס בהקדם האפשרי וללא דיחוי, על מנת לאפשר לנו לסיים את ההכנות להגרלה.

5. שאלון למשתכן.

5.1 מצורף לדף המידע שאלון למשתכן בלינוי דף הסבר מפורט למילוי השאלון. הנתונים דרושים לצורך הכנת פרוגרמות איכלוס, השלמת תכנון הישוב, תכנון מוסדות ציבור וכו'.אנו מבקשים למלא את השאלונים בשלמותם על כל סעיפיהם, ללא החסרת פרטים, היות והשיבות הנתונים

אלקנה ד.נ. אפרים מקוד 44 801 טל. 969546 TEL. CODE 44801 ELQANA D.N. EFRAIM

תאריך: _____

תיק _____

כס"י

רבה מאוד.

5.2 הציבור מתבקש להחזיר את השאלונים בהקדם מאפשרי וללא דיחוי, על מנת לאפשר עיבוד הנתונים מוקדם ככל האפשר וקידום התכנון.

5.3 חברת גל מתחייבת לשמור את הנתונים בסודיות מלאה ותימנע מלמסור את הפרטים האישיים לגורם כלשהו.

6. אנו "מתנצלים" על כמות החומר הרבה שנשלחה בטריכז הפעם אולם מבקשים מהציבור לקרוא את הכתוב בעיון ולמלא את האמור בו בהקדם האפשרי וזאת בגלל החשיבות הרבה להמשך העבודה.

תאריך: _____

תיק _____

נס"ד

שאלון משתכן - הנחיות למילוי הטופס.

כללי.

1. מצורף בזה טופס "שאלון משתכן" אשר כל משתכן בישוב אלקנה ד' מתבקש למלאו.
2. הנתונים המבוקשים ישמשו אותנו בתכנון הישוב, הכנת פרוגרמות שונות, תכנון מוסדות ציבור, מסחר שירותים, תעסוקה וקבלת תקציבים להקמתם. לדעת כל הגורמים הקשורים לתכנון, בין פרטיים ובין מוסדיים, ישנה חשיבות רבה ביותר לריכוז הנתונים המבוקשים, דבר המאפשר להתייחס לאוכלוסיה מוגדרת בעלת מאפיינים ידועים וכתוצאה מכך להגיע לרמת ודיוק תכנון טובים בהרבה מאלה האפשריים כאשר האוכלוסיה הינה אנונימית. בשאלון יבואו גם לידי ביטוי ציפיות וצרכים של הציבור, דבר המאפשר התייחסות נאותה לגביהם על ידי המתכננים.
3. אי לכך, אנו מבקשים למלא את הנתונים המבוקשים בצורה מדויקת ומלאה, תוך הקפדה על מספר כללים:
   - 3.1 יש למלא את השאלון בעט ולא בעיפרון, בכתב קריא וברור.
   - 3.2 נא להקפיד על מילוי כל הסעיפים.
   - 3.3 נא לקרוא בעיון את ההסברים לסעיפים השונים ולמלא הנתונים בהתאם להנחיות.
   - 3.4 אין לכתוב במשבצות המיועדות לסימול המופיעות בחלק מהשורות.
   - 3.5 את השאלון יש למלא בעברית, פרט למקרים בהם קיימת כתובת בחו"ל, אותה יש למלא בלועזית.
4. נא לשים לב לעובדה שלשאלון שני צדדים; בעמוד הראשון פרטי ראש המשפחה ובן/ת הזוג ובעמוד השני פרטי הילדים. יש לכלול את כל הילדים במשפחה גם אלה העומדים ברשות עצמם.
5. אנו ערים לכך שחלק מהנתונים הכלולים בשאלון הינם "עדינים" אולם מבקשים מהציבור למלא את הפרטים בשלמותם.
6. חברת גל מתחייבת לשמור את טפסי השאלונים בסודיות ותימנע מלמסור את הפרטים האישיים לגורם כלשהו.
7. המשתכנים מתבקשים להחזיר בדאר את השאלונים לא יאוחר מתאריך 10.8.83.

הנחיות למילוי הטופס.

ההסברים מתיחסים רק לחלק מהסעיפים (כמובן יש למלא את כל הסעיפים).

2/..

ELQANA D.N. EFRAIM CODE 44801 TEL. 969546 .טל 44 801 מיקוד אלקנה ד.נ. אפרים

כמ"ד

תאריך: _____

תיק _____

1. תיק לקוח ותעודת זהות ראש משפחה: הנתונים מופיעים בראש העמוד מצד שמאל בשני צידי העמוד. נא למלאם בשני המקומות.
משתכן שבבעלותו מגרש אחד ימלא את מספר התיק של המגרש אשר בבעלותו.
משתכן אשר בבעלותו יותר ממגרש אחד ימלא את מספרי התיקים של המגרשים אשר בבעלותו.
משתכן השותף במגרש עם משתכן אחר ימלא את מספר התיק של המגרש בו הוא שותף.
משתכן השותף ביותר ממגרש אחד ימלא את מספרי התיקים של המגרשים בהם הוא שותף.

2. מין: הקף בעיגול את האות המתאימה. ז=זכר; נ=נקבה.

3. נתינות: בשאלון מקום לפירוט שתי נתינויות. במידה וקיימת נתינות נוספת נא לציינה. יש לציין כמובן את הנתינות הישראלית.

4. שנת עליה: מתייחסת לשנת עליה של המשתכן.

5. קופת-חולים: הקף בעיגול את שם הקופה בה הינך חבר. או ציין בכתב אם הינך חבר בקופה ששמה לא מופיע.

6. מספר חבר בקופת חולים: ציין מספר תעודת החבר.

7. רכב בשימוש המשפחה: לציין מספר כלי הרכב המשמשים את המשפחה, כולל כלי רכב שאינם בבעלות המשפחה כגון רכב השייך למקום העבודה. אין לכלול רכב כבד ואופנועים או אופנים עם מנוע עזר.

8. שירות בצה"ל: הקף בעיגול את ההגדרה המתאימה. משתכן שלא שירת בצה"ל ולא עשה שירות לאומי ישאיר את השורה ללא סימון.

9. שם מקום עבודה: נא למלא בפירוט מירבי. לדוגמא: עובד הוראה יציין "משרד החינוך" ולא "עובד מדינה", עובד מפעל תעשייתי יציין את שם המפעל, וכו'.

10. ענף: יש לציין את ענף העבודה - תעשיה/ מסחר/ שירותים/ וכן את התחום הספיציפי.
לדוגמא: תעשיה/ מתכת; שירותים/תיירות; מסחר/ כלי בית.

11. משלוח יד נוכחי: משלח יד מוגדר כ"סוג העבודה שעושה האדם כיום". לדוגמא: מנהל חשבונות; מכונאי; סוחר; כימאי.

12. תפקיד: התפקיד במקום העבודה. לדוגמא: מנהל חשבונות ראשי; בעל חנות; מנהל מעבדת פיתוח, ראש מדור כח אדם וכו'.

13. סוג עסק: סמן בעיגול את ההגדרה המתאימה.

3/..

תאריך: _____

תיק _____

כט"ד

"עצמאי" שהיכר גם "מעביד" יסמן את שתי ההגדרות.

14. מקצוע: למלא את שם המקצוע/מקצועות שאליהם הוכשר האדם.
הערה: נא לשים לב להבדל בין "משלח יד נוכחי" לבין "מקצוע". אדם יכול להיות במקצועו מסגר לדוגמא, ובמשלח ידו הנוכחי מנהל מחסן טכני.

15. שכות לימוד: מספר שנות לימוד במסגרת השכלה פורמאלית, כולל השכלה גבוהה.

16. מוסד לימודים אחרון: נא לציין שם המוסד.

17. תעודה/תואר: נא לציין סוג התעודה או תואר במסגרת חינוך פורמאלי.
לדוגמא: ב.א כלכלה; טכנאי מכונות; הנדסאי אלקטרוניקה וכו'.

18. פעילות תרבות: לציין התחומים בהם היכר עוסק באופן פעיל היום.

19. פעילות ספורט: לציין התחומים בהם היכר עוסק כיום באופן פעיל, לפחות פעם בשבוע, כגון: שחיה; כדורסל; טניס וכו'.

20. פעילות באירגונים התנדבותיים: לפרט שמות האירגונים או המסגרת בהם פעיל המשתכן.
דוגמא: י.ע.ל; מגן דוד אדום; איל"ן; רוטארי וכו'.

21. תחביבים: ציין תחביבים בהם היכר עוסק באופן פעיל.

22. כתובת דואר: יש למלא רק אם ברצונך לקבל דברי הדואר לכתובת שונה מכתובת המגורים.

23. דת: לסמן בעיגול ההגדרה המתאימה.

24. הקמת/העברת עסק לישוב

24.1 ענף: לסמן בעיגול ההגדרה המתאימה.

24.2 סוג העסק: לכתוב סוג העסק. לדוגמא: חנות; מרפאת שיניים; משרד וכו'.

24.3 מספר עובדים: לציין מספר מועסקים בהתאם להערכה היום.

24.4 שטח קרקע נדרש: שטח קרקע דרוש לעסק.

24.5 שטח בניה נדרש: שטח רצפות נדרש בעסק.

25. דיור בישוב

25.1 חד/דו משפחתי: לסמן בעיגול ההגדרה המתאימה. הנתון המבוקש הינו אך ורק לגבי כוונת הבניה בשלב הראשון, עד האיכלוס בישוב. בשום פנים אין הדבר מונע מהמשתכן להרחיב את הבניה - או להוסיף בניה - בשלבים מאוחרים יותר. האינפורמציה דרושה לצורך חיזוי האוכלוסיה הצפויה ו"ל האיכלוס הראשוני, כלומר בשנת 1987.

4/...

נס"ד

תאריך: _____

תיק _____

25.2 שטח בניה מתוכנן: גם כאן הנתון הדרוש הוא לגבי שלב האיכלוס הראשוני בלבד.

25.3 השקעה כספית משוערת בבניה: ראה האמור לעייל.

25.4 ייעוד: ראה האמור לעייל.

הערה: משתכן אשר בבעלותו יותר ממגרש אחד יציין את הפרטים לגבי כל אחד מהמגרשים שבבעלותו.

לדוגמא:

תיק 100 - חד משפחתי.

תיק 200 - דו משפחתי.

תיק 400+300 - חד משפחתי על שני המגרשים ביחד (במקרה של כוונה לבנות בית אחד על שני המגרשים.)

26. פרטי הילדים

נא למלא פרטים נוכחיים של הילדים בהתאם להנחיות הבאות:

26.1 מוסד חינוכי: למלא לפי הפירוט הבא: מעון, גן, גן טרום חובה, גן חובה, בי"ס יסודי, חטיבת ביניים, תיכון.

בהשכלה גבוהה לפרט המוסד כגון: אוניברסיטה, טכניון, סמינר וכו'.

26.2 כיתה: למלא כיתת הלימודים.

26.3 מגמת לימודים: לפרט מגמת הלימודים.

לגיל בי"ס: עיוני, מקצועי (כולל פירוט מגמה כגון: אלקטרוניקה, מחשבים, אופנה וכו').

בהשכלה גבוהה: לכל מוסד כגון: אוניברסיטה, טכניון, סמינר, בי"ס להנדסאים וכו' יש לפרט חוג הלימודים (מדעי הטבע, הוראה, הנדסה אזרחית וכו').

26.4 זרם חינוכי: לציין זרם הלימודים: כללי, דתי, תורני וכו'.

27. פעילות בשעות הפנאי: לציין פעילות בהם משתתף הילד באופן פעיל.

28. תנועת נוער: לציין שם התנועה בה חבר הילד או היה חבר או שכוונת ההורים לשלוח אותו עם הגיעו לגיל המתאים.

תאריך: _____

תיק _____

כס"ד

שאלון הגרלה - דף הסבר.

כללי

1. טופס ההגרלה מיועד לעדכון פרטי ההגרלה והשלמת נתונים חסרים. לטופס שני חלקים:
   בצד ימין, תחת הכותרת "מצב נוכחי" מופיעים פרטי ההגרלה כפי שמולאו בעבר ע"י המשתכנים.
   בצד שמאל, תחת הכותרת "עדכון", יש למלא את פרטי ההגרלה המעודכנים.

2. מכיון שהנתונים הקודמים מולאו בצורה לא מלאה ולא לפי כללים אחידים, מתבקשים כל בעלי המגרשים למלא את הנתונים מחדש, בדייקנות ובכתב ברור, בהתאם להנחיות המפורטת בהמשך.

3. הנתונים המעודכנים הם שייקבעו את פרטי ההגרלה, אי לכך מתבקש כל בעל מגרש למלאם תחת הכותרת "עדכון", גם אם לא חל בהם שינוי.

4. כל בעל מגרש ימלא את שמו ויחתום על הטופס, במקום המיועד, על מנת לאמת את הפרטים.

5. אנו מבקשים להחזיר את הטפסים בדואר חוזר וללא דיחוי, ובכל מקרה לא יאוחר מתאריך 25.8.83. טופס ההגרלה שלא יוחזר יוגרל בהתאם לנתונים הרשומים ב"מצב נוכחי", אלא אם כן תהיה סתירה בין נתוני ה"מצב הנוכחי" לבין הדיווח המעודכן של שכנים, ואזי יוגרל המגרש כבודד באזור המבוקש.

הנחיות למילוי הטופס

6. שם קבוצה

כקבוצה מוגדר כל צירוף של מגרשים, החל משני מגרשים ויותר, אשר יוגרלו באופן שיאפשר לאנשי הקבוצה לגור בשכנות, כלומר במגרשים הממוספרים בצורה עוקבת (ראה סעיף 3 ב' להוצה בין "אהליבה" למשתכן).

6.1 לכל מגרש השייך לקבוצה יש לציין את שם הקבוצה בשורה של"שם קבוצה".

6.2 שם הקבוצה חייב להיות מוסכם על כל חברי הקבוצה וידוע לכולם, כך שכל חברי

2/..

תאריך: _____

תיק _____

--2--

כנ"ל

הקבוצה ימלאו את איתו שם קבוצה בטופס.

6.3 ההשתתפות של כל אחד מחברי הקבוצה בקבוצה חייבת להיות מוסכמת על ידי כל המשתתפים בקבוצה.

6.4 במגרש שאינו שייך לקבוצה, אלא מופיע בהגרלה כמגרש בודד, יש למלא את המילה "בודד" בשורה של"שם קבוצה".

את האמור בסעיפים 6.3, 6.2 יש לבצע על ידי תיאום פנימי בין חברי הקבוצה.

7. אזור

7.1 בישוב שני אזורים בלבד: א. אזור דתי, ב. אזור מעורב.

7.2 לכל מגרש יש לציין בשורה "אזור" האם המגרש באזור "דתי" או באזור "מעורב".

8. שכנים-(מגרשים צמודים).

8.1 ניתן להיכנס להגרלה עם בחירה של שכן (מגרש צמוד) - ראה סעיף 3 ו' בחוזה "אהליבה" עם המשתכן.

8.2 בקבוצה יכולות לכן להופיע גם תת-קבוצות של מגרשים צמודים וגם מגרשים בודדים שאינם מבקשים מגרש צמוד. כמו כן אפשרי קיום של קבוצה המורכבת כולה ממגרשים צמודים.

8.3 בתת-קבוצה או בקבוצה הכוללת מגרשים צמודים יכול כל מגרש לבקש שכן אחד בלבד, אולם אי אפשר לבחור כשכן מגרש שכבר בחר את שכנו.

דוגמא: קבוצת מגרשים צמודים שמספריהם: -1-5-23-116-425-630-

מגרש 1	בוחר	את מגרש	5	כשכן.	
מגרש 5	-"-	-"-	23	-"-	(ואיננו יכול לבחור את מגרש 1 כשכן מכיון
מגרש 23	-"-	-"-	116	-"-	שמגרש 1 כבר בחר שכן).
מגרש 116	-"-	-"-	425	-"-	
מגרש 425	-"-	-"-	630	-"-.	

8.4 המגרש האחרון בקבוצה של מגרשים צמודים או בתת-קבוצה של מגרשים צמודים (ורק הוא) לא יבחר בשכן צמוד וכך תיסגר הקבוצה של מגרשים צמודים.

בדוגמא שבסעיף 8.3 - מגרש 630 הוא האחרון מבין המגרשים הצמודים והוא איננו בוחר בשכן צמוד, מכיון שהוא כבר נקבע כצמוד למגרש 425.

8.5 מגרשים בודדים השייכים לקבוצה בת קיימות תת-קבוצות של מגרשים צמודים יציינו אך ורק את שם הקבוצה והאזור ולא ייבחרו בשכן ולא ייבחרו על ידי שכן.

3/..

תאריך: _____

תיק _____

כס"ד

8.6 ברור שבכדי לבצע את בחירת המגרשים הצמודים כאמור בסעיפים 8.3; 8.4 חייב להיות תיאום מלא בין חברי הקבוצה, כולל הסכמת כל אחד מבעלי המגרשים לשכן הצמוד אליו. בשום פנים ואופן אין לבחור בשכן צמוד ללא ידיעתו והסכמתו המפורשת.

8.7 משתכנים שבבעלותם יותר ממגרש אחד וברצונם שמגרשיהם יהיו צמודים, ימלאו את הטפסים בהתאם לכללים שפורטו לעייל.

9. שלבי הגרלה

9.1 ההגרלה תיערך בשני שלבים:

שלב א'- בהגרלה זו ייכללו כל המשתכנים שרכשו מגרשיהם לפני תאריך 22.8.82.

שלב ב'- בהגרלה זו ייכללו כל המגרשים באלקנה ד' שנרכשו החל מתאריך 22.8.82 ויתרת המגרשים שלא עלו בגורל בשלב א'.

9.2 משתכנים המשתתפים בהגרלה בשלב א' יכולים לבחור כשכנים רק מגרשים שישתתפו בהגרלה בשלב א'.

9.3 משתכנים שרכשו מגרשים בשלב א' והמבקשים לגור בשכנות עם משתכנים משלב ב' יכולים לעשות זאת אולם אזי גם הם ייכללו בהגרלה בשלב ב'.

9.4 אין אפשרות לעבור בהגרלה משלב ב' לשלב א'.

10. אנו מוזרים ומדגישים את החשיבות הרבה של מילוי הטפסים במדויק בהתאם להנחיות ואת הצורך לקיים תיאום מלא בתוך הקבוצות ובבחירת המגרשים הצמודים, וכן בקביעת ההשתתפות בהגרלה בשלב א' או ב'.

גל - יוזמה ופיתוח בשומרון בע"מ

מועצה אזורית שומרון

אלקנה ד'

מערכת איסוף שפכים

פרשה טכנית

ניספח לתכנית בינוי ערים מפורטת מס' ----------

יולי 1983

1. כמויות שפכים

1.1. כללי- הנתונים לגבי ספיקות שפכים סגוליות מתוך דו"ח ראשוני של תכנית ביוב איזורית שהוכן ע"י תה"ל - מהנדסים יועצים בע"מ מחודש מרץ 1983.

1.2. אוכלוסיה- בהתאם לתכנית המתאר מתוכננות בישוב כ- 3.000 יחידות דיור. בהנחה של 4 נפשות ליחי דיור ימנה הישוב בשלב מלא אוכלוסיה של 12,000 נפש. ספיקת השפכים הסגולית מוערכת בכ- 150 ליטר/נפש/יממה.

1.3. מלאכה ותעשיה זעירה-יוקמו על שטח של כ- 20 דונם. בהנחה של תעשיה שאינה רטובה ו/או רעילה, כמות השפכים הסגולית מוערכת בכ- 1.0 מ"ק/דונם/יממה.

1.4. מוסדות ציבור- השטח המיועד לבנייני ציבור ומרכז אזרחי מסחכם בכ- 165 דונם. ספיקת שפכים סגולית מוערכת בכ- 2.0 מ"ק/דונם/יממה.

להלן טבלה ובה ריכוז הנתונים וחישוב ספיקות השפכים והעומסים האורגנים:

אוכלוסיה	12,000	נפש
אוכלוסיה שקולה	14,330	נפש
ספיקה סגולית יומית	150	לנ"י
עומס ביולוגי סגולי	65	גנ"י
ספיקה יומית	2,150	מ"ק/יום
ספיקה שעתית ממוצעת	90	מ"ק/שעה
ספיקה שעתית מקסי	270	מ"ק/שעה
עומס ביולוגי יומי	780	ק"ג/יום
ריכוז צח"ב ממוצע	363	מ"ג/ליטר
ספיקה שנתית	785,000	מ"ק/שנה

2. מערכת איסוף השפכים

המערכת המוצעת תכלול קויים גרביטציונים מצינורות אסבסט-צמנט לביוב עם שוחות בקרה. מאספי הביוב המשניים יהיו בקוטר 150 מ"מ והמאספים הראשים בקטרים 300-200 מ"מ. כל קווי הביוב יעברו בכבישים שבילים ורצועות ציבוריות בהתאם לטופוגרפיה ולתכנית המתאר, למעט חלק מן הקווים המשניים אשר יעברו בגבול האחורי של המגרשים אשר נמצאים נמוך יותר מן הכביש העובר בחזיתם.

3. פתרון הטיפול והסילוק

בהתאם לדו"ח הראשוני של תה"ל המתייחס לתכנית הביוב האיזורית, מתוכנן הישוב להתחבר לקו מאסף לקולחים ראשוניים המיועד לעבור צפונית מערבית לישוב. המפעל האיזורי נמצא בשלב מוקדם של תכנון ואין כיום תאריכי יעד מוגדרים להקמתו.

הפתרון המוצע לשלב המיידי מפורט כדלקמן : (ראה תרשים מס' 1)

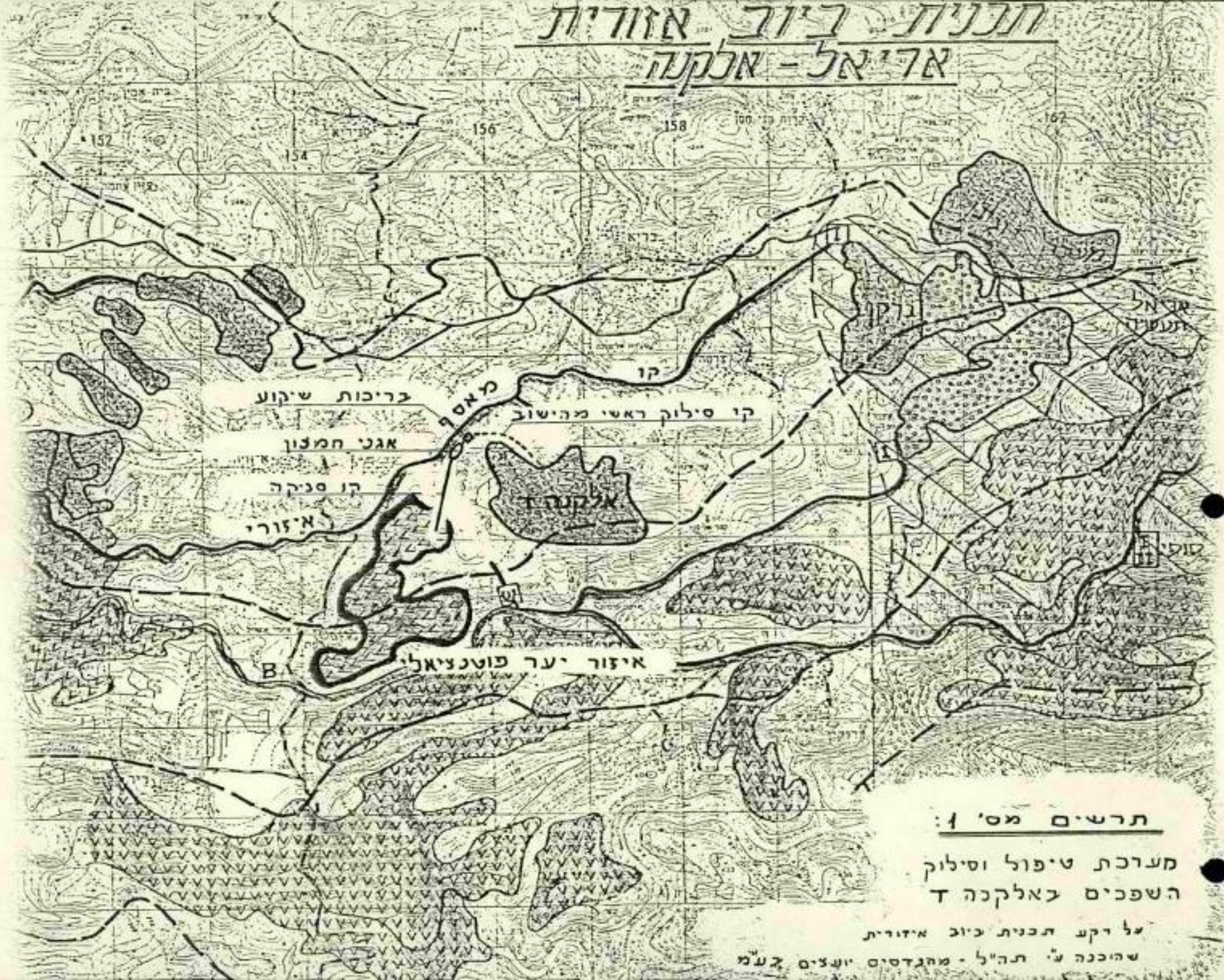
א. טיפול ראשוני בשפכים באמצעות בריכות שיקוע מעפר המתוכננות לזמן שהייה של 24 שעות, בריכות השיפוע יוקמו סמוך לנקודת ההתחברות המתוכננת בעתיד לקו מאסף איזורי.

ב. טיפול שניוני בשפכים באמצעות אגני חמצון שימוקמו במורד בריכות השיקוע.אגני החמצון יתוכננו לזמן שהיה של 10 ימים.

ג. הקמת מכון שאיבה לסניקת הקולחים והפנייתם להשקיית חלקת יער.

כאלטרנטיבה למתקני טיפול מעפר תבדק האפשרות של הקמת מתקן טיהור קומפקטי, בכל מקרה יתואמו סוג הטיפול וצורת הסילוק עם משרד הבריאות ועל פי הנחיותיו.

תכנית ריב אזורית
אריאל - אלקנה



תרשים מס' 1:

מערכת טיפול וסילוק
השפכים באלקנה ד

על רקע תכנית ביוב אזורית
שהוכנה ע"י תה"ל - מהנדסים יועצים בע"מ

בע"ה

מועצה אזורית שומרון - וועדת תיכנון ובנייה שומרון.

° אלון-מורה ° ברקן ° דותן ° הר ברכה ° חומש ° חינגית ° יעזור ° יקיר ° מעלה-שומרון °
° סלעית ° עינב ° קדומים ° קרני שומרון ° ריחן ° שא-נור ° שבי-שומרון ° שקד ° תפוח °

מועצה אזורית שומרון - קדומים ד"נ שומרון 44853, טל' 052-39318/19/20

י' באב תשמ"ג
20 ביולי 1983

מספרנו :

לכבוד
אדריכל שלמה מושבקוביץ
מנהל לשכת התכנון.
מעלה - אדומים.

א"נ,

הנדון : אלקנה ד' - שייח צבח.

תכנית המתאר של היישוב נדונה פעמים אחדות בוועדה המקומית לתיכנון ובנייה.
התכנית אושרה עקרונית. המלצה הכוללת תנאים אחדים הועברה אליך (בתאריך 2.5.83)
בדיונים נוספים עם היזמים והמתכננים, הם תיקנו את התקנון ושינוהו בהתאם.

דגש מיוחד הושם על הגבלות בינוי שיאפשרו בנייה דו משפחתית.
בנתיים התקבלו :

1) אשור קמ"ט ארכיאולוגיה.
2) הצעה לפתרון סילוק שפכים. אנו ממליצים על פתרון מתקן קומפקטי ולא אגני שיקוע.
3) התחייבות לגבי מבני ציבור.
4) העברת שטחי ציבור לבעלות המוא"ז.

אבקשך להביא התכנית לדיון במת"ע בהקדם, בכפוף לתנאים הבאים :

1) יומצא פתרון מתקבל על הדעת או אישור משרד החינוך לבינוי ביי"ס במגרש 1008 וגן ילדים במגרש מס' 1000. שני המגרשים בעלי טופוגרפיה קשה.

2) יימצא פתרון לגישה אל השטחים בצפון התכנית, שטח ספורט אדור ציבורי 6000 ואזורים אחרים, אליהם אין גישה בשטחים בבעלות יהודית.

בכבוד רב,

אברהם שבות
מרכז מחלקת תיכנון
ובנייה.

העתק : בני קצובר יו"ר הוועדה
חברת גל - אלקנה.

מרחב תכנון מקומי שומרון
מזכיר הועדה
תאריך 20.7.83 חתימה

אזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה

מרחב תכנון מקומי
מועצה אזורית שומרון

תכנית בינוי עיר מפורטת

מס' . . . . . .

לשנת תשמ"ג 1983

לישוב אלקנה ד'

צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים
(יהודה ושומרון) מס' 418, תשל"ב 1971

מרחב תכנון מקומי שומרון
הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון
בישיבתה מס' ... מיום ...
החליטה ...
יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון
מזכיר הועדה

מרחב תכנון מקומי שומרון
יו"ר הועדה
תאריך ... חתימה ...

בעל הקרקע: חב' אוהליבה בע"מ אלקנה ד.נ. אפריים 44801

יוזם התכנית: חב' גל יוזמה ופיתוח בשומרון בע"מ

מגיש התכנית: מועצה איזורית שומרון

עורך התכנית: י. ינון - א. נגלר, רחוב יפו 119 טל. 04-511876/7

יול' 1983

מפקדת אזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי

מועצה אזורית שומרון

פרק א': התכנית

1. המקום: מחוז יו"ש נפת רמאללה גוש מס' 2 נ.צ. מרכזי (רשת ישראלית) 157000, 166500.
חלקות 2091, 2100, 1839, 1888, 2104, 2107, 2113, 1910, 1908.

2. שם וחלות בתכנית: תכנית זו תקרא "תכנית בנין ערים מפורטת אלקנה ד' מס' . . . . . תשמ"ג 1983" (להלן "התכנית") ותחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט בקנ"מ 1:1250 המצורף לתכנית זו והמסומן באותו השם (להלן "בתשריט"). התכנית והתשריט מהווים חלקים בלתי נפרדים בכל הנוגע לתכנון זה. יחד עם התכנית והתשריט מוגש נספח מס' 1 - תרשים בינוי עקרוני, המראה את פרישת המבנים העקרוניים וכן את הפתוח של השטחים הציבוריים הבנויים והפתוחים. תרשים זה נועד לאילוסטרציה חזותית בלבד הבאה להבהיר את כוונות התכנון אך איננו מהווה תכנית בנוי מחייבת.

3. שטח התכנית: 1935 דונם בקרוב, מדוד גראפית מתוך התכנית.

4. גבולות התכנית: גבולות התכנית יהיו כמסומן בתשריט.

5. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' . . . . . לשנת תשמ"ג 1983 לישוב אלקנה ד'.

6. יוזמי התכנית: חב' גל יוזמה ופיתוח בשומרון בע"מ.

7. מגישי התכנית: מועצה איזורית שומרון.

8. עורכי התכנית: שם: י. ינון - א. נגלר.

כתובת: חיפה, יפו 119, ת.ד. 9725 מיקוד 31097.

9. מבצעי התכנית: שם: חב' גל יוזמה ופיתוח בשומרון בע"מ.

כתובת: אלקנה ד.נ. אפריים 44801.

10. בעל הקרקע: חב' אוהליבה בע"מ אלקנה ד.נ. אפריים 44801.

11. מטרת התכנית:

א. תיחום שטח להקמת ישוב עירוני חדש.

ב. קביעת איזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית, כולל פרצלציה בתכנית מפורטת.

ג. התווית רשת הדרכים למיניהם וסיווגן.

ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי האדם, מבני משק, מבני מלאכה, תעשיה ואחסנה באזורים בהם מותרת הבניה.

11. מטרת התכנית (המשך):

ה. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית. הפקידה של תכנית זו לשמש מסגרת מדריכה למעצבי דמותו העתידית של הישוב ותשמש בסיס להחלטות הנוגעות לאופי הישוב ולהתפתחותו בעתיד.

ו. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.

פרק ב': פירושי מונחים והגדרות

1. התכנית: תכנית בנין ערים מפורטת אלקנה ד' הכוללת תשריט כמפורט בפרק א' סעיף 2.

2. הועדה: מרחב תכנון מקומי מועצה אזורית שומרון.

3. איזור: שטח קרקע רצוף המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים מיוחדים בין באחד מהם ובין בצרופיהם כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו איזור, ואת ההוראות שנקבעו לפי תכנית זו.

4. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.

5. קו בנין: קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתכנית.

6. מישור בניה אנכי: מישור דימיוני בגובה מסוים מעל פני הטופוגרפיה הטבעית, אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתכנית. יוצא מכלל זה מתקן סולרי לחמום מים כמפורט להלן. גובהו של מישור זה ימדד במפגש בין המבנה ובין הקרקע הטבעית.

7. קו דרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל המדרכות וכל הכלול במונח דרך.

8. שטח בניה ברוטו: השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קוי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות וכאלו המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר.

9. תכנית בינוי: מבוססת על תכנית בינוי עיר מפורטת בתוקף, הכוללת: העמדת - הבנינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גבהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החנייה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה לכביסה וכו', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם כמו כן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עינה של הועדה.

10. **שטח שיעודו יקבע בעתיד:** השימושים שיותרו בשטח זה יהיו כדלקמן: שטח לספורט ונופש, דירות נופש, בתי מגורים בצפיפויות של עד 6 יח' לדונים בניה, חד משפחתיים ו/או דו משפחתיים, גנים ציבוריים, מגרשי משחקים, אזור לתעסוקה תעשיה ומלאכה נקיה כגון: תעשית אלקטרוניקה, אופטיקה, עתירות ידע וכד'.

11. **תכניות מאושרות:** כל שינוי ביעוד שטחים והזזת מגרשים מן התכנית המופקדת, עקב ביצוע בשטח יתבטא בתכנית המוגשת למתן תוקף, ולא יהיה צורך בהפקדה נוספת לתכנית לפי בקשת ועדת הבניה המקומית.

12. **המהנדס:** מהנדס הועדה המחוזית או המקומית לפי הענין או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.

13. **החברה:** חברת גל יוזמה ופיתוח בשומרון בע"מ.

14. **הועדה המקצועית:** החברה תמנה ועדה מקצועית בראשות מהנדס/אדריכל שיועסקו מטעם החברה לבדיקת תוכניות ואישורן. כל תוכנית לבנייה ופתוח מכל סוג שהוא חייבת להיבדק ולקבל אישור והמלצת מהוועדה המקצועית לפני העברתן לאישור חוקי לועדה במועצה איזורית שומרון.
אופן פעולתה של הועדה המקצועית והקוים המנחים על פיהם תעבוד יוכנו במפורט עם הקמתה ע"י החברה. הועדה תתאם פעולותיה עם הועדה החוקית. אין אישור תוכנית ע"י הועדה המקצועית משום קבלת היתר בניה. משך פעולתה של הועדה המקצועית עד סוף שנת 1987 ו/או עד גמר אכלוס איזור מגורים א' ו- ד'. כפוף להחלטת הרשות העירונית המוסמכת.

פרק ג': חלוקת שטחים ובאורים - ציוני תשריט

1. חלוקת שטחים הכלולים בגוף התכנית

אזור ל:-	צבע התשריט	שטח בדונמים	סה"כ באחוזים
מגורים א'	כתום	624.0	32.25%
מגורים ב'	תכלת	160.0	8.25%
מגורים ג'	תכלת תחום בכחול	19.0	1.00%
מגורים ד'	כתום תחום באדום	91.0	4.75%
בניני צבור	חום תחום בחום	122.0	6.30%
מרכז אזרחי	כתום מקווקו חום אלכסוני	43.0	2.30%
מלאכה ותעשייה זעירה	סגול	22.0	1.15%
צבורי פתוח	ירוק	457.0	23.50%
ספורט	ירוק תחום בחום	32.0	1.65%
שטח שיעודו יקבע בעתיד	תחום ירוק	150.0	7.75%
דרך מוצעת	אדום	215.0	11.10%
ס ה " כ		1935.0	100.00%

2. חלוקה לאזורים ובאור ציוני התשריט

הסמון	הבאור
• קו כחול כהה עבה	גבול התכנית
• קו דק בצבע התשריט	גבול מגרש מוצע
• מספר בתוך עיגול	מספר מגרש מוצע
• שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
• שטח צבוע בתכלת	אזור מגורים ב'
• שטח צבוע תכלת מותחם בכחול	אזור מגורים ג'
• שטח צבוע כתום מותחם באדום	אזור מגורים ד'
• שטח צבוע בצבע כתום ובפסים חום אלכסון	מרכז אזרחי
• שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
• שטח צבוע חום	שטח לבניני צבור חנויות ספורט ונופש
• שטח צבוע ורוד	דרך מוצעת או הרחבת דרך
• מספר ברבע עליון של עיגול	מספר דרך
• מספר ברבעים צדדיים של עיגול	קו בנין
• מספר ברבע תחתון של עיגול	רוחב הדרך
• קו מקווקו	קו מים
• קו מקווקו בצבע ורוד	דרך זמנית
• שטח לא צבוע תחום בירוק	שטח שיעודו יקבע בעתיד

3. **טבלה יעודי שטחי ציבור ומגורים**

חלקה מספר	יעוד החלקה	שטח בדונם
1000	גן ילדים (3-4)	1.3 ד'
1001	בית כנסת	0.5 ד'
1002	מעון תינוקות	1.2 ד'
1003	גן ילדים (3-4)	1.2 ד'
1004	מסחרי	0.5 ד'
1005	גן ילדים (3-4)	1.2 ד'
1006	בית כנסת	0.5 ד'
1007	מסחרי	0.5 ד'
1008	בית ספר יסודי דתי + גן ילדים (5)	9.4 ד'
1009	גן ילדים (3-4)	1.2 ד'
1010	בית כנסת מרכזי	5.0 ד'
1011	מעון תינוקות	1.0 ד'
1012	גן ילדים (5)	1.2 ד'
1013	בית ספר חטיבת הביניים	12.0 ד'
1014	בית ספר יסודי חילוני + גן ילדים (5)	12.5 ד'
1015	בית כנסת	0.5 ד'
1016	גן ילדים (3-4)	1.2 ד'
1017	מסחרי	0.5 ד'
1018	מצפה + מסעדה	1.0 ד'
1019	גן ילדים (3-4)	1.2 ד'
1020+'1020	משטרה + מכבי אש	6.0 ד'
1021	מעון תינוקות	1.0 ד'
1022	בית כנסת	0.7 ד'
1023	מסחרי	0.5 ד'
1024	גן ילדים (3-4)	1.2 ד'
1025	שטח מיועד לספורט ונופש	59.0 ד'
2000	אזור מגורים ג'	7.1 ד'
2001	אזור מגורים ג'	12.0 ד'
2002	אזור מגורים ב'	14.1 ד'
2003	אזור מגורים ב'	13.4 ד'
2004	אזור מגורים ב'	17.5 ד'
2005	אזור מגורים ב'	13.0 ד'

חלקה מספר	יעוד החלקה	שטח בדונם
2006	אזור מגורים ב'	13.0 ד'
2007	אזור מגורים ב'	8.4 ד'
2008	אזור מגורים ב'	20.0 ד'
2009	אזור מגורים ב'	6.0 ד'
2010	אזור מגורים ב'	14.6 ד'
2011	אזור מגורים ב'	12.4 ד'
2012	אזור מגורים ב'	20.0 ד'
3000	מרכז אזרחי	32.0 ד'
3001	מרכז מסחרי	11.0 ד'
4000	תעשיה זעירה	22.0 ד'
5000	שטח ציבורי פתוח (ואדיות)	365.0ד'
5001-5015	שטחים ירוקים, גינות ומגרשי משחקים	92.0 ד'
5013	שטח צבורי פתוח (בראש ההר) לתכנון מיוחד	8.5 ד'
6000	שטח ספורט	32.0 ד'

פרק ד': תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכליות ושימושים

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט, לשם תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אופן ביצועה של התכנית

א. התרי בניה יוצאו לפי תכנית זו לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1) בכל מקרה בו מפורט להלן כי נושא תכנוני כל שהוא יוצהר בתכנית בינוי אשר תוגש בעתיד, תהיה הגשת תכנית כזו תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה.

2) לאחר בדיקת התכנית ע"י הוועדה המקצועית של החברה - ראה פרק ב' סעיף 13 וקבלת אישור בכתב לפני העברת התכנית לועדה.

3) פתרון לסלוק וטפול בשפכים יוגש ויאושר בהתאם לתכנית אזורית.

ב. על אף האמור לעיל רשאית הועדה להתיר במקרים מיוחדים שיש בהם ענין ציבורי, הקמת בנינים לפי תכנית בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם.

פרק ה': רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. כללי

א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באיזור הנדון.

ב. בכפיפות לסעיף א' לעיל, אפשר יהיה, על פי שקולי הועדה, להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימת תכליות זו.

ג. בנין הנבנה בשלבים ייבנה באופן שכל שלב ביניים יקבל גימור אדריכלי נאות באופן שיראה כמושלם.

2. אזורי מגורים

אזורים אלו נועדו לבנייה למגורים בלבד.

2.1 אזור מגורים א'

שטח זה מיועד לבניית בתים חד ו/או דו משפחתיים, על מגרשי בניה בשטח של כ- 600 מ"ר (לא פחות מ- 550 מ"ר). רוחב המגרש בקו בניה קדמי: 50 מ' - 17 מ' לפחות. מספר יחידות המגרשים בתכנית כ- 960 יח'. הצפיפות באיזור זה בהתאם לאופי הבינוי אשר ייבחר חד או דו משפחתי היינו, 960 יח' או 1920 יח'. לצורך פישוט התמצאות ואתור וככלי עזר לתכנון חולק איזור מגורים א' ל- 6 מבנים (ראה נספח מס' 9).

2.2 כללים לבניית המבנים חד ודו-משפחתיים

א. כללי: כל תכנית לבניית מבנה חד או דו משפחתי תוגש לועדה המקצועית של החברה לפני העברתה לאישור לועדה, (ראה פרק ד' סעיף 2 א.2). לפני הכנת התכנית על המתכנן המבנה לקבל אישור הוועדה המקצועית, לתכנית העמדת המבנה על המגרש הנדון.

ב. קו בנין צדדי: קוי בנין צדדיים שיהיו מכמה סוגים:

ב1) קו בנין אפס - קיר אחד של המבנה יתלכד עם גבול המגרש ואילו בצדו השני של המגרש לא יפחת המרווח הצידי מ- 1.50 מ'. בקיר הבנוי על גבול המגרש לא יורשו פתחים (חלונות ו/או דלתות). כנייל לגבי בנית על קו אפס כמחצית מגרש בדו משפחתי מפוצל.

ב2) קו בניין צידי: 1.50 מ' לפחות. במקרה זה תורשה בניית חלונות קטנים בצד הפונה לכוון גבול המגרש (או מחצית המגרש במקרה של דו משפחתי מפוצל), גובה החלונות הקטנים 1.80 מ' לפחות מעל פני הריצוף הסופי. אם קו הבנין הצידי 1.50 מ' נמצא בסמוך לקיר שכן הבנוי על קו אפס - אזי ניתן על קו זה, חלונות מכל גודל.

ב3) קו בנין 3.00 מ' ומעלה - אין הגבלות לגבי גודל החלונות מלבד בחדרי שינה וסלון, שם יש לתכנן חלון נוסף בקיר הסמוך.

ב4) קו בנין צידי 1.50 מ' - לאורך רצועות דרך. (במקרה זה לא יורשה קו בנין אפס.) בקיר הפונה לרחוב ניתן לתכנן חלונות כמו בקו בנין צידי 3.0 מ'.

ב5) קוי אפס משני צידי המגרש - במקרה זה תורשה לכל היותר בניית 6 יח' מגרשים (היינו 3 מגרשים) בטור. המרווח המינימלי שיותר בין קבוצות אלו למבנים סמוכים, צריך להיות לפחות 1.50 מ'.

ג. קו בנין קדמי

ג1) קו בנין 1.50 מ' לפחות מקו הדרך - רק במגרשים הנמוכים מהדרך בשיפוע יורד. קו בנין זה יורשה לאחר תאום מלא עם תכנון הדרך הסמוכה ובאישור מיוחד בכתב מהוועדה המקצועית של החברה. במגרשים פינתיים לא יורשה קו בנין זה.

ג2) קו בנין 5.0 מ' ומעלה - בכל יתר המגרשים ובכל המגרשים הפינתיים.

ג3) מספר מבנים בקו אחד - לא יורשו יותר מ- 4 יח' מבני מגורים בשורה (במקרה של דו משפחתי מפוצל) ו/או 2 מבנים דו משפחתיים וחד משפחתיים בשורה.

ג4) תזוזה אופקית מותרת - התזוזה האופקית המינימלית המותרת, במקביל לדרך בין מבנה למבנה לא תהיה פחות מ- 1.0 מ' קדימה לכיוון החזית - או אחורה (לאחר בניית 4 יח' מגורים בשורה - חייבת להתבצע תזוזה אופקית).

ג5) קו בנין 12 מ' - אחד מקוי הבנין אחורי ו/או קדמי חייב להיות 12 מ' לפחות, במגרשים בעלי צורה גיאומטרית אירגולית יוכן תכנון העמדה ספציפי, באישור מיוחד של הועדה המקצועית של החברה והועדה החוקית.

ד. קו בנין אחורי - 5.0 מ' לפחות, מלבד מגרשים בעלי צורה מיוחדת אשר בהם תכנית העמדה תתואם ותאושר ע"י הוועדה המקצועית של החברה.

2.3 מבנה עזר - בתחום אידור המגורים.

הקמת מבני עזר כגון מחסן, חנייה מקורה וכו' ייעשו בשטח בניה כולל של לא יותר מ- 20 מ"ר. שטח בניה זה כלול בשטח הבניה המותר במגרש ליחידת דיור. מבני העזר יוקמו רק בתחום קוי הבניה המותרים בהתאם לעקרונות בסעיף 2.2 לעיל.

2.4 שטח בניה מותר

שטח הבניה המירבי מתחומי מגרשי הבניה למגורים כנ"ל יהיה כדלקמן:

א. למבנים חד משפחתיים - שטח הבניה הכולל לא יעלה על 270 מ"ר כאשר שטח כסוי הקרקע לא יעלה על 160 מ"ר.

ב. למבנים דו משפחתיים - שטח הבניה הכולל - לשתי היחידות גם יחד לא יעלה על 360 מ"ר. במבנה דו משפחתי, אפשר ששתי היחידות לא תהיינה שוות בשטחן, במקרה כזה לא יעלה שטחה של הדירה הגדולה על 220 מ"ר. בכל מקרה לא יגרום אי השויון בשטחי הדירות הנ"ל וכן לא בדירות שוות שטח, לפגיעה בהרמוניה של חזיתות המבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה.
בשני המקרים הנ"ל יוגדרו שטחי הבנייה ברוטו, הבאים במגע עם הקרקע (קומה 1) כדלקמן: מבנה חד משפחתי - לא יותר מ- 160 מ"ר, מבנה דו משפחתי לא יותר מ- 190 מ"ר. במקרה של דו משפחתי מפוצל, שטח הבניה של הקומה הבאה במגע עם הקרקע יהיה 95 מ"ר בכל יחידה.

2.5 מישור בניה אנכי

א. גובה מבנה מותר עם גג משופע יהיה 9.0 מ' מדוד במישור אנכי במקביל למישור קו הקרקע הקיים. בבנינים עם גג שטוח לא יעלה גובה המבנה על 8.0מ'.

ב. בנוסף לאמור לעיל תותר בבנינים עם גג שטוח, הקמת מבנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' (ברוטו) מפני הגג העקרי ובשטח שלא יעלה על 10.0 מ"ר וישמש לצורך מדרגות יציאה לגג בלבד.

2.6 הוראה מיוחדת למגרשים ממס' 1 עד 21

בחלק האחורי של המגרשים הנ"ל מוצעת רצועה ירוקה ברוחב כ- 15 מ', שתשמש כפס הפרדה חוצץ בין איזור התעשיה לאיזור המגורים. שטח ירוק זה בגב כל מגרש בא בנוסף לשטח המגרש שהוא כ- 600 מ"ר. שטחים ירוקים אלו מהווים חלק בלתי נפרד משטחי המגרשים ויהיו בבעלות מלאה של בעלי המגרשים הנ"ל.

להלן רשימת ההגבלות במגרשים אלו:

א. לא תותר הקמת שום מבנה בפס הירק הנ"ל.

ב. הגבול האחורי של המגרש לצורך הגדרת קו בנין אחורי, יהיה קו התוחם שטח של 600 מ"ר לפי תוכנית פרצלציה.

ג. לא תותר שום התחברות לא לכלי רכב ולא שבילים להולכי רגל בין החלק האחורי של המגרש, לכביש המתוכנן בצפון.

ד. פס הירק מיועד כשטח לפיתוח צמחיה ונוי. בעלי המגרשים מצווים לתאם סוגי הנטיעות עם הועדה המקצועית.

2.7 אזור מגורים ב'

מיועד לבתים בצפיפות עד 7 יחידות דיור לדונם נטו, כפוף לתכנית בינוי מפורטת. התכנית תוגש עם הוראות הבניה מתאימות לאזור התכנון, כולל קו בנין ומבני עזר - (מיקומם ושטחם). קו בנין בחזית המשיקה לכביש, שביל או דרך, כמתואר בתשריט אך לא פחות מ- 3.0 מ'.
קו בנין אחורי בהתאם לתשריט של התכנית המפורטת.
קו בנין צדדי בהתאם לתכנית בינוי מפורטת.
מישור בניה אנכי 9.0 מ' כולל מעקה גג. תתכן תוספת של קומת עמודים בהתאם לתנאי השטח ולהוראות תכנית הבינוי. גובה קומת העמודים לא יותר מ- 3.0 מ'
סה"כ יחידות מגורים באיזור זה כ- 800 יח' (בהנחה של 5 יח'/דונם ממוצע).

2.8 אזור מגורים ג'

מיועד לבנית בתים טוריים בצפיפות של עד 5 לדונם נטו אשר ייבנו לפי תכנית בנוי מפורטת והוראות מתאימות כולל קוי בנין ומבני עזר.
(סה"כ יחידות באזור זה כ- 90 יח'.)

עקרונות התכנון לבתים טוריים:

א. קירות משותפים ב- 2 הצדדים.

ב. בכל מגרש תבנה יחידה חד-משפחתית עם גינה אחורית וקדמית, בהתאם לקוי הבניה.

ג. קו בנין קדמי עד 1.5 מ' מקו רצועת הדרך ולא יותר מ- 10.0 מ' לעומק.

ד. קו בנין אחורי לא פחות מ- 10 מ'.

ה. שטח הבניה במגע עם הקרקע בו יוקם הבנין לא יגדל מ- 90 מ"ר.

ו. סה"כ בשטח הבינוי לא יעלה על 250 מ"ר.

ז. תותר בניה במפלסים תוך שמירה על גובה של 9.0 מ' במישור האנכי במקביל למישור קו הקרקע הקיים.

* יתר התנאים יופיעו בתכנית הבינוי.

2.9 <u>אזור מגורים ד'</u>

מיועד לבנית בתים חד-משפחתיים בלבד. שטח המגרשים הכלולים באזור זה איננו אחיד והוא נע בין 550 מ"ר לבין 1100 מ"ר. הוראות הבניה באיזור זה יהיו כמפורט כדלהלן:

א. לגבי מגרשים בשטח של עד 600 מ"ר יהיה שטח הבניה המירבי 250 מ"ר, (כולל מבני עזר) בשתי קומות, כאשר השטח הבנוי על הקרקע לא יעלה על 140 מ"ר.

ב. במגרשים מעל 600 מ"ר שטח בניה מירבי ברוטו יהיה 40% משטח המגרש - אך לא יותר מ- 400 מ"ר ברוטו כולל מבני עזר (מחסן,מקלט, חניה וכד').

ג. הוראות קוי הבנין באזור זה תהיינה כמפורט לגבי אזור מגורים א'. יחד עם זאת תיתכן הצמדת שני מבנים, על שני מגרשים סמוכים באופן שיהיו בעלי קיר משותף. לצורך הקמת הבנין עם קיר שותפין כנ"ל יש צורך בהסכמה כתובה וחתומה של שני בעלי המגרשים עם התחייבות לבנות את המבנה באותו שלב.
באזור מגורים ד' מתוכננים כ- 130 יח' מגרש, היינו סך של 130 יח' דיור.

2.10 <u>שמירת העיצוב הארכיטקוני של הבנינים</u>

א. גובה הבנינים בכל שטח התכנית לא יעלה על המפורט בסעיף 2.5 לעיל וברשימת התכליות.

ב. לא תותר התקנת מתקנים כגון: מיכלי אגירה למים, דודי חימום, קולטי שמש, מיכלי גז, מיכלי דלק, זרועות לתלית כבסים, מסתורי כביסה, מזגני אויר, אנטנות, גגונים, סוככני שמש וכד' אלא במתכונת שתבטיח את הסתרתם או שילובם האדריכלי של המבנה - וזאת לאחר קבלת אישור הועדה.

ג. לא תותר התקנת ארובות חיצוניות לתנורי חימום אלא במתכונת שתבטיח את שילובם האדריכלי בחזיתות הבנינים. מיכלי דלק נוזלי יהיו מוסתרים בקירות מגן בשטח המגרש או לחלופין קבועים בקרקע.

ד. לא יותר חיבור חשמל לבנינים אלא ע"י כבל תת-קרקעי.

ה. האשפה הביתית תרוכז בכל מגרש בנפרד במיכלים סגורים מדגם אחיד המאושר על ידי הרשויות המוסמכות. שיטת פינוי האשפה תתואם עם הרשות המוסמכת.

ו. מתקנים למיזוג אוויר יותקנו באופן שישתלבו בתכנון האדריכלי של המבנה. התקנת מזגני חלון או מזגנים הקבועים בקיר חיצוני או אביזרים ומתקנים אחרים הקשורים למזגנים אלו,לא תעשה אלא לפי אישור הועדה שינתן בהתאם לתוכנית אשר תראה את המתקנים המוצעים ואופן שילובם הארכיטקטוני במבנה, הכל בהתאם להנחיות מהנדס הועדה לשביעות רצונו.

ז. גגות: 1) הגגות יהיו מטיפוס של גגות שטוחים מבטון מדויין, תותר עליה לגג באמצעות מהלך מדרגות פנימי או חיצוני, בהתאם לתכנית הארכיטקטונית של המבנה. במידה ומהלך המדרגות יהיה מתוך הדירה, תותר הקמת סגירה חיצונית למבנה המדרגות אשר תבלוט מעל פני הגג בשיעור שלא יעלה על 2.5 מ' ואשר שטחה לא יעלה על 10 מ"ר. תותר בנית מעקה בגובה של 1 מ' מעל פני מפלס הגג. המעקה יהיה בנוי מאותם חמרים מהם בנוי המבנה ויהיה המשך ישיר לחזית המבנה. על הדיירים תהיה חובה לתחזק את הגגות. הגגות יולבנו מחומרים מתאימים ויוחזקו מולבנים בכל עת. לחלופין ניתן לפזר על הגגות חצץ דק בשכבה אחידה או לרצפם באריחי טרצו חרס וכד'. על הגגות תותר הקמת פרגולות מעץ לצרכי הצללה אשר שטחן לא יעלה על 25 מ"ר. 2) לחלופין תותר הקמת גגות משופעים מכוסים ברעפי חרס אדומים,בכל מקרה לא יותר השימוש ברעפי צמנט מכל סוג שהוא.

ח. חומרי גמר: הגמר החיצוני של המבנים יהיה מחומרים באיכות גבוהה בלבד. הצבע הדומיננטי יהיה לבן. טיח (סטוקו), בטון חשוף גמר ארכיטקטוני או אבן טבעית. שימוש בחומר עץ כציפוי חיצוני יורשה רק כחומר מסגרת מסביב לגגות ובחלונות והוא מוגבל ל- 10% משטח הפנים של המבנה.

ט. גדרות: בין המגרשים תבנה גדרות שגבהן לא יעלה על 1.3 מ' מפני הקרקע הטבעית. הגדרות תהיינה מאבן מקומית או מעץ או מחומר אחר מאושר על ידי הועדה. במקרה של בניה על קו אפס תהיה הגדר מחומר המהווה המשך טבעי לקיר הבנין שעל קו האפס כנ"ל, במידה ויוסכם בין בעלי מגרשים שכנים על אי הקמת גדר הנ"ל יתוחם קו הגבול בין שני המגרשים ע"י גדר-חי. סמון הגדרות יהיה חלק בלתי נפרד מן הבקשה להיתר בניה, גדרות או קירות תומכים לחזית הרחוב יהיה מאבן לקט מקומית לפי תכנית אחידה מאושרת ע"י הועדה.

י. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבנינים, כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו באופן תצוגתי בסביבה. הזכות הסופית לקביעת התאמת חזיתות המבנים לסביבה ולתמונת הרחוב תהיה בידי הועדה המקצועית של החברה - והועדה החוקית.

יא. גימור מבנה העזר יהיה כדוגמת הבנין, לא יותר מבנה עזר שגימורו שונה מגמור הבית או מחומרים נחותים.

יב. בגגות רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על הגג או על כל מתקן הצמוד למבנה ובלבד שישולב באופן אדריכלי נאות לשביעות רצון הועדה.

יג. בגג שטוח - המערכת הסולרית תהיה על הגג או כשהדוד מטפוס "שוכב",המערכת מוסתרת ע"י מעקה הגג או משולבת במבנה באופן אדריכלי נאות לשביעות רצון הועדה.

יד. מתקן כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכסוי קל או מחומר הבניה לאישור הועדה. מתקן בנפרד - יוסתר כדוגמת הגדר כמפורט בסעיף ט' לעיל ויובא לאישור הועדה. בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור הועדה.

2.11 מקלוט

עפ"י תקנות הג"א.

2.12 השטחים הפנויים מסביב לבנינים

א. לא תותר הקמת מבני עזר כלשהם לרבות סככות צריפים או כל מבנה אחר מכל חומר בניה שהוא,בתחום השטחים הפנויים שמסביב לבנינים בגבולות תכנית זו,למעט חניות מקורות שבניתן תותר במרווח קדמי משיק לשפת קו רצועת הדרך.

ב. על הדיירים תהיה חובה להתקנה ולהחזקה וטיפוח של גינות נוי בכל השטחים הפנויים מסביב לבנינים שבגבולות תכנית זו,בשטח הגינה לא יותר כל מבנה או מתקן אחר למעט משטחי בטון למיכלי אשפה.

2.13 חניה

באיזור מגורים א' ג' ד' תושלם לפחות חניה אחת ליחידת מגורים בשטח המגרש. באזור מגורים ב' תהיה החניה בשטח המגרש או באיזור חניה מרוכז בשעור של 1.2 מק' חנייה לכל 1 יח', באיזורים האחרים יקבע מס' מקומות החניה לפי תקן משרד התחבורה. באף אחד מהאיזורים הנ"ל לא יורשה תכנון חניות בתחום רצועת הדרך המוכרזת.

3. איזור למבני ציבור

א. יעודו של שטח זה ל:-

1) מוסדות ומשרדים מקומיים.

2) שירותים מסחריים ומחסנים (צרכניה וחנויות).

3) מוסדות בריאות, דת וחרבות.

4) מועדונים, מוסדות נוער וילדים.

5) גני ילדים ופעוטונים.

6) שטח ספורט ונופש דירות נופש בתי מגורים, גנים ציבוריים, מגרשי משחקים ואגם מלאכותי לשיט וקיט.

ב. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכניות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה.

ג. מיקומם, גודלם, ייעודם וכן מספרם יהיו עפ"י תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.

ד. איזור זה מוגדר כאיזור לתכנון מפורט על כל המתחייב בזה.

4. **מרכז אזרחי**

השטח מיועד למבני משרדים, מסחר ומלאכות קלות ונקיות וכן שימוש לשרותים אזרחיים וקהילתיים. מוגדר כאיזור לתכנון מפורט כתוכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה. תכנית בינוי תכלול גובה מבנים ומרחקים בין המבנים.

5. **שטחים למבני מלאכה אחסנה ותעשיה**

מבנים למלאכה ותעשיה ולאחסונה ימוקמו בתשריט. הגובה לא יעלה על 10.0 מ' מעל המשטח, מתקנים טכניים הדורשים גובה נוסף יוגשו לאישור הועדה. קו בנין לכביש 5.0 מ'. שטח הבניה מותר 50%. הגבלת סוגי תעשיות בהתאם להנחיות השירות לשמירת איכות הסביבה. לא תותר הקמת תעשיות מזהמות או שיש עמן מפגעים תברואתיים או מטרדים סביבתיים מכל סוג שהוא, פתרונות לחנייה ינתנו במסגרת ובתוך המגרשים או בחניות מרוכזות. מספר מקומות החניה לפי מקום חניה ל- 30 מ"ר מבנה תעשיה. יש לשים לב לקו איסור בניה התוחם שטח לא לבניה באיזור התעשיה ומיועד למשטחי חניות ומשטחי אחסנה, פסי ירק וכדי. איזור זה מוגדר לתכנון בינוי מפורט באישור הועדה.

6. **שטח צבורי פתוח**

ייעודו של שטח זה ל:-

א. שטחים לגינות, גנים וחורשות.

ב. מגרשי משחקים, מגרשי ספורט וכן מבני עזר הצמודים לאלו והנועדים לשירותים.

ג. רצועות שמורות לצרכי ניקוז, מעבר תשתית וכן לטיילות ושבילים.

ד. למיקום מקלטים.

ה. לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב אספקת שרות חרום.

7. **שטח ספורט**

מבנים ומתקנים של ספורט מאורגן, מועדונים לספורט וחינוך גופני. איזור זה מוגדר כאיזור לתכנון מפורט.

8. **שטח למוסד חינוכי**

מיועד למוסדות חינוך כגון: בתי ספר, גני ילדים, פעוטונים, ישיבה, פנימיות וכו'. איזור זה מוגדר כאיזור לתכנון מפורט.

9. **שטח שייעודו יקבע בעתיד**

ייעודו של שטח זה יקבע לאחר שיתבהרו אפשרויות הרחבת גבולות הישוב ופתוח רשת הדרכים. כל בניה לא תותר בשטח עד לאישור תכנית מפורטת שתקבע את יעודו.

10. **שבילים ורחבות**

שטחים אלו יועדו לצירים להולכי רגל, כולל ספסלי מנוחה ואלמנטים נוספים. לא תותר בהם תנועה רכבית, אלא רכב חירום ושירותים. שטחים אלו יהוו צירי תשתיות והם נכללים במסגרת השטח הציבורי הפתוח כמפורט בסעיף 6.

11. שטחים לדרכים

דרכים כולל כבישים, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, טיילת נטיעות לאורך הדרכים.

פרק ו': פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. פיתוח

1.1 היתר בניה יינתן רק אם לתכנית הבינוי תצורף תכנית פיתוח וגינון בהתאם להנחיות שלהן. במידה ולא קיימת תכנית בינוי תצורף לבקשה תכנית פיתוח למגרש.

1.2 קירות תומכים - אבן טבעית עם גב בטרן או פתרון ארכיטקוני אחר שיאושר ע"י הועדה במ.א. שומרון. גובה הקיר לא יעלה על 1.30 מ' מפני הקרקע הגבוהים.
גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 1.30 מ',במידה ויש צורך בגובה גדול יותר יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות.

1.3 שביל גישה - אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון או בטון סרוק.

1.4 מדרגות לשביל גישה - מחומר שביל הגישה.

1.5 גדרות - גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים או כל פתרון אדריכלי אחר שיאושר ע"י הועדה. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכונות לפי אישור הועדה המקומית. גובה הגדר לא יעלה על 1.30 מ' מפני הקרקע הטבעית בנקודה הגבוהה.

1.6 שער כניסה - מחומר הגדר (במידת האפשר).

1.7 מסלעות - מאבני האזור, עם כיסוי אדמת גינון וצמחים.

2. מתקני אשפה ציבוריים

שיטת סילוק האשפה תתואם עם הטכניקות הנהוגות היום במועצה האיזורית שומרון - לגבי גודל האשפתונים המותאמים למשאיות האשפה. האשפתונים ימוקמו במקומות מרוכזים לאורך הרחובות והקול-דה-שקים "רחוב ללא מוצא" הם יהיו בתוך מסתורי אשפה בנויים מאבן ו/או מבטון חשוף כמתואר בסעיפים 1.2 ו- 1.5 לעיל.
מערכת הכבישים והקול-דה-שקים תוכננה באופן שיאפשרו למשאיות סילוק הפסולת לפנות אשפה וכן להסתובב בכל רחוב ללא מוצא. אחר פינוי הפסולת יקבע ע"י המועצה האיזורית.

3. סילוק מפגעים

3.1 הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, באופן בנייתם וגובהם. כמו כן לקצץ או לדמור עצים ושיחים או חלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

3.2 לא מילא מי שנימסרה לו ההודעה על פי סעיף 3.1 לאחת ההוראות במשך תקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעות מההודעה על חשבונו.

4. **נטיעות עצים ושמירת ערכי נוף**

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים במקומות שייקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם. כמו כן רשאית הועדה להורות על שמירת ערכי נוף יחודיים ולאסור על עקירת עצים.
השטח על ראש ההר - חלקה מס. 5013 מוגדר כשטח לתכנון מיוחד בזכות המסלעות הטבעיות היפות באיזור. השטח כולו מיועד למתקני אגירה (בריכת מים) לאספקת מים של חבי "מקורות" וכן מסעדה עם מצפור לנוף.בשטח זה לא יורשה הקמת מגרשי ספורט.

פרק ז': תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. **קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול**

הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבירי מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

2. **שמירה על בריאות הציבור**

א. אספקת המים תהיה ממקורות מים מאושרים על ידי משרד הבריאות. רשת אספקת המים וכן מערכת סלוק השפכים והטיפול בהם, יתוכננו בהתאם לדרישות משרד הבריאות ולשביעות רצון הועדה.

ב. מי הגשמים ינוקזו על-ידי חלחול או על-ידי זרימה עילית או על-ידי מערכת תעול מאושרת מיוחדת לצורך זה, הסדרת נקוז הקרקע תהווה תנאי למתן היתר בניה בכל אתר שהוא בשטח התכנית.

ג. יבוצעו הסידורים הדרושים למלחמה בקדחת בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. **ניקוז**

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח נקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניין בית או סלילת דרך, חובה על בעלי המגרשים להסדיר ניקוז נגר עילי למערכת הניקוז הראשית המתוכננת בסביבה הקרובה. פתרון הניקוז בתכנית מפורטת.

4. **ביוב**

מערכת הביוב תבוסס בעיקרה על התנאים הטופוגרפים של הישוב ותאפשר חיבור של כל מבנה למערכת. פתרון לטיפול וסילוק השפכים יתואם ויבוצע בהתאם לדרישות משרד הבריאות. ראה נספח מצורף לתקנון.

5. עבודות עפר

א. עבודות עפר בין המגרשים באיזור מגורים א' וד' - לא יבוצעו חפירות ו/או חציבות ו/או מילוי במגרש באופן שהמגרשים השכנים יפגעו.
חדירה של מדרונות חציבות ו/או שפכי מילוי למגרש השכן אסורה בהחלט.
במקרים הנ"ל יש לבנות קירות תומכים. גובה המילוי ו/או החציבה לא יעלה על 1.30 מ'. גובה הקיר התומך הגובל בצידי המגרש לא יעלה על 1.30 מ'. בכל מקרה של ביצוע עבודות יישור שטח לא יעלו פני השטח המיושרים (חפירה או מילוי) מתחת או מעל ל- 1.30 מ' מפני קרקע קיימים.

ב. עבודות עפר באיזור מגורים ב' ו- ג'

הגבלות לעבודות עפר באזורים אלו תפורטנה בתכנית בינוי מפורטת שתוגש לאישור הועדה בצרוף תקנון.

ג. עבודות עפר בכבישים

לא תורשה שפיכת מילוי לתוך המגרשים הסמוכים בגובה שיעלה על 1.30 מ' בתוך המגרש מעל גובה זה יבוצע קיר תומך במסגרת עבודות הסלילה של הכבישים.

6. גישה ושמירה על תשתית הנדסית

מערכות התשתית ההנדסית תבוצענה על-ידי מהנדסים מומחים בהתאם לדרישות החוק והרשויות המוסמכות, מיקום הקוים ייקבע לפי תנאי השטח ומתוך שקולים הנדסיים. קווי התשתית יעברו בשטחים צבוריים או פרטיים לפי שקוליו המקצועיים של המתכנן.
בכל מקרה בו יתכננו או יעברו קוי תשתית או אלמנטים אחרים של התשתית כגון: קוי מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכד' בתוך שטחים הנמצאים בבעלות פרטית מותר יהיה לרשות המקומית או לכל גוף מוסמך להכנס לחלקה הנ"ל לצורך טיפול תיקון או תחזוקה שוטפת של קו או האלמנט האמור כל זאת בתאום מוקדם עם בעל החלקה. במקרה של גרימת נזקים ישא המבצע בכל ההוצאות הכרוכות בתיקונים.

7. תאום

בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעולתה עם הרשויות הנוגעות בדבר.

פרק ח': שונות

1. איסור בניה מתחת לקוי חשמל או בקרבתם

לא יוקם כל בנין מתחת לקוי חשמל קיימים ולא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ- 5 מ',מקו המאונך לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל, אם הקו הוא של מתח עליון.

2. שמירה על תשתית קיימת

בכל מקרה בו נמצא אלמנט תשתיה הנדסית כלשהו בתחום ובסמוך למגרש,יהיה על מבקש היתר הבניה לציין בבקשתו את קיומו של אלמנט התשתית,גם אם הוא נמצא בשלבי ביצוע וקיים תכנון עבורו ועליו חלה האחריות לשמירה על שלמות התשתית - כולל גם האחריות לגבי סימוני הפרצלציה במגרש.

3. **פיקוח על הבניה**

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

פרק ט': נספחים

נספח מספר	שם הנספח	קנ"מ
1	תכנית רעיונית לבינוי (צבעונית).	1:5000
2	חתכים טיפוסיים לרוחב הכביש.	1:50
3'+3	תנוחה טיפוסית וחתכים לבניני קוטג' טוריים ובנינים מדורגים.	כמסומן
4	תנוחה וחתכים למבנה במגרש טיפוסי באיזור מגורים א' ו- ד'.	כמסומן
5	שיטת מיקום מבנים חד ודו-משפחתיים במגרשים על פי קוי בניה (צבעוני).	
6	הסבר גרפי לעקרונות קוי בניה ופתחים מותרים.	1:500
7	תנוחה טיפוסית בקול דסק	1:500
8	סימון פונקציות אורבניות 8 תנוחות מסומנות בצבע צהוב.	1:5000
9	תשתית מערכת אספקת מים.	1:5000
10	תשתית מערכת ביוב.	1:5000
11	חלוקה למבנגים באיזור מגורים א'.	1:5000

חתימת המתכנן

תאריך

מרחב תכנון מקומי שומרון
מזכיר הועדה
תאריך 20.7.83 חתימה

צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים
(יהודה ושומרון) מס' 418, תשל"ב 1971
חוק המגיל
מרחב תכנון מקומי שומרון
הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון
בישיבתה מס' 13 חתימת הועדה 5.7.83
החליטה
עיר הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון
מזכיר הועדה

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף פרוגרמות

תאריך: 15 ביולי 1983

מספר:

לכבוד
מר אמנון זהבי - מנכ"ל
גל - יוזמה ופיתוח בשומרון בע"מ
אלקנה
ד.נ. אפרים 44801.

אדון נכבד,

הנדון: אלקנה ד' - סיכום ישיבה
(מכתבכם מיום 7.7.83)

עלי לאשר מכתבכם אלי מיום 7.7.83 ביחס לפגישה ביניכם מיום 6.7.83 יחד עם זאת עלי להבהיר הדברים הבאים:

א. הודעתי לכם כי אין בתקציב משרדינו השנה, אגורה אחת לנושאים שהעליתם בפגישה.

ב. לא אישרתי כל תכנון שלכם. שמעתי מכם תיאור התכנון בלבד.

ג. אודה לכם, באם תראילו לתאם התכנון שלכם עם מע"צ, בנושא כביש חוצה שומרון.

ד. התיאום יהיה עם גב' סופיה אלדור, ובהעדרה, עם גב' דיאנה וולקוב.

בברכה,

ד. בן-אלי
מנהל אגף פרוגרמות

העתק: ס. אלדור, כאן

ליצי ורסטיל, - לטפל תשובה יפה.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

מישרד הבינוי והשיכון
המינהל לבניה כפרית וישובים חדשים
ירושלים.

18/7/83

לכבוד
אינג' ש. פלאסו
רח' אנסוקולסקי 13
תל-אביב.

א.נ.,

הנדון : המשך תכנון כביש השבעת באלקנה

סיסוכין: מכתביך מ- 11/7/83

לאחר שיקול נוסף מתברר שהטיפול בפרויקטים שאותם כביש זה אמור לשרת (שערי תקוה, אלקנה ג') עבר בינתיים לאגף הפרוגרמות של משה"בש.

אי לכך הנני מציע שתיצור קשר עם אגף הפרוגרמות לשם קידום התכנון.

בכבוד רב

שמואל הורביץ
מ/מנהל האגף לתכנון וביצוע

עותקים:
י. ברקאי, מנהל אגף הפרוגרמות (עם עותק מכתב פלאסו)
מ. אלרור, היחידה לתכנון ערים
י. רזי, מהנדס מחוז המרכז.

Ing Samuel Flatto
Roads & Site Development Design

אינג' שמואל פלאטו
תכנון כבישים ועבודות פתוח שטח

תל-אביב, 12.7.83

לכבוד
אינג' י. רזי
מהנדס מחוז מרכז
האגף לבניה כפרית
<u>משרד הבינוי והשכון</u>

א.נ.

<u>הנדון: המשך תכנון כביש טבעת באלקנה</u>

בהמשך למכתבי מ-20.5.83 בנושא השלמת תכנון כביש טבעת, ובהתאם לאינפורמציה שנמסרה לי על כי קיימת החלטה עקרונית של הנהלת האגף להשלמת התכנון, אבקשך לבדוק את העניין באם ניתן יהיה לגשת לעבודת המדידה והתכנון בעת הקרובה.

מתוך ידיעת ההתפתחויות בשטח נראה כי בתקופה הקרובה יוצר הצורך לתבורם של שערי הקווה ואלקנה ג' ום הר יונתן אף מכללת אורות.

כמו כן ברצוני לציין, כי ניתן לבצע את המדידות והתכנון בשלבים בהתאם לצורך המסמי בשטח. בשלב ראשון יש אפשרות להתחיל בתכנון לחלק הראשון עד שערי הקווה (ומכללת אורות). עבודה זו אפשר לבצע כיום בצורה יסודית ומסודרת ללא לחץ ולהכינה לזמן הקרוב כשתדרש יציאה לבצוע.

בכבוד רב

ש. פלאטו

העתק: ד"ר ש. הורביץ

שדרות סמאטס 10 תל אביב tel. 469995 טל. 10 Smuts blvd Tel aviv

תאריך: 7.7.83

תיק

כס"ד

לכבוד
מר זאב ברקאי
מנהל אגף הפרוגרמות
המנהל לבניה עירונית
משרד השיכון
ירושלים.

א.נ.,

הנדון: אלקנה ד'- סיכום פגישה מתאריך 6.7.83

משתתפים: מר ברקאי, ישי גלעדי (חב' גל)
אמנון זהבי (חב' גל).

1. בהמשך לפניית גל מתאריך 21.6.83 אל המנהל לבניה עירונית, נערך דיון בנושא טיפול משרד השיכון בהקמת היישוב אלקנה ד'.

2. חברת גל התבקשה להוציא סיכום דיון ולהלן פירוט הנושאים שנידונו בפגישה.

3. תיקצוב תשתיות לראש השטח (כביש גישה, קו מים, קו חשמל, ביוב, טלפון וכו').

3.1 חברת גל מבקשת לקבל תקציב לביצוע תשתיות לראש השטח.

3.2 לחילופין מבקשת חברת גל לבדוק אפשרות לקבלת מכתב התחייבות ממשרד השיכון לתיקצוב התשתיות בעתיד, ללא לוח זמנים ופירוט כספי ולבצע בינתיים את התשתיות על חשבון המשתכנים, כפוף להתחשבנות בבוא הזמן.

3.3 מר ברקאי הבהיר שכל נושא תיקצוב תשתיות לגבי ישובים שאושרו להקמה על ידי ועדת השרים להתישבות נמצא כיום בדיונים מקיפים בין משרדי הממשלה ואין עדיין התחייבויות מפורשות לביצוע. סיכום הדיונים וקבלת החלטות צפויים משך הקיץ. עם זאת הדגיש מר ברקאי שיש כוונה לעמוד מאחורי ההבטחות של הגורמים שהתחייבו למתן התשתיות לגבי ישובים בסטאטוס של אלקנה ד'.

3.4 בכל מקרה העקרון המנחה יהיה מימון שלא יחרוג מתעריפי משרד השיכון לביצוע העבודות הנידונות.

4. הקמת מוסדות חינוך

4.1 מוסדות חינוך יבוצעו בהסגרת חוק חינוך חובה. קצב הביצוע ושלביו ייגזרו מהיקף האיכלוס בישוב ותוכניות הפיתוח האזוריות.

2/...

נס"ד

תאריך: _____

תיק _____

4.2 הכנת הפרוגרמות המקצועיות למוסדות החינוך הינה באחריות אגף המיפוי במשרד החינוך ומולו יש לבצע את העבודה.

4.3 באופן עקרוני תקציבי הביצוע מועברים למועצה האזורית שומרון.

5. מוסדות ציבור אחרים (בתי כנסת, מתקני הג"א, מגרש משחקים, משרדים מוניציפליים וכו')

5.1 אין כיום תקציב לנושאים אלה.

5.2 קיימת במשרד השיכון פרוגרמה בסיסית לגבי הנדרש בישובים ביהודה ושומרון והנושא נמצא בדיונים.

5.3 מומלץ שהיזם יטפל בנושא.

6. שרותי מסחר

6.1 באחריות היזם.

7. תכנון

7.1 המנהל לבניה עירונית מבקש להיות מיודע באופן שוטף ומפורט לכל היבטי התכנון והביצוע של פרוייקט אלקנה ד'.

7.2 מר ברקאי הביע שביעות רצונו מאיכות התכנון כפי שהוצגה. – לא מלאים הדרישות הרגילות הקיים הפסיכוגרמה.

8. אישור תוכנית בנין ערים מפורטת במועצת התכנון העליונה

8.1 הוסברו על ידי חברת גל הבעיות שהועלו על ידי לשכת התכנון לגבי:

א. מספרי יחידות הדיור המתוכננות באלקנה ד'.

ב. דרישות לרישום המקרקעין.

9. סיכום

9.1 גברת דיאנה דולקוב נקבעה כאיש הקשר מטעם המנהל לכל נושאי התכנון של אלקנה ד'. חברת גל תעביר אליה כל חומר בנושאי תכנון וביצוע.

9.2 נציג המנהל יזומן לפגישות עם אגף המיפוי במשרד החינוך בנושא פרוגרמות למוסדות חינוך.

9.3 מר ברקאי יבדוק הבעיות שהוצגו בסעיף 8.1 וישתדל לתת תשובה עד סוף השבוע.

9.4 נושא ההתחייבות לביצוע תשתיות לראש השטח יידון בהנהלת המשרד.

בכבוד רב,

אמנון זהבי

מנהל כללי.

גל-יזמה ופיתוח בשומרון בע"מ

תאריך: 21.6.83
תיק 320

כס"ד

לכבוד
מר זאב ברקאי
מנהל אגף הפרוגרמות
המנהל לבניה עירונית
משרד השיכון
ירושלים.

א.נ.,

הנדון: אלקנה ד'-הקמת היישוב

1. אלקנה ד' אושרה ע"י ועדת השרים להקמה כיישוב בבניה פרטית בהחלטתה מספר הת/26 מתאריך 25.4.82.

2. היישוב מתוכנן כיום על שטח של כ- 1630 דונם ולאוכלוסיה של 2850 משפחות, בשלב האיכלוס המלא.

3. עד היום נמכרו לציבור כ- 1000 מגרשים ל"בנה ביתך" עם זכות בניה של 2 יחידות דיור לדונם. שאר הבניה תהיה בצורה מרוכזת, בעיקרה יחידות דיור צמודות קרקע. כל רוכשי המגרשים התחייבו לגמר בניה תוך 39 חודש מיום קבלת המגרש לרשותם.

4. עבודות הכנת תוכניות בנין ערים מפורטת הושלמו. התכנון ההנדסי נעשה בשלב מתקדם מאוד.

5. כיום נמצאות בביצוע עבודות הנחת קו המים והוחל בפריצת דרכים בתחום היישוב לצרכי עבודות. תחילת עבודות פיתוח מתוכננות לאוגוסט שנה זו, ואיכלוס מלא לשנת 1987.

6. עד היום הונחה תכנון היישוב ע"י ועדת היגוי שמונתה ע"י סגן שר החקלאות מר מיכאל דקל. בועדה חברים אל"מ דן סתיו, מר יוסי נעים, מר שמואל הורוביץ, מר שלמה מושקוביץ ומר יהודה נתרי.

7. אנו מבקשים טיפול משרד השיכון בנושאים הבאים:

7.1 תיקצוב ותכנון מוסדות ציבור כמוגדר בחוק.

7.2 תיקצוב לקרי תשתית לראש השטח.

2/..

ELQANA D.N. EFRAIM CODE 44801 TEL. 969546 טל' 044 מיקוד 44 801 אלקנה ד.נ. אפרים

תאריך: _____

תיק _____

כס"ד

7.3 זירוז הטיפול באישורי התוכניות.

8. כמו כן נשמח לקבל כל הנחיה והדרכה להמשך עבודת התכנון מהגורמים הנוגעים לכך במשרד השיכון.

בכבוד רב,

אמנון זהבי
מנהל כללי.

לדעה: ראה דף מצורף.

תאריך: _____

תיק _____

כס"ד

- אלקנה ד'-דו"ח פעילות לשנת 1982/83.
- אלקנה ד'-תוכנית עבודה לשנת 1983/84.
- עותק אישור ועדת משרים להתישבות.
- עותק חוזה לרכישת קרקע.
- עותק חוזה לביצוע הפיתוח.
- סיכום דיוני צוות ההיגוי בתוכנית המתאר והת.ב.ע
- צילומי היתרי עסקה.
- סיכום דיוני מועצה אזורית שומרון בתוכנית המתאר.
- תיק תוכנית בנין ערים מפורשת.
- אישור קמ"ט ארכיאולוגיה.
- אישור הקצאת מים.

אלקנה ד.נ. אפרים מיקוד 44 801 טל. 969546 TEL. CODE 44801 ELQANA D.N. EFRAIM

אלקנה ד' - דו"ח פעילות

1.1.1982 - 31.3.1983

מרץ 1983.

הסברים והבהרות לביצוע הפרוייקט

הפעילויות שבוצעו עד היום במסגרת פרוייקט הקמת הישוב באלקנה ד' מתחלקות לקבוצות המשנה הבאות:

1. רכישות ומכירות.
2. היתרים ואישורים.
3. תכנון.
4. ביצוע עבודות.
5. ועד עמתכנים.
6. התארגנות כללית וניהול.

1. רכישות ומכירות

1.1 הקרקעות שנרכשו עד היום אשר תיכללנה במסגרת הישוב אלקנה ד' הינן בשטח כולל של 2020 דונם.

1.2 רזרבת הקרקעות הניתנות לרכישה ונראות לנו כמתאימות לצירוף לשטח הישוב הינה בסדר גודל של כ- 800 - 600 דונם, כך שהשטח הכולל של הישוב עשוי להגיע בעתיד ל- 3000 דונם בקרוב. כלומר, אפשר לצפות באלקנה ד' היקף אוכלוסיה של כ- 4000 - 3500 משפחות (כ- 15000 נפש). זהו גם הגודל האופטימלי של הישוב אליו אנו שואפים.

1.3 עד היום נמכרו לציבור כ- 1300 מגרשים ל"בנה ביתך" עם זכות בניה של 2 יחידות דיור למגרש. גודל המגרשים כ- 600 מ"ר. רשימת הממתינים לרכישת מגרשים כוללת היום מאות משפחות.

1.4 מתוך כלל הקרקעות ניתנו היתרי עיסקה לשטח של 1288 דונם. הוגשו בקשות למנהל האזרחי למתן היתרי עיסקה לגבי שטח של 341 דונם. שטחים בהיקף של 390 דונם נרכשו ולאחר קבלת חתימות השכנים והמוכתרים תוגשנה גם לגביהם בקשות להיתרי עיסקה. עם קבלת ההיתרים תועמדנה הקרקעות למכירה לציבור.

1288
341
390
2019

2. היתרים ואישורים

ההיתרים והאישורים הבאים התקבלו במהלך תקופת הדו"ח:	מועד
2.1 אישור ועדת השרים להתישבות להקמת הישוב אלקנה ד'.	מאי 1982
2.2 אישור משרד החקלאות להכנון כללי לאספקת מים לישוב.	יוני 1982
2.3 אישור מקסם ארכיאולוגיה-ודתות במפקדת אזור יהודה ושומרון לביצוע עבודות פיתוח ובניה.	יולי 1982
2.4 אישור לעבודות הנחת קו המים המרכזי לישוב.	אוק' 1982
2.5 אישור להקצאת מים לבניה מאגף הקצאות ורישוי בנציבות המים.	נוב' 1983
2.6 אישור מועדת ההיגוי של הפרוייקט להגשת תכנית מתאר מפורטת לועדת התכנון והבניה של המועצה האזורית שומרון.	נוב' 1983
2.7 היתרי עיסקה לשטח אלקנה ד'.	נוב' 1983

3. תכנון

3.1 כללי

3.1.1 התכנון מתבצע על ידי צוות תכנון כאשר הגופים איתם מתייעץ הצוות במהלך ההכנה הם ועדת היגוי, ועד המשתכנים, מועצה אזורית שומרון, מועצת התכנון העליונה ומוסדות וגופים שונים להם נגיעה לתכנון.

3.1.2 הרעיון המרכזי ביסוד שיטת הביצוע הוא תכנון וביצוע של שלבי העבודה בדירוג ובמקביל מבלי להמתין לסיומו של שלב לפני התחלת השלב הבא אחריו - ככל שהדבר ניתן. בדרך זו קיים אמנם סיכון מסוים של צורך לחזור על אחד השלבים - בעיקר בתכנון - אולם ניתן יהיה לחסוך פרקי זמן משמעותיים בסך הביצוע הכולל של הפרוייקט.

3.1.3 הקו המנחה את הצוות הינו פעולה בהתאם להנחיות הגופים הסטאטוטוריים והרשויות השונות, תוך כדי התיעצויות עם ועד המשתכנים על מנת להשיג את המטרה של הקמת ישוב ברמה גבוהה, בהתאם לציפיות היזם, המשתכנים והמוסדות המיישבים.

3.1.4 כמו כן הונחה הצוות למצוא פתרונות תכנוניים נאותים לבעיות הפיתוח והבינוי המסובכות הנובעות מהטופוגרפיה הקשה במיוחד של השטח.
ההנחיות הן:
א. התאמה מירבית של הכבישים והמערכות לטופוגרפיה.
ב. הגדרת והקצאת השטחים המתאימים לבניה עצמית של בתים בודדים.
ג. מציאת פתרונות לבינוי בשטחים בעלי שיפועים קשים.
ד. מציאת פתרונות לשימוש וניצול שטחי הואדיות, ומדרונות שאינם ניתנים לבינוי.
ה. הקצאה נאותה של שטחי ציבור, מסחר ותעסוקה.

3.2 צוות התכנון

צוות התכנון הנוכחי כולל את מנהל חברת גל, מתכנן ערים - אדריכל אוסי נגלר ומתכנן התשתיות - י. ינון, מהנדסים ויועצים בע"מ.
לצוות מצטרפים על בסיס ארעי ובהתאם לצורך יועצים ומומחים בנושאים שונים כגון גיבוש פרוגרמות לשטחי ציבור ותיכנונם, הכנת תכניות איכלוס, מיתוח סביבתי, מקרים גיאולוגיים והנדסיים וכו'.

3.3 הכנת תכנית מתאר מפורטת

במהלך תקופת הדו"ח בוצעו הפעולות הבאות:	מועד
3.3.1 הגשת הצעה להכנית אב לעיון לציבור המשתכנים וצוות ההיגוי וקבלת הערותיהם.	אוג' 1982
3.3.2 הגשת תכנית מתאר לועד המשתכנים, צוות ההיגוי ולשכת התכנון ביו"ש וקבלת הערותיהם.	נוב' 1982
3.3.3 הגשת תכנית מתאר מפורטת והצעה רעיונית לבינוי עיר לועד המשתכנים, צוות ההיגוי ולשכת התכנון ביו"ש וקבלת אישור ועד המשתכנים וצוות ההיגוי. התכנית הינה ל- 2700 משפחות.	ינואר 1983
3.3.4 הגשת תכנית מתאר מפורטת והצעה רעיונית לתכניות בינוי ערים לועדת התכנון והבניה של המועצה האזורית שומרון וקבלת הערותיה.	פבר' 1983
3.3.5 אישור תכנית מתאר מפורטת על ידי הועדה לתכנון ובניה של המועצה האזורית שומרון והגשתה לאישור מועצת התכנון העליונה לשם הפקדתה. מועד צפוי לאישור:	מרץ 1983

		מועד
3.4	תכנית בנין עיר מפורטת	
	התחלת הכנה תכנית בנין עיר מפורטת על בסיס תכנית המתאר המפורטת.	מרץ 1983
3.5	תכנית חלוקה (פרצלציה) ראשונית	
	הוחל בביצוע על בסיס תכנית מתאר מפורטת.	פבר' 1983
3.6	תכנון תשתיות	
	התחלת ביצוע שלב א' לתכנון תשתיות לכבישים, מים וביוב על בסיס תכנית מתאר מפורטת.	ינואר 1983
3.7	הכנת לוח זמנים לתכנון, הערכת עלויות ראשוניות ותזרים מזומנים ראשוני.	1.3.83
3.8	ריכוז הנחיות משרד השיכון, משרד החינוך, מועצה אזורית שומרון, חברת חשמל, משרד התקשורת, מועצת התכנון העליונה וכו'.	1.2.83
3.9	כביש חוצה שומרון	

במהלך עבודות התכנון התבהרה בחריפות מידת הפגיעה שתיגרם לישוב באם יעבור כביש חוצה שומרון החדש בתוואי המתוכנן.
החברה ונציגי המשתכנים קיימו פגישות רבות עם נציגי מ.ע.צ. והמוסדות השונים בנסיון לקבל הסכמת מ.ע.צ. להזזת תוואי הכביש כך שתימנע הפגיעה החמורה באיכות החיים בישוב ובשטחים המיועדים לספורט, משחקים, נופש ובינוי.
עד היום לא התקבלה ההחלטה המבוקשת והדבר יוצר קשיי תיכנון רבים.

4. ביצוע עבודות

		התחלה	סיום
	במהלך תקופת הדו"ח בוצעו הפעולות הבאות:		
4.1	מיפוי של שטח הישוב בקנ"מ 1:1000.	נוב' 1981	פבר' 1982
4.2	פריצת דרך גישה לישוב מכיוון ברוקין.	אפר' 1982	אפר' 1982
4.3	ביצוע סקר ארכיאולוגי בשטח.	יולי 1982	יולי 1982
4.4	מיפוי שטח הישוב בקנ"מ 1:500.	אוג' 1982	נוב' 1982
4.5	תחילת עבודות הנחת קו המים המרכזי לישוב.	אוק' 1982	מאי 1983
4.6	הכנת מפה בקנ"מ 1:1250 לצורך תכנית בנין ערים.		ינואר 1983
4.7	ביצוע סקר גיאו-הנדסי ראשוני לגיבוש הנחיות לתכנון.	ינואר 1983	מרץ 1983
4.8	התחלת עבודות תכנון ומדידה לפריצת תוואי הכביש המרכזי בישוב.	ינואר 1983	פבר' 1983
4.9	ביצוע סקר כראיות ראשוני להקמת אגם מים למטרות קייט, נופש וספורט.	פבר' 1983	אפר' 1983
4.10	תחילת עבודות פריצת תוואי הכביש המרכזי (כביש מס. 1) בישוב.	מרץ 1983	אפר' 1983

5. <u>ציבור המשתכנים</u>

העקרונות הבאים נקבעו כקו מנחה לתיאום עבודות התכנון, הפיתוח וההקמה עם ציבור המשתכנים:

5.1 קביעת התחייבויות וזכויות אחידות לכל ציבור המשתכנים.

5.2 יצוג הציבור באמצעות ועד נבחר.

5.3 פיקוח משותף על כספי הפיתוח לחברת גל ונציגי הציבור.

5.4 מעורבות נציגי הציבור במהלך התכנון והביצוע, כולל יצירת אמצעי פיקוח ומעקב נאותים.

5.5 קיום כליסה מלאה על תכנון וביצוע הפרוייקט בידי חברת גל.

לאור העקרונות האמורים ננקטו הפעולות הבאות:

5.6 חברת גל יזמה ואירגנה כנס משתכנים ב- 1.8.1982, בו נבחר ועד המייצג את כלל הציבור. בכנס השתתפו קרוב ל- 750 איש. בועד הנבחר 7 חברים.

5.7 במהלך התכנון הוצגו התכניות לועד באופן שוטף (ר' סעיף 3.3). כמו כן נערכו סיורים בשטח ודיונים מוטפים בנושאי התכנון השונים.

5.8 קוימו פגישות סדירות עם חברי הועד לצורך התיעצויות, בירורים וקבלת החלטות בנושאים כלליים, אירגוניים, כספיים ומקצועיים.

5.9 הופצו דפי מידע ועידכון אחת לחדשיים-לכל רוכשי המגרשים.

אנו מקוים להמשיך ולפעול באופן זה משך כל תקופת ביצוע הפרוייקט.

6. <u>התארגנות כללית</u> <u>מועד סיום</u>

לצורך יעול העבודות וביצוען התקין ננקטו הפעולות הבאות:

6.1 הוקמו באלקנה משרדים בשטח של כ- 90 מ"ר לצורך עבודת צוות הפרוייקט דצמ' 1982.

6.2 נרכשה יחידת מחשב למטרות ניהול, תכנון וביצוע הפרוייקט. מבר' 1983.

6.3 הוקם צוות ניהול ותכנון לפרוייקט. ספט' 1982.

6.4 בוצע איסוף נתונים ראשוניים על אוכלוסיית המשתכנים באמצעות שאלונים. ספט' 1982.

6.5 מבוצע איסוף נתונים מלא על אוכלוסיית המשתכנים באמצעות שאלון מפורט. בסיס הנתונים הנאספים ישמש לצורך הכנת הפרוגרמות והתכנון המפורט. מאי 1983.

אלקנה ר' - תוכנית עבודה

1.4.1983 - 31.3.1984

מרץ 1983.

הסברים והבהרות לתוכנית העבודה

1. כחומר רקע להבנת תוכניית העבודה יש לקרוא את דו"ח הפעילות לתקופה 31.3.83 - 1.1.82.

2. בהכנת התוכניות וקביעת לוח הזמנים לא נלקחו בחשבון שום עיכובים בביצוע העבודות כתוצאה מאילוצים שאינם בשליטת חברת גל.

3. המטרות העיקריות בביצוע העבודות הן:

3.1 מסירת כל המגרשים למשתכנים במהלך שנת העבודה.

3.2 ביצוע של האיכלוס העיקרי בשנת 1986/7.

3.3 השלמת ביצוע מערכות התשתית והשירותים הציבוריים עד לשלב האיכלוס.

3.4 פיתוח כל הישוב בשלב אחד על מנת לאפשר איכלוס בהיקף מלא, ויצירת כל התנאים ההכרחיים למחיה בישוב תוך קיום מערכת שרותים ומרקם חברתי נאותים.

4. לשם השגת המטרות האמורות נקבעה שיטת העבודה הבאה:

4.1 בחירת מתכננים בעלי נסיון רב בהקמת ישובים בשטחים הרריים קשים.

4.2 ריכוז העבודות בידי מספר מצומצם של מתכננים וקבלנים.

4.3 ביצוע עבודות התשתית בהיקף הרחב ביותר האפשרי במסגרת האילוצים הכספיים.

4.4 עיתוי מירבי של מערכות השרותים הציבוריים.

4.5 ביצוע העבודות במקביל ובדירוג.

5. הפרוייקט יחולק למספר תת קבוצות כאשר כל אחת תבוצע כפרוייקט נפרד. הפרוייקטים הם:

5.1 מערכות התשתית לכל הישוב.

5.2 שכונות מגורים - בתים מדורגים צמודי קרקע.

5.3 מרכז מסחרי.

5.4 אזור נופש וספורט.

5.5 אגם כטולב עם אזור הנופש (בהתאם לתוצאות בדיקה כדאיות).

לוח זמנים לתכנון העבודות

תאור העבודה	מועד 4	5	6	7	8	9	10	11	12	1983	1	2	3	1984	תקציב באלפי $	הע
. תכנון פיזי																
1.1 מתאר ספורטה																
1.2 בנין ערים ספורטה																
1.3 מערכות תשתית																
כבישים																
ביוב																
מים																
טלפון וטלויזיה																
חשמל ותאורה																
1.4 תוכנית חלוקה																
1.5 בתים מדורגים																
1.6 מבני ציבור																
1.7 אגם																
1.8 אזור קייט																
. תיאומים ברשויות																
חקלאות, חינוך, שיכון, זמל, תקשורת ואחרים																
. סקרים																
3.1 סקר גיאו-הנדסי																
3.2 סקר אוכלוסיה ספחת																
3.3 סקר שיווק																
. גיבוש פרוגרמות																
4.1 פרוגרמה כללית לשרותים ציבוריים																
4.2 פרוגרמה ספורטה לשרותים ציבוריים																

לוח זמנים לביצוע העבודות

מועד / תר העבודה	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	תקציב באלפי $	הערות
										1983			1984	
. מערכות תשתית														
1.1 עבודות עפר														
1.2 סלילה כבישים														סיום- 986/7
1.3 מערכת ביוב														סיום- 4.85
1.4 מערכת מים														סיום- 4.85
1.5 טלויזיה וטלפון														סיום- 4.85
1.6 חשמל והאורה														סיום- 4.85
סיפון מגרשים בשטח														
. הגרלת מגרשים														
. מסירת מגרשים														

ועדת שרי- לענייני
התישבות.

226

מזכירות הממשלה

ירושלים, י' באייר התשמ"ב
3 במאי 1982

אל : סגן ראש-הממשלה ושר החקלאות

מאת : סגן מזכיר הממשלה

הנני מתכבד להביא לתשומת-לבך, מצ"ב, החלטות מס. הת/24, הת/25, הת/26 ו- הת/27 של הועדה להתישבות המשותפת לממשלה ולהסתדרות הציונית העולמית, בענין:-

א. הת/24 - "צומת ווסט" - מרכז איכלוס אזורי בצפון רמת הגולן

ב. הת/25 - בניה פרטית ביהודה ובשומרון

ג. הת/26 - אישור להקים 5 יישובים בבניה פרטית ביהודה ובשומרון

ד. הת/27 - נאות אדומים - אישור להקמת יישוב קהילתי-כפרי.

בברכה

א. לישנסקי

העתק: שר האוצר
שר הבטחון
שר הבינוי והשיכון
סגן שר החקלאות לעניני התיישבות
מנכ"ל התחיבת להתישבות של ההסתדרות הציונית העולמית

הת/24 "צומת ווסט" - מרכז איכלוס אזורי בצפון רמת הגולן

מ ח ל י ט י ם מבלי לקבוע עתוי להקמה - לאשר הקמתו של מרכז איכלוס בצפון רמת הגולן, לפי הפירוט כדלקמן:-

א. היישוב ישא אופי קהילתי פתוח.

ב. היישוב יוקם בנ.צ. 21852831 , כ- 2 ק"מ מערבית ל"צומת ווסט".

ג. בשלב פיתוח מלא - יהיו ביישוב 300 יחידות משפחתיות.

ד. היישוב יתבסס על תעשיה, מלאכה, קייט, שירותים ואספקת שירותים אזוריים ליישובים הסמוכים לו, והוא ישתייך למועצה האזורית רמת-הגולן - ובמסגרתה יקבל את השירותים הציבוריים והמוניציפליים.

הת/25 בניה פרטית ביהודה ובשומרון

מ ח ל י ט י ם לאשר את העקרון, לשלב ביישובי יהודה ושומרון גורמים ויזמים פרטיים - לשם הקמת יישובים בעיקר, על בסיס משאבים כלכליים עצמאיים.

ה ת/26 אישור להקים 5 יישובים בבניה פרטית
ביהודה ובשומרון

מ ח ל י ט י ם במסגרת מדיניות הממשלה ומכח החלטה מס. ה ת/26 של הועדה להתיישבות המשותפת לממשלה ולהסתדרות הציונית העולמית, מהיום, לאשר הקמתם של יישובים בבניה פרטית, ביהודה ובשומרון כמפורט להלן:-

א. אלקנה ד' (שייך צבאת):-

1) היישוב יוקם על 1,200 דונם של קרקע פרטית, בנ.צ. 15701662;

2) החברה המקימה תהיה חברת "גל" בהשתתפותם של אנשי אלקנה;

3) מתוכנן להקמה 1,200 יחידות דיור;

ב. יקיר ב' (מערבית ליקיר):-

1) היישוב יוקם בנ.צ. 15931727 על 2,000 דונם אדמת מדינה מוסדרת ועל שטח בלתי מוכרז של 1,000 דונם;

2) על-פי התכנון יכלול היישוב 1,300 יחידות על קרקע מוסדרת ועם גמר התכנון - יוקצה השטח ליזמים פרטיים להקמת היישוב;

ג. אלקנה ג' (מסחה):-

1) היישוב יוקם על שטח של 420 דונם קרקע פרטית בנ.צ. 15451693;

2) היישוב מתוכנן ל- 800 יחידות דיור ורוכשי המגרשים ישאו בהוצאות התשתית

./גני

ד. גני מודיעין:-

1) היישוב יוקם על שטח של 470 דונם קרקע פרטית בנ.צ. 15151486;

2) החברה המקימה את היישוב תהיה החברה לפיתוח שכונות מגורים ביהודה ובשומרון;

3) בשלב א' של התכנון תוקם שכונה דתית-חרדית שתכלול 450 יחידות דיור;

ה. נילי ב':-

1) היישוב יוקם על שטח של 1,000 דונם של אדמת מדינה בנ.צ. 15601520;

2) התכנון הראשוני של היישוב מתייחס ל- 1,100 יחידות דיור בשיטת "בנה ביתך" ללא מוקד ראשוני;

3) הטיפול הראשוני ליישוב ייכתן על-ידי מינהל מקרקעי ישראל;

4) יעלו ליישוב 3 גרעינים של חצ"ב, התעשיה האוירית ובני מודיעין.

הח/27 נאות אדומים - אישור להקמת יישוב קהילתי-כפרי

נציג צה"ל פותח.

בדיון משתתפים: השר ש. ארליך; ה"ה א. כץ, מ. דרובלס, ר. ויץ, י. גריש, א. בראון והגב' פ. אלבק.

מ ח ל י ט י ם כפוף לחוות דעת מנהלת המחלקה האזרחית בפרקליטות המדינה בענין הבעלות על הקרקע, לאשר כדלקמן הקמתו של נאות אדומים - יישוב קהילתי-כפרי בנ.צ. 17961272:-

א. בשלב ההקמה הראשון ייבנו ביישוב 150 יחידות דיור.

ב. התעסוקה ביישוב תתבסס על תיירות, קייט, תעשיה ושירותים. קרבתו של היישוב למישור אדומים תספק למתיישבים מקורות תעסוקה נוספים.

ג. היישוב יסונף למועצה האזורית גוש-עציון.

ד. האחריות להקמת היישוב מוטלת על ההסתדרות הציונית העולמית.

אזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה

מרחב תכנון מקומי
מועצה אזורית שומרון

תכנית בינוי עיר מפורטת
מס'.....
לשנת תשמ"ג 1983
לישוב אלקנה ד'

בעל הקרקע: חב' אוהליבה בע"מ אלקנה ד.נ. אפריים 44801

יוזם התכנית: חב' גל יוזמה ופיתוח בשומרון בע"מ.

מגיש התכנית: מועצה איזורית שומרון

עורך התכנית: י. ינון - א. נגלר.

מאי 1983

מפקדת אזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי

מועצה אזורית שומרון

פרק א' התכנית

1. המקום: מחוז יו"ש נפת רמאללה גוש מס' 2 נ.צ. מרכזי (רשת ישראלית) 157000, 166500.
חלקות 2091, 2100, 1839, 1888, 2104, 2107, 2113, 1910, 1908.

2. שם וחלות בתכנית: תכנית זו תקרא "תכנית בנין ערים מפורטת אלקנה ד' - מס'..... תשמ"ג 1983" (להלן "התכנית") ותחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט בק.מ. 1:1250 המצורף לתכנית זו והמסומן באותו השם (להלן "בתשריט"). התכנית והתשריט מהווים חלקים בלתי נפרדים בכל הנוגע לתכנון זה. יחד עם התכנית והתשריט מוגש נספח מס' 1 - תרשים בינוי עקרוני, המראה את פרישת המבנים העקרוניים וכן את הפתוח של השטחים הציבוריים הבנויים והפתוחים. תרשים זה נועד לאילוסטרציה חזותית בלבד הבאה להבהיר את כוונות התכנון אך איננו מהווה תכנית בנוי מחייבת.

3. שטח התכנית: 1960 דונם בקרוב, מדוד גראפית מתוך התכנית.

4. גבולות התכנית: גבולות התכנית יהיו כמסומן בתשריט.

5. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מס'..... לשנת תשמ"ג 1983 לישוב אלקנה ד'.

6. יוזמי התכנית: חב' גל יוזמה ופיתוח בשומרון בע"מ.

7. מגישי התכנית: מועצה איזורית שומרון.

8. עורכי התכנית: שם: י. ינון - א. נגלר
כתובת: חיפה, יפו 119 ת.ד. 9725 מקוד 31097

9. מבצעי התכנית: שם: חב' גל יוזמה ופיתוח בשומרון בע"מ.
כתובת: אלקנה ד.נ. אפריים 44801.

10. בעל הקרקע: חב' אוהליבה בע"מ אלקנה ד.נ. אפריים 44801

11. מטרת התכנית:

א. תיחום שטח להקמת ישוב עירוני חדש.

ב. קביעת איזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית, כולל פרצלציה בתכנית מפורטת.

ג. התווית רשת הדרכים למיניהם וסיווגן.

ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי האדם, מבני משק, מבני מלאכה, תעשיה ואחסנה באזורים בהם מותרת הבניה.

ה. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית. תפקידה של תכנית זו לשמש מסגרת מדריכה למעצבי דמותו העתידית של הישוב ותשמש בסיס להחלטות הנוגעות לאופי הישוב ולהתפתחותו בעתיד.

ו. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.

פרק ב' - פירושי מונחים והגדרות

1. התכנית - תכנית בנין ערים מפורטת אלקנה ד' הכוללת תשריט כמפורט בפרק א' סעיף 2.

2. הועדה - מרחב תכנון מקומי מועצה אזורית שומרון.

3. איזור - שטח קרקע רצוף המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים מיוחדים בין באחד מהם ובין בצרופיהם כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו איזור, ואת ההוראות שנקבעו לפי תכנית זו.

4. תכנית חלוקה - תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.

5. קו בנין - קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית.

6. מישור בניה אנכי - מישור דימיוני בגובה מסוים מעל פני הטופוגרפיה הטבעית אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתכנית. יוצא מכלל זה מתקן סולרי לחמום מים כמפורט להלן. גובהו של מישור זה ימדד במפגש בין המבנה ובין הקרקע הטבעית בנקודה הגבוהה ביותר.

7. קו דרך - קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל המדרכות וכל הכלול במונח דרך.

8. שטח בניה ברוטו - השטח התקבל עפ"י מדידה לפי קוי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות וכאלו המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר. למעט מקלט תקני וכן מחסן, חדר הסקה,חדר כביסה וכו' בשטח כולל שלא יעלה על 20 מ"ר נטו.

9. תכנית בינוי - מבוססת על תכנית בינוי עיר מפורטת בתוקף, הכוללת: העמדת - הבנינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גבהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החנייה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה לכביסה וכו', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם. כמו כן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עינה של הועדה.

10. שטח שיעודו יקבע בעתיד - השימושים שיותרו בשטח זה יהיו כדלקמן: שטח לספורט ונופש ("קאונטרי קלוב"), דירות נופש TOWN HOUSES; בתי מגורים חד משפחתיים ו/או דו משפחתיים, גנים ציבוריים, מגרשי משחקים, אגם מלאכותי, אזור לתעסוקה תעשיה ומלאכה נקיה כגון: תעשית אלקטרוניקה, אופטיקה ועתירות ידע וכד'.

11. תכניות מאושרות - כל שנוי ביעוד שטחים והזזת מגרשים מן התכנית המופקדת עקב ביצוע בשטח יתבטא בתכנית המוגשת למתן תוקף, ולא יהיה צורך בהפקדה נוספת לתכנית לפי בקשת ועדת הבנית המקומית.

12. המהנדס - מהנדס הועדה המחוזית או המקומית לפי הענין, או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.

פרק ג' - חלוקת שטחים ובאורים - ציוני תשריט

1. חלוקת שטחים הכלולים בגוף התכנית

אזור ל:-	צבע התשריט	שטח בדונמים	סה"כ באחוזים
מגורים א'	כתום	624.0	31.80%
מגורים ב'	תכלת	160.0	8.15%
מגורים ג'	תכלת תחום בכחול	19.0	1.00%
מגורים ד'	כתום תחום באדום	91.0	4.65%
בניני צבור	חום תחום בחום	122.0	6.20%
מרכז אזרחי	כתום מקווקו חום אלכסוני	43.0	2.20%
מלאכה ותעשייה זעירה	סגול	35.0	1.80%
צבורי פתוח	ירוק	457.0	23.40%
ספורט	ירוק תחום בחום	32.0	1.60%
שטח שיעודו יקבע בעתיד	תחום ירוק	162.0	8.25%
דרך מוצעת	אדום	215.0	10.95%
	סה"כ	1960	100%

31.80
8.15
4.65
4.60
600

2. חלוקה לאזורים ובאור ציוני התשריט

הסמון	הבאור
* קו כחול כהה עבה	גבול התכנית
* קו דק בצבע התשריט	גבול מגרש מוצע
* מספר מתוך עיגול	מספר מגרש מוצע
* שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
* שטח צבוע בתכלת	אזור מגורים ב'
* שטח צבוע תכלת מותחם בכחול	אזור מגורים ג'
* שטח צבוע כתום מותחם באדום	אזור מגורים ד'
* שטח צבוע בצבע כתום ובפסים חום אלכסון	מרכז אזרחי
* שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
* שטח צבוע חום	שטח לבניני צבור
* שטח צבוע ורוד	דרך מוצעת או הרחבת דרך
* מספר ברבע עליון של עיגול	מספר דרך
* מספר ברבעים צדדיים של עיגול	קו בנין
* מספר ברבע תחתון של עיגול	רחב הדרך
* קו - מקווקו	קו מים

פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכליות ושימושים:

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט, לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אופן ביצועה של התכנית:

א. התרי בניה יוצאו לפי תכנית זו לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1) בכל מקרה בו מפורט להלן כי נושא תכנוני כל שהוא יוצהר בתכנית בינוי אשר תוגש בעתיד, תהיה הגשת תכנית כזו תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה.

2) פתרון לסלוק וטפול בשפכים יוגש ויאושר בהתאם לתכנית אזורית.

ב. על אף האמור לעיל רשאית הועדה להתיר במקרים מיוחדים שיש בהם עניין ציבורי, הקמת בנינים לפי תכנית מתאר מפורטת חלקית, אף לפני אישור התכנית המפורטת הכוללת לישוב בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם.

פרק ה' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. כ ל ל י :-

א) לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באיזור הנדון.

ב) בכפיפות לסעיף א' לעיל, אפשר יהיה, על פי שקולי הועדה, להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימת תכליות זו.

ג) בנין הנבנה בשלבים ייבנה באופן שכל שלב ביניים יקבל גימור אדריכלי נאות באופן שיראה כמושלם.

2. אזור מגורים:

אזורים אלו נועדו לבנית מגורים בלבד.

2.1 אזורי מגורים א'

שטח זה מיועד לבניית בתים חד - משפחתיים או דו משפחתיים על מגרשי בניה בשטח של כ- 600 מ"ר (אך לא פחות מ-580 מ"ר) באחת מן האפשרויות הבאות:

2.1.1. בנית מבנים חד - משפחתיים (בודדים) על מגרש כאשר:
קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) - 5.0 מ'
קו בנין אחורי-כפי שסומן בתכנית אך לא פחות מ- 3.0 מ'.
קו בנין צדדי - קוי בניה הצדדיים אפשר שיהיו משני סוגים:
א) בנין בודד העומד על המגרש באופן שהוא מרוחק מגבולותיו כך שהמרחק הצדדי לא יקטן משניים וחצי (2.5) מטרים מכל צד. לחלופין: ב) קיר אחד של המבנה יתלכד עם גבול המגרש השכן (מרוח צדדי אפס) ואלו בצדו השני של המגרש לא יפחת המרווח הצדדי מ- 5.0 מ'. המגרשים מסוג זה יהיו ברצף אחד והמרווחים הצדדיים של כל המגרשים הללו יתואמו כך, שהמרווח הצדדי המאופס יהיה מצדו האחד (ימין או שמאל) של כל מגרש בשורת המגרשים הנמצאת באותו הרצף. פרוט האתרים וכן הנחיות נוספות לענין זה תפורטנה בתכנית בנוי שתוגש בעתיד.

2.1.2 בנית בתים צמודים (דו משפחתיים), עם קיר משותף בכל מקרה יש צורך בהסכמה כתובה וחתומה של שני בעלי המגרש. במקרה של הקמת יחידת מגורים אחת מתוך השתים יש לבצע את גימור הקיר כדוגמת שאר הקירות החיצוניים. בקיר המשותף לא יבוצעו שום חלונות ו/או פתחי יציאה, כולל יציאת צנרת.

קו בנין קדמי (כנ"ל)	5.0 מ'
קו בנין אחורי -	כנ"ל 2.1.1
קו בנין צדדי -	כנ"ל 2.1.1

2.1.3 במגרשים פנתיים יהיו קוי הבנין כמסומן בתשריט.

2.1.4 מבני עזר - (בתחום איזור המגורים)
הקמת מבני עזר כגון מחסן, חניה מקורה וכו' יורשו בשטח בנייה כולל לא יותר מ-50 מ"ר שטח בניה זה לא כלול בשטח הבניה המותר במגרש ליחידת הדיור.מבני העזר יוקמו רק בתחום קוי הבניה המותרים מלבד חנייה מקורה "אשר בניתה תותר בתחום המרוח הקדמי רק בקטר שבין המשכי קו המרוחים הצדדיים".

2.1.5 שטח בניה מותר
שטח הבניה המירבי בתחומי מגרשי הבניה למגורים כנ"ל יהיה כדלקמן:
א) למבנים חד-משפחתיים - שטח הבניה הכולל לא יעלה על 275 מ"ר בשתי קומות כאשר שטח כסוי הקרקע לא יעלה על 180 מ"ר.
ב) למבנים דו-משפחתיים - שטח הבניה הכולל - לשתי היחידות גם יחד לא יעלה על 360 מ"ר בשתי קומות כאשר שטח כסוי הקרקע לא יעלה על 240 מ"ר. במבנה דו משפחתי, אפשר ששתי היחידות לא תהיינה שוות בשטחן.במקרה כזה לא יעלה שטחה של הדירה הגדולה על 220 מ"ר. בכל מקרה לא יגרום אי השויון בשטחי הדירות כנ"ל לפגיעה בהרמוניה של חזיתות המבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה

2.1.6 מישור בניה אנכי

א) בשתי קומות עם גג-רעפים - 8.5 מ'

ב) בשתי קומות עם גג-שטוח (כולל מעקה הגג) עד 7.0 מ'

ג) בנוסף לאמור לעיל תותר בבנינים עם גג שטוח, הקמת מבנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' (ברוטו) מפני הגג העקרי ובשטח שלא יעלה על 10.0 מ"ר וישמש לצורך מדרגות יציאה לגג בלבד. סה"כ גובה המבנה הכולל בסעיף זה לא יעלה על 9.0 מפני הקרקע בנקודה הגבוהה ביותר.

2.2 אזור מגורים ב'

מיועד לבנית בתים בצפיפות עד 7 יחידות דיור לדונם נטו, כפוף לתכנית בנוי כנ"ל. התכנית תוגש עם הוראות בניה מתאימות לאזור התכנון כולל קוי בנין ומבני עזר - (מיקומם ושטחם).
קו בנין בחזית המשיקה לכביש, שביל או דרך
כמתואר בתשריט אך לא פחות מ- 5.0 מ'

קו בנין אחורי 4.0 מ'

קו בנין צדדי בהתאם לתכנית הבינוי
מישור בניה אנכי 10.0 מ' כולל מעקה גג, תתכן תוספת של קומת עמודים בהתאם לתנאי השטח ולהוראות תכנית הבינוי.

2.3 אזור מגורים ג'

מיועד לבנית בתים 'טוריים(townhouses)- בצפיפות של עד 5 לדונם נטו אשר ייבנו לפי תכנית בנוי שתפרט הוראות מתאימות כולל קוי בנין ומבני עזר.
עקרונות התכנון ל-townhouses :

א) קירות משותפים ב-2 הצדדים.

ב) בכל מגרש תבנה יחידה חד-משפחתית עם גינה קדמית ואחורית.

ג) קו בנין קדמי 5 מ'.

ד) קו בנין אחורי 10 מ'.

ייתר הפרטים יופיעו בתכנית בינוי כנ"ל.

2.4 אזור מגורים ד'

מיועד לבנית בתים חד - משפחתיים בלבד. שטח המגרשים הכלולים באזור זה איננו אחיד והוא נע בין 400 מ"ר (מינימום) לבין 1000 מ"ר (מקסימום). שטח הבניה באזור זה יהיה כמפורט בסעיף 2.1.5 א. וזאת לגבי מגרשים ששטחם עדלה על - 6 מ"ר. לגבי מגרשים בשטח של עד 600 מ"ר יהיה שטח הבניה המירבי 200 מ"ר בשתי קומות כאשר הכסוי על הקרקע לא יעלה על 120 מ"ר.

הוראות קוי הבנין באזור זה תהיינה כמפורט בסעיף 2.1.1 לגבי אזור מגורים א' אלא שלענין המרווח הצדדי לא תהיה אפשרות אלא חלופה "ב" בלבד, דהיינו מרוח צדדי "אפס". יחד עם זאת תיתכן הצמדת שני מבנים, על שני מגרשים סמוכין, באופן שיהיו בעלי קיר שותפין. במקרה כזה לא תחולנה על המבנה ההוראות המתיחסות למיקומו של קו האפס מצדו האחד של המגרש (ימין או שמאל בלבד) כמפורט בסעיף 2.1.1 כנ"ל. לצורך הקמת בנין עם קיר שותפין כנ"ל יש צורך בהסכמה כתובה וחתומה של שני בעלי המגרשים.

2.5 גימור חזיתות הבתים

2.5.1 בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקט או גרנוליט, וכפוף לאמור בסעיף 2.5.2 להלן.
בנית בתים מעץ תותר בכפוף לכל ההנחיות שבתקנון, וזאת לאחר שתבחן ההכנית הן מבחינת התאמתה לדרישות ולהנחיות הכלולות בתכנית בנין ערים והן מבחינת התאמת המבנה לנוף ולסביבתו הבנויה ו/או המתוכננת.

2.5.2 בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבנינים, כולל צורת הגג, מפגע נופי וישתלבו באופן הרמתי בסביבה. הזכות הסופית לקביעת התאמת חזיתות המבנים לסביבה ולתמונת הרחוב תהיה בידה הועדה המקומית.

2.5.3 גימור גג שטוח, במקומות בהם, כתוצאה מן הטופוגרפיה, יש השקף על גג הבנין לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה מחמרים שלא יהיו מפגע נופי כלהלן:
כסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הועדה.
בכל מקרה לא יאושר פתרון של הלבנת שכבת הבדוד והאטום ויש לבצע גמר ארכיטקטוני נאות כנ"ל.

2.5.4 גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבנין. לא יותר מבנה עזר שגימורו שונה מגמור הבית או מחומרים נחותים.

2.5.5 גג משופע יחוסה ברעפי חרס שרוף או יחוסה ברעפי אזבסט לבן.

2.6 מקלוט -

עפ"י תקנות הג"א.

2.7 אנטנות ודודי שמש

ינתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה.

2.7.1 בגגות רעפים יהיה הדוד בחלל הגג, והקולטים על הגג או על כל מתקן הצמוד למבנה ובלבד שישולב באופן אדריכלי נאות לשביעות רצון הועדה.

2.7.2 בגג שטוח - המערכת הסולרית תהיה על הגג או מבנה היציאה לגג כשהדוד מטפוס "שוכב", והערכת מוסתרת ע"י מעקה הגג או משולבת במבנה באופן אדריכלי נאות לשביעות רצון הועדה.

2.8 מתקן כביסה

2.8.1 מתקן כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה.

2.8.2 מתקן נפרד - יוסתר כדוגמת גדר כמפורט להלן ויובא לאישור הועדה.
בכל מקרה ומקרה אין לתקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור הועדה המקומית.

2.9 ארובות

לא תותר התקנת ארובות חיצוניות לתנורי חימום אלא במתכונת שתבטיח את שילובם האדריכלי בחזיתות הבנינים. מיכלים לדלק נוזלי יהיו מוסתרים בקירות מגן בשטח המגרש או לחלופין קבורים בקרקע.

2.10 מתקני מזוג אויר

לא יותר חיבור חשמל לבנינים אלא ע"י כבל ע"י כבל תת-קרקעי.

2.11 גדרות

בין המגרשים תבנה גדרות שגבהן לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הטבעית. הגדרות תהיינה מאבן מקומית או מעץ. במקרה של בניה על קו אפס יהיה הגדר מחומר המהווה המשך טבעי לקיר הבנין שעל קו האפס כנ"ל. במדה ויוסכם בין בעלי מגרשים שכנים על אי הקמת גדר כנ"ל יתוחם קו הגבול בין שני המגרשים ע"י גדר-חי. סמון הגדרות יהיה חלק בלתי נפרד מן הבקשה להיתר בניה גדרות או קירות תומכים לחזית הרחוב יהיו מאבן לקט מקומית לפי תכנית אחידה מאושרת ע"י הועדה.

2.12 השטחים הפנויים מסביב לבנינים

2.12.1 לא תותר הקמת מבני עזר כלשהם, לרבות סככות, צריפים או כל מבנה אחר מכל חומר בניה שהוא, בתחום השטחים הפנויים שמסביב לבניינים בגבולות תכנית זו - למעט חניות מקורות שבניתן תותר במרווח הקדמי כמפורט בסעיף 2.1.4 לעיל.

3.12.2 על הדיירים תהיה חובה להתקנה ולהחזקה וטיפוח של גינות נוי בכל השטחים הפנויים מסביב לבנינים שבגבולות תכנית זו. בשטח הגינה לא תותר כל מבנה או מתקן אחר, למעט משטחי בטון למיכלי אשפה.

2.12.3 באזור מגורים א' תושלם לפחות חניה אחת ליחידת מגורים בשטח המגרש. באזור מגורים ב' תהיה החניה בשטח המגרש או באיזור חניה מרוכז בשעור של 1.2 מק' חניה לכל 1 יחד', באזורים האחרים יקבע מס' מקומות החנייה לפי תקן משרד התחבורה.

3. איזור למבני ציבור :-

א. יעודו של שטח זה ל:-

1) מוסדות ומסרדים מקומיים.

2) שירותים מסחריים ומחסנים (צרכניה וחנויות).

3) מוסדות בריאות, דת ותרבות.

4) מועדונים, מוסדות נוער וילדים.

5) גני ילדים ופעוטונים.

ב. מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחד לשניה.

ג. מיקומם,גודלם, ייעודם וכן מספר הקומות יהיו עפ"י תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה.

ד. איזור זה מוגדר כאיזור להכנון מפורט על כל המתחייב בזה.

4. מרכז אזרחי

שטח מיועד למבני משרדים,מסחר, ומלאכות קלות ונקיות, וכן שימושים אזרחים וקהילתיים.
מוגדר כאזור להכנית בנוי באישור הועדה המקומית.
תכנית בנוי תכלול גובה מבנים ומרחקים בן המבנים.

5. שטחים למבני מלאכה אחסנה ותעשיה

מבנים למלאכה לתעשיה ולאחסנה ימוקמו כמסומן בתשריט גובה לא יעלה על 10.0 מ' מעל מעל המשטח, מתקנים טכניים הדורשים גובה נוסף יוגשו לאישור הועדה.
קו בנין לכביש 5.0 מ', שטח בניה מותר 50% הגבלת סוגי תעשיות בהתאם להנחיות השירות לשמורת איכות הסביבה. לא תותר הקמת תעשיות מזהמות או שיש עמן מפגעים תברואתיים או מטרדים סביבתיים מכל סוג שהוא.פתרונות לחנייה ינתנו במסגרת ובתוך המגרשים או בחניות מרוכזות. מספר מקומות החנייה לפי מקום חנייה ל- 30 מ"ר מבנה תעשייה.

6. שטח צבורי פתוח:-

ייעודו של שטח זה ל:-

1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.

2. מגרשי משחקים, מגרשי ספורט וכן מבני עזר הצמודים לאלו והנועדים לשירותים.

3. רצועות שמורות לצרכי ניקוז ומעבר למערכות תשתית.

4. למיקום מקלטים.

5. לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חרום.

7. שטח פרטי פתוח

שטח מטעים הנמצא בבעלות פרטית ונכלל בשטח התכנית.
לא תותר בשטח זה בניה מכל סוג שהוא. תוטח תנועה חופשית בדרך גישה צבורית אל השטח וממנו.

8. שטח לספורט

מבנים ומתקנים של ספורט מאורגן, מועדונים לספורט וחינוך גופני. איזור זה מוגדר כאיזור לתכנון ספורט.

9. שטח למוסד חינוכי

מיועד למוסדות חינוך כגון: בתי ספר, גני ילדים, פעוטונים, ישיבה, פנימיות, וכיו"ב.
איזור זה מוגדר כאיזור לתכנון מפורט.

10. שטח שייעודו ייקבע בעתיד:

ייעודו של שטח זה ייקבע לאחר שיתבהרו אפשרויות הרחבת גבולות הישוב ופתוח רשת הדרכים. כל בניה לא תותר בשטח עד לאישור תכנית מפורטת שתקבע את יעודו.

11. שבילים ורחבות:

שטחים אלו יועדו לצירים להולכי רגל, כולל ספסלי מנוחה ואלמנטים נוספים. לא תותר בהם תנועה רכבית, אלא רכב חירום ושרותים. שטחים אלו יהוו צירי תשתיות והם נכללים במסגרת השטח הציבורי הפתוח כמפורט בסעיף 5.

12. שטחים לדרכים:-

דרכים כולל כבישים, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, טיילת נטיעות לאורך הדרכים.

פרק ו' - : פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. פיתוח -

1.1 היתר בניה ינתנו רק אם לתכנית הבינוי תצורף תכנית פיתוח וגינון בהתאם להנחיות שלהן. במידה ולא קיימת תכנית בינוי תצורף לבקשה תכנית פיתוח למגרש.

1.2 קירות תומכים - אבן טבעית עם גב בטון או פתרון ארכיטקטוני אחר שיאושר ע"י הוועדה במ.א.שומרון. גובה הקיר לא יעלה על 90 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים.
גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 1.30 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות.

1.3 שביל גישה - אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון או בטון סרוק.

1.4 מדרגות לשביל גישה - מחומר שביל הגישה.

1.5 גדרות - גדר חיה לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים.
הגדרות ישתלבו בחזיתות השכונות לפי אישור הועדה המקומית.
גובה הגדר לא יעלה על 120 ס"מ מפני הקרקע הטבעית בנקודה הגבוהה.

1.6 שער כניסה - מחומר הגדר (במידת האפשר).

1.7 מסלעות - מאבני האזור, עם כיסוי אדמת גינון וצמחים.

2. מתקני אשפה ציבוריים

שיטת סילוק האשפה תתואם עם הטכניקות הנהוגות היום במועצה האיזורית שומרון - לגבי גודל האשפתונים המותאמים למשאיות האשפה. האשפתונים ימוקמו במקומות מרוכזים לאורך הרחובות והקול דה שקים הם יהיו בתוך מסתורי אשפה בנוים מאבן ו/או מבטון חשוף כמתואר בסעיף 1.2 ו- 1.5 לעיל.
מערכת הכבישים והקול דה שקים תוכננה באופן שיאפשרו למשאיות סילוק הפסולת לפנות אשפה וכן להסתובב בכל רחוב ללא מוצא. אתר פינוי הפסולת יקבע ע"י המועצה האיזורית.

3. סילוק מפגעים

3.1 הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, באופן בנייתם וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או חלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

3.2 לא מילא מי שנימסרה לא ההודעה על פי סעיף 3.1 לאחת ההוראות במשך תקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעות מההודעה על חשבונו.

4. נטיעות עצים ושמירתם

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים במקומות שייקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם. כמו כן רשאית הועדה להורות על שמירת ערכי נוף יחודיים ולאסור על עקירת עצים.

פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול

הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעברי מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

2. שמירה על בריאות הציבור

א. אספקת המים תהיה ממקורות מים מאושרים על ידי משרד הבריאות.
רשת אספקת המים וכן מערכת סלוק השפכים והטיפול בהם, יתוכננו בהתאם לדרישות משרד הבריאות ולשביעות רצון הועדה.

ב. מי הגשמים ינוקזו על-ידי חלחול או על - ידי זרימה עילית או על -ידי מערכת תעול מאושרת מיוחדת לצורך זה. הסדרת נקוז הקרקע תהווה תנאי למתן היתר בניה בכל אתר שהוא בשטח התכנים

ג. יבוצעו הסידורים הדרושים למלחמה בקדחת בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניין בית או סלילת דרך. חובה על בעלי המגרשים להסדיר ניקוז נגר עילי למערכת הניקוז הראשית המתוכננת בסביבה הקרובה.
פתרון הניקוז בתכנית מפורטת.

4. ביוב

מערכת הביוב תבוסס בעיקרה על התנאים הטופוגרפיים של הישוב ותאפשר חיבור של כל מבנה למערכת. פיתרון לטיפול וסילוק השפכים יתואמו ויבוצע בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

5. גישה ושמירה על תשתית הנדסית

מערכות התשתית ההנדסית תבוצענה על-ידי מהנדסים מומחים בהתאם לדרישות החוק והרשויות המוסמכות. מיקום הקוים ייקבע לפי תנאי השטח ומתוך שקולים הנדסיים ויכול שיעברו בשטחים צבוריים או פרטיים לפי שקוליו המקצועיים של המתכנן.
בכל מקרה בו יתכננו או יעברו קוי תשתית או אלמנטים אחרים של תשתית כגון:
קוי מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכד' בתוך שטחים הנמצאים בבעלות פרטית מותר יהיה לרשות המקומית או לכל גוף מוסמך להכנס לחלקה הנ"ל לצורך טיפול תיקון או חחזוקה שוטפת של הקו או האלמנט האמור-כל זאת בתאום מוקדם עם בעל החלקה. במקרה של גרימת נזקים ישא המבצע בכל ההוצאות הכרוכות בתיקונם.

6. תאום

בכל העיניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעולותה עם הרשויות המקומיות.

פרק ח' - שונות

1. איסור בניה מתחת לקוי חשמל או בקרבתם

לא יוקם כל בנין מתחת לקוי חשמל קיימים ולא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ- 5 מ' מקו המאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל, אם הקו הוא של מתח עליון, של 66 ק"ו או במרחק קטן מ-2 מ', אם הקו הוא של מתח נמוך.

2. פיקוח על הבנייה

הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

פרק טי - ניספחים

נספח מס'	שם הנספח	קנ"מ
.1	תכנית רעיונית לבינוי	1:5000
.2	חתכים טיפוסיים לרוחב הכבישים	1:50
.3	תנוחה טיפוסית וחתכים לביניני קוטג' טוריים ובנינים ודורגים	כמסומן
.4	ניתוח לאפשרויות לתכנון מבנים דו משפחתיים	כמסומן
.5	תנוחה טיפוסית בקול דסק	1 :500
.6	סימון פונקציות אורבניות 8 תנוחות מסומנות בצבע צהוב	1 :5000
.7	תשתית מערכת אספקת מים	1 :5000
.8	תשתית מערכת ביוב	1 :5000

חתימת המגיש

חתימת המתכנן

חתימת הועדה

תאריך

א ל ק נ ה ד'

טבלת יעודי שטחי ציבור ומגורים

חלקה מס'	יעוד החלקה	שטח בדונם	
1000	גן ילדים (3-4)	1.3	ד'
1001	בית כנסת	0.5	ד'
1002	מעון תינוקות	1.2	ד'
1003	גן ילדים (3-4)	1.2	ד'
1004	מכולת	0.5	ד'
1005	גן ילדים (3-4)	1.2	ד'
1006	בית כנסת	0.5	ד'
1007	מכולת	0.5	ד'
1008	בית ספר יסודי דתי + גן ילדים (5)	9.4	ד'
1009	גן ילדים (3-4)	1.2	ד'
1010	בית כנסת מרכזי	5.0	ד'
1011	מעון תינוקות	1.0	ד'
1012	גן ילדים (5)	1.2	ד'
1013	בית ספר חטיבת הביניים	12.0	ד'
1014	בית ספר יסודי חילוני + גן ילדים (5)	12.5	ד'
1015	בית כנסת	0.5	ד'
1016	גן ילדים (3-4)	1.2	ד'
1017	מכולת	0.5	ד'
1018	מסעדה	1.0	ד'
1019	גן ילדים (3-4)	1.2	ד'
1020	משטרה + מכבי אש	6.0	ד'
1021	מעון תינוקות	1.0	ד'
1022	בית כנסת	0.7	ד'
1023	מכולת	0.5	ד'
1024	גן ילדים (3-4)	1.2	ד'
1025	שטח מיועד לספורט ונופש	59.0	ד'
2000	אזור מגורים ג'	7.1	ד'
2001	אזור מגורים ג'	12.0	ד'
2002	אזור מגורים ב'	14.1	ד'
2003	אזור מגורים ב'	13.4	ד'
2004	אזור מגורים ב'	17.5	ד'
2005	אזור מגורים ב'	20.2	ד'
2006	אזור מגורים ב'	13.0	ד'
2007	אזור מגורים ב'	8.4	ד'
2008	אזור מגורים ב'	20.0	ד'
2009	אזור מגורים ב'	6.0	ד'
2010	אזור מגורים ב'	14.6	ד'
2011	אזור מגורים ב'	12.4	ד'
2012	אזור מגורים ב' 160.0	20.0	ד'

חלקה מס'	יעוד החלקה	שטח בדונם
3000 - 3001	מרכז אזרחי	42.50 ד'
4000 - 4001	תעשיה זעירה	35.00 ד'
5000 - 5015	שטח צבורי פתוח	3.547 ד'

[illegible]

1. [illegible] - [illegible]

2

פ"ל

ח ו ז ה

נערך ונחתם באלקנה ביום _____

בין: ג ל יוזמה ופיתוח בשומרון בע"מ, ח.פ. ו51090285 להלן: "גל" שכתובתם באלקנה מיקוד 44801 להלן "המוכר".

"מצד אחד"

ובין: שם _____ ת.ז. _____ כתובת _____

שם _____ ת.ז. _____ כתובת _____

שם _____ ת.ז. _____ כתובת _____

שם _____ ת.ז. _____ כתובת _____

כולם ביחד וכל אחד לחוד ובערבות הדדית שיקראו להלן "המתישב"

"מצד שני"

הואיל: ו"אוהליבה" לטד. (להלן: "אוהליבה") היא בעלת הזכויות בחלקת קרקע בת כ- 350 דונם הידועה כגוש 2 חלקות 1908 ר 1910 בדרום שטחו של הכפר בידיה בשטחה המזרחי של אלקנה ד' להלן "הקרקע".

והואיל: ו"אוהליבה" היא בעלת הזכויות בחלקת קרקע בת כ- 1200 דונם הידועה כגוש 2 חלקות 2091 ; 2100 ; 1839 ; 1888 ; 2104 ; 2107 ; ר 2113 בדרום שטחו של הכפר בידיה הידועות כאלקנה ד'; ואוהליבה פנתה לגל לצורך הקמת ישוב אלקנה ד'.

והואיל: ו"גל" היא חברה של פיתוח הקרקע, מנהלת הפרוייקט ומעוניינת לבצע את פיתוח הישוב כמפורט להלן,

והואיל: וגל מתחייבת להכין תוכנית להקמת ישוב עירוני במקום (להלן: "הישוב") כולל חלוקת הקרקע למגרשים המיועדים לבניית בתים פרטיים (להלן: "המגרשים") הכל בהתאם לעקרונות חוזה זה.

והואיל: והמתישב רכש מאוהליבה 2 מגרש/ים בקרקע, בשטח של דונם ברוטו שהוא כ- 600 מ"ר נטו כל מגרש, (להלן: "הממכר" ו/או "המגרש") שמיקומו יקבע בהגרלה בהתאם להוראות חוזה זה.

והואיל: וגל מעוניינת לפתח את השטח ולגרום לכך שהממכר יהיה מחובר לכל מערכות השרותים החיוניים כגון: כבישים, מדרכות, ביוב, מים, חשמל, טלפון. מערכות קשר להלן: "הפיתוח" וכו'.

וכן לגרום לכך שהשלטונות האחראיים יתנו היתרים לבניה מסחר ושרותים וכן שכל הרשויות יעניקו את השרותים שבחוק לישוב.

והואיל: והמתישב מעונין לשלם עבור הפיתוח בהתאם לתנאי חוזה ומתחייב להקים בית על הממכר במועדים ובתנאים המפורטים להלן בחוזה זה ותוקפו של חוזה זה מותנה במילוי התחייבויותיו של המתישב כמפורט להלן:

יוסי ושיבה בוטרין בע"מ

לפיכך הסכימו הצדדים כדלקמן:

1. המבוא מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה.

2. אופי הישוב המתוכנן באלקנה ד'.

א. הישוב יהיה ישוב יהודי בעל אופי עירוני, באיכות חיים גבוהה.

ב. בישוב יהיו שני אזורים:
1. איזור שאורח החיים בו דתי, ושיחודו בכך שאסור יהיה להלל בו שבת בפרהסיה להלן: "האיזור הדתי"
2. איזור מעורב להלן: "האיזור המעורב".

ג. כל מגירה של מגרש מהמתישב לאחר, תאושר רק באם לא תפגע באופי הישוב או האיזור כמפורט לעיל.

3. הגרלת המגרשים

א. אחרי חלוקת הקרקע למגרשים ואחרי שימכרו חלק מהמגרשים תיערך הגרלה לקביעת מיקומו של המגרש. מיקום המגרש יוכל להיות בכל שטח הכלול באלקנה ד' לפי שיקול דעתה של גל בלבד.

ב. גל בתאום עם המתכנן, יקבעו את אזורי הקרקע שיוגרלו, לפי שיקול דעתם המוחלט.

ג. ההגרלה תיערך בשני האזורים בנפרד, כל מתישב יחויב לגל על האיזור שבו הוא מבקש להגריל את מגרשו.

ד. המתישבים זכאים להצטרף להגרלה בקבוצות באופן שתבטיח לקבוצת חברים אפשרות לגור בשכנות. כל קבוצה תסומן באופן עצמאי במספרים סידוריים פנימיים כקבוצה, ומשתוגרל, יחולקו המגרשים בין חבריה בהתאם לסדר המספרים הפנימי.

ה. כל הבודדים והקבוצות העומדים להגרלה ימוספרו בשתי סדרות של מספרים עוקבים בהתאם לאיזור ההגרלה. המגרשים בשתי הקבוצות ימוספרו במספרים עוקבים לצורך ההגרלה.
המספר של המשתתף שיעלה ראשון בגורל יזכה במגרש בעל המספר הנמוך וכל מספר נוסף יזכה במגרש המסומן במספר הבא בתור.

ו. אם בעלי מגרשים צמודים יזכו בהגרלה במגרשים שאינם צמודים, כגון: מגרשים שדרך חתצת ביניהם, יקבל הבא בתור את המגרש מצד אחד של הדרך החתצת ובעל המגרשים הצמודים יקבל את המגרשים הצמודים הבאים בתור.

ז. ההגרלה תיערך במשרדי גל בנוכחות רואה חשבון ועורך הדין של "גל". תוצאת ההגרלה תהיה מחייבת וסופית. לזוכים במגרשים תהא הזכות לעשות ביניהם החלפות תוך 7 (שבעה) ימים מהמועד שתמסרנה להם תוצאות ההגרלה.

4. התחייבות בניה

א. המתישב מתחייב בזה לבנות על המגרש בית מגורים קבוע בשטח שלא יפחת מ-64 מ"ר ושלא יעלה על המותר בהתאם לתבנית המותאר המקומית. להלן: "הבית".

ב. המתישב מתחייב להגיש את תכניות הבית המוכנות כדין לאישור הועדה המקומית לבניה, או לאישור הרשות שתקבע ע"י החוק ותאו ע"י גל כמאושרת, תאת תוך 6 חודשים מיום שיקבל את הודעת גל על כך ששלב הפיתוח של המגרש הוא כזה שניתן להגיע אל המגרש ולבצע בו עבודות תבנון ותאו מיום שהדרך למגרש נפרצה ולמגרש מגיעה אספקת מים; המוקדם מבין השניים. להלן: "מועד תחילת התבנון". ותוך 12 חודשים ממועד זה מתחייב המתישב להשלים את התוכניות בהתאם לדרישות הרשויות הנ"ל.

ג. המתישב מתחייב להתחיל בבנית הבית תוך 90 יום מיום קבלת רשיון הבניה ולסיימו תוך 24 חודשים מיום קבלת הרשיון. כן מתחייב המתישב לבצע את הבניה באופן רצוף שיבטיח את השלמתה במועד הקבוע.

ד. המתישב מצהיר כי ידוע לו שבאיזור המגורים אסור לבנות ותאו לנהל בניני משרדים, מסחר ותאו מעשיה מכל סוג שהוא.

5. עבודות הפיתוח

א. גל תדאג לבצע בקרקע את הפיתוח בהתאם לשיקול דעתה, ובלבד שהפיתוח יכלול סלילת כבישים ומדרכות וגישה נוחה לכל מגרש התקנת תשתית לשרותים שתכלול לפחות: ביוב, מים, חשמל וטלפון, וכן אפשרות להוסיף קווים נוספים לצורך שרותים נוספים. גל רשאית למסור ביצוע התחייבויותיה אלה לאחרים.

ב. המתישב מצהיר כי ידוע לו שגל רשאית לבצע עבודות פיתוח בחלק מהקרקע או בכולה לפי שיקול דעתה הבלעדית.

ג. הקונה ישלם לגל את חלקו היחסי בהוצאות הפיתוח בהתאם למספר המגרשים שיפותחו.

ד. החלק היחסי בהוצאות הפיתוח שבו יחויב כל מתישב יהיה בהתאם לרמת הפיתוח שיבוצע בפועל. מגרשים שהאיחור בו הם נמצאים לא יפותח בשלב כלשהו, ישאו רק בחלקם בהוצאות הפיתוח הכלליות כגון: כביש גישה לישוב, קו מים עד הישוב וכו'. יתר הוצאות הפיתוח תשולמנה על ידם לכשיפותח האזור האמור.

ה. הוצאות הפיתוח של שטחים המיועדים לשימוש ציבורי, יחולו על המתישב בהתאם לחלקו היחסי.

ו. הוצאות הפיתוח שיחולו על המתישב יהיו בהתאם לעלות הפיתוח בפועל בתוספת עמלה בשיעור של 12% לגל, ("שיטת קוסט פלוס").

ז. המתישב מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח בהתאם לדרישות גל. דרישת תשלום תיעשה ע"י משלוח לכתובתו של המתישב המצוינת בחוזה זה. המתישב יהיה חייב בתשלום סכום הדרישה תוך 40 יום ממועד משלוחה אליו, או מהיום שבו הודע לו ע"י גל על חיובו בתשלום, המוקדם מבין השניים.

ח. כל הכספים שיגבו ע"י גל עבור הפיתוח יוחזקו בחשבון נפרד עבור הפיתוח שיהא מושקע באופן שישמור על ערכו. למתישבים תהא זכות באופן משותף למנות רואה חשבון מטעמם שיפקח על כך שכספים אלו יוצאו רק עבור פיתוח הקרקע.

ט. לצורך הניהול והפיקוח על עבודות הפיתוח רשאית גל למנות מהנדס שיהיה הסמכות הבלעדית בקשר לקביעת גובה או שיעור הוצאות הפיתוח, מועד תשלומם,החלק היחסי שכל מתישב ישלם, וכן יכריע בכל נושא אחר בקשר למילוי התחייבות הצדדים בקשר לעבודות הפיתוח.

6. המתישב רשאי להעביר את זכויותיו שלפי חוזה זה לאחר שקיים את כל התנאים הבאים:

א. המתישב עמד בהתחייבויותיו שלפי חוזה זה או שהרוכש ממנו מתחייב לקבל על עצמו את מלוי התחייבויות של המתישב שטרם מולאו.

ב. הרוכש מתחייב לשמור על אופיו של הישוב, ובאם המגרש הוא באיזור הדתי, לשמור על ההגבלות של האיזור הדתי.

ג. גל נתנה את הסכמתה להעברה. גל לא תמנע את הסכמתה בהתקיים תנאים א' רב'.

7. בלא לפגוע בסעיפים הקבועים בחוזה הרכישה בין המתישב ובין אוהליבה מוסכם כי בכל מקרה של הפרת החוזה ע"י צד כלשהו, יהא הצד המקיים או המבקש לקיים זכאי לתבוע פיצוי מלא על מלוא נזקיו בפועל, וכן לתבוע את ביצועו בעין של חוזה זה.

למוכרתהא זכות לקזז את ערך נזקיו כאמור בכל מקרה שבו יחליט להחזיר למתישב כספים כמתואר לעיל.

כן מסכימים הצדדים שבכל מקרה של פיגור בתשלום כל שהוא על ידי המתישב ישא החוב ריבית בשיעור 2.5% לחודש בערכים דולריים.

8. הצדדים מסכימים ביניהם שלצורך קביעתהתחייבויותיהם ההדדיות יחול על חוזה זה ועל הממכר הדין החל בישראל, והם מסכימים לשיפוטו של בית משפט באיזור תל אביב בכל הקשור במילוי התחייבויותיהם ההדדיות בקשר לחוזה זה.

באם לא יהיה ניתן להביא ענין כל שהוא להכרעת בית משפט זה, מסכימים הצדדים להביא את הענין להכרעת בורר שיקבע על ידי לשכת עו"ד ודינו של חוזה זה לענין זה גם כדין שטר בוררות.

הצדדים מצהירים כי קראו חוזה זה והבינוהו והם חותמים עליו מרצונם.

הלראיה באו הצדדים על החתום

תאריך ----------

ח ו ז ה

נערך ונחתם באלקנה ביום _____

בין: אוהליבה לטד. OHOLIVA LTD. להלן: "אוהליבה". שכתובתה באלקנה - מיקוד 44801
להלן "המוכר".

"מצד אחד"

שם _____ ת.ז. _____ כתובת _____

שם _____ ת.ז. _____ כתובת _____

שם _____ ת.ז. _____ כתובת _____

שם _____ ת.ז. _____ כתובת _____

כולם ביחד וכל אחד לחוד ובערבות הדדית שיקראו להלן "המתישב"

"מצד שני"

הואיל: ואוהליבה היא בעלת הזכויות בחלקת קרקע בת כ- 350 דונם הידועה כגוש 2 חלקות 1908 ו- 1910 בדרום שטחו של הכפר בידיה בשטחה המזרחי של אלקנה ד', להלן "הקרקע".

לאחר החלקות אלו לכם ניתן המוכר עקום

והואיל: ו"אוהליבה" היא בעלת הזכויות בחלקת קרקע בת כ-1,200 דונם הידועה כגוש 2 חלקות 2091 ; 2100 ; 1839 ; 1888 ; 2104 ; 2107 ; ו-2113 בדרום שטחו של הכפר בידיה הידועות כאלקנה ד'.

והואיל: ו"גל" יוזמה ופיתוח בשומרון בע"מ להלן: "גל" היא חברה של פיתוח הקרקע, מנהלת הפרוייקט ומעוניינת לבצע את פיתוח הישוב כמפורט בחוזה שערך עימה המתישב, והקשור לחוזה זה כמפורט להלן,

והואיל: והמתישב מבקש לרכוש ___ מגרש/ים בקרקע, בשטח של דונם ברוטו שהוא כ- 600 מ"ר נטו כל מגרש, ואוהליבה מסכימה למכור למתישב מגרש/ים כאמור, שמיקומו/ם יקבע בהגרלה להלן: "הממכר" ו/או "המגרש".

הואיל: והמתישב מעוניין לשלם עבור הפיתוח בהתאם לחוזהו עם גל ומתחייב להקים בית על הממכר במועדים ובתנאים המפורטים בחוזה הנ"ל ותוקפו של חוזה זה מותנה במילוי התחיבויותיו של המתישב כמפורט להלן:

לפיכך הסכימו הצדדים כדלקמן:

1. המבוא מהווה חלק בלתי נפרד מהחוזה זה.

2. מחיר הממכר

א. המחיר עומד מאת אהליבה את הממכר. האהליבה מתחייבת ליתן את הממכר תמורת סכום השווה
ל- ---------- $ (---------- דולרים אמריקאים)

בהתאם לשער הדולר מכירה בנקטטים (הגבוה).

ב. סכום השווה ל- ---------- $ (---------- דולרים אמריקאים)

(בשער ---------- שקל לדולר) שולם למוכר עד ובמעמד חתימת הסכם זה וחתימתאהליבה על גבי הסכם זה הוא אישור לכך.

ג. היתרה תשולם ע"י המתישב לאהליבה בשעורים ובמועדים כדלקמן:

סכום השווה ל -------- $ (--- ---------- דולרים אמריקאים) ישולם עד יום --------

סכום השווה ל -------- $ (---------- דולרים אמריקאים) ישולם עד יום --------

סכום השווה ל -------- $ (---------- דולרים אמריקאים) ישולם עד יום --------

סכום השווה ל -------- $ (---------- דולרים אמריקאים) ישולם עד יום --------

3. רישום הזכויות

א. אהליבה מתחייבת לגרום לרישום זכויות המתישב במגרש בלשכת רישום המקרקעין שבה רשום הנכס, או בכל מוסד אחר שבו יהיה רישום של זכויות במקרקעין באיזור הנכס בעת הרישום, תאת לאחר מילוי כל התחייבויותיו של המתישב לפי חוזה זה ולפי חוזהו עם גל ובעיקר גמר בנית הבית וסילוק כל חובותיו הכספיות של המתישב לאהליבה ולגל.

ב. אם יהיו הפרעות או עיכובים ברישום זכויות המתישב כאמור מסיבות שאינן בשליטת אהליבה ידחה הרישום עד להסרת העיכוב או ההפרעה הנ"ל. עד למועד זה ישמשו ספרי אהליבה כראיה לזכויות הקרקע.

ג. עם חתימת הסכם זה, תתן אהליבה יפוי כח בלתי חוזר לעו"ד ישי גלעדי לרישום המגרש על שם המתישב אחרי שיעמוד בכל התחייבויותיו שלפי חוזה זה.

4. המתישב זכאי לקבל הלוואה כנגד משכון זכויותיו לפי חוזה זה ואהליבה מסכימה לתת התחייבות בלתי חוזרת למלוה שלא להעביר את המגרש על שם המתישב ו/או לפקודתו שלא בהסכמת המלוה או אחרי שהמתישב ימציא לאהליבה אישור בגין סילוק ההלוואה. מתן התחיבות כזו של אהליבה מותנית במילוי כל חובותיו של המתישב בהתאם לחוזה זה, או במתן ערובה נוספת של המתישב למילוי התחייבויותיו כאמור בהתאם לדרישת אהליבה.

5. המתישב מתחייב להופיע בלשכת רישום המקרקעין או במשרד עו"ד שיטפל ברישום ולחתום על כל מסמך או שטר הדרוש לצורך ביצוע רישום המגרש על שמו.

6. לצורך הבטחת רישום זכויותיו של המתישב, רישום משכנתא בשמו לזכות מלוה באם יהיה, וכן להבטחת ביצוע התחיבות המתישב לפי חוזה, נותן המתישב יפוי כח בלתי חוזר למוכר, ו/או לעו"ד י. גלעדי ו/או למר יחיאל לוזן לבצע בשמו במקומו כל פעולה הדרושה לצורך ביצוע רישום לפי חוזה זה.

7. כל המיסים והאגרות החלות על המגרש, הן עירוני והן ממשלתי, ישראלי או מבח צו מושל ו/או מכח כל דין החל באיזור, מיום חתימת חוזה זה, יחולו על המתישב. אם יבקש המתישב לביטל את החוזה-או אם תחול חובת ביטל על החוזה, יחולו דמי הביטל על המתישב.

8. המתישב מצהיר כי המוכר הודיע לו שמשרדו של עו"ד י. גלעדי מונה על ידו לטפל בעריכת חוזה זה וברישום הזכויות במגרש של המתישב בהתאם לתנאי חוזה זה, וכי אין בכך כדי להטיל חובה וייצוג על המתישב מכל סוג על ידי עה"ד הנ"ל.
המתישב ישלם לעה"ד הנ"ל שכ"ט בשעור 1.5% מערך הסכם זה בצרוף מ.ע.מ.
המתישב רשאי על חשבונו להיות מיוצג על ידי עו"ד מטעמו, בלי לפגוע בחיובו בתשלום האמור לעיל.

9. באם יוטל על עסקה זו מס בלו נוסף מכוח צו של המושל הצבאי או של רשות מוסמכת אחרת ישא בו המתישב. אגרת סאבו או כל תשלום אחר שידרש על ידי לשכת רישום המקרקעין בקשר לרישום המגרש על שם המתישב יחולו על המתישב.

10. המתישב רשאי להעביר את זכויותיו שלפי חוזה זה לאחר שקיים את כל התנאים הבאים:

א. המתישב עמד בהתחייבויותיו שלפי חוזה זה או שהרוכש ממנו מתחייב לקבל על עצמו את מלוי ההתחייבויות של המתישב שטרם מולאו.

ב. הרוכש מתחייב לשמור על אופיו של הישוב, ובאם המגרש הוא באיזור הדתי, לשמור על ההגבלות של האיזור הדתי.

ג. המוכר נתן את הסכמתו להעברה. המוכר לא ימנע את הסכמתו בהתקיים תנאים א'-ב'.

11. התניית החוזה

תוקפו של החוזה מותנה בביצוע שלמ"ש התחייבויותיו של המתישב.

א. תשלום מחיר המגרש.

ב. תשלום חלקו של המתישב בהוצאות הפיתוח.

ג. בניית ביתו של המתישב בהתאם לתנאי חוזה זה.

אם לא ימלא המתישב את כל שלושת התנאים דלעיל, תהא לאחלייבה זכות מוחלטת לבטל את החוזה ולעשות במגרש כראות עיניה.

12. באם יסתבר לאחלייבה שהמתישב לא עמד בהתחייבויותיו כאמור, תתן אחלייבה למתישב הודעה שאם תוך 60 יום לא ימלא התחייבות שעל הפרק, יבוטל החוזה.

13. באם לא ימלא המתישב את התחייבויותיו בתקופת ההתראה הנ"ל, תהא לאחלייבה זכות למכור את המגרש לאחר או להחזירו לחזקתה ובמקרה כזה יקבל המתישב, לאחר מכירת המגרש, את הנמוך מבין שני הסכומים הבאים:

א. החזר מלוא השקעתו בערכים דולריים.

ב. המחיר שיתקבל עבור המגרש במכירה לקונה מרצון.

14. בלוא לפגוע בכלליות של סעיף 13 לעיל, מסכימים הצדדים כי בכל מקרה של הפרת החוזה ע"י צד כלשהו, יהא הצד המקיים או המבקש לקיים זכאי לתבוע פיצוי מלא על מלוא נזקיו בפועל, וכן לתבוע את ביצוע בעיקר של חוזה זה.

לאחלייבה תהא זכות לקזז את ערך נזקיה וכן להחזיר לגל את ערך נזקיה מתוך כספי המתישב, כאמור בכל מקרה שבו יחליט להחזיר למתישב כספים כמתואר לעיל.

כן מסכימות הצדדים שבכל מקרה של פיגור בתשלום כל שהוא על ידי המתישב ישא החוב ריבית בשיעור 2.5% לחודש בערכים דולריים.

15. הצדדים מסכימים ביניהם שלצורך קביעת התחייבויותיהם ההדדיות יחול על חוזה זה דעל הממכר הדין החל בישראל. והם מסכימים לשיפוטו של בית משפט באיזור תל אביב בכל הקשור במילוי התחייבויותיהם ההדדיות בקשר לחוזה זה.

באם לא יהיה ניתן להביא ענין כל שהוא להכרעת בית משפט זה, מסכימים הצדדים להביא את הענין להכרעת בורר שיקבע על ידי לשכת עה"ד חיפה של חוזה זה לענין זה גם כדין שטר בוררות.

הצדדים מצהירים כי קראו חוזה זה והבינוהו והם חותמים עליו מרצונם.

ולראיה באו הצדדים על החתום

תאריך ----------

חוק השימוש והחזקה של תאגידים בנכסי דלא ניידי מס' 40 לשנת 1953.

ה י ת ר

בתוקף סמכותי כראש המנהל האזרחי על פי סעיפים 2 ו- 3 לצו חוק השימוש והחזקה (תצרוף) של האישיות המשפטית בנכסי דלא ניידי (יהודה ושומרון) (מס' 419), תשל"א - 1971 (להלן - "החוק") הנני מתיר לתאגיד אהליבה בע"מ לרכוש/~~לחכיר/לקבל בעלות~~* ולהשתמש במקרקעין המתוארים להלן גם אם לא קוימו התנאים המפורטים בסעיפים 5(ג) ו- 8(א) לחוק השימוש והחזקה (תצרוף) של האישיות המשפטית בנכסי דלא ניידי מס' 61 לשנת 1953.

היתר זה היבו במקום כל הסכמה או אישור הנדרש בחוק האמור.

תאור המקרקעין:

בדיא	2	2113	צ'הר צבת
~~שם הישוב~~/הכפר	~~גוש~~/גוש פיסקלי	חלקה/מגרש	כתובת

ז' אב תש"מ.

13 באוגוסט 1980

שלמה אליה

ראש המנהל האזרחי

יהודה ושומרון

בקשה מס' 9/82

* מחק את המיותר.

הערות:

א. מופנית תשומת לבו של המבקש לצורך בבדיקה שאכן העסקה כשרה ושלא נעשה מעשה הונאה וכן לכך שהעסקה היבה על אחריותו הבלעדית של המבקש ושאין בהעבקת ההיתר מעין אישור לכשרותה של העסקה או לזכויותיהם הקניביות של התוכרים במקרקעין נשוא העסקה.

ב. היתר הרכישה איבו מהווה רשיון לבניה או לשימוש אחר בקרקע הנרכשת ואיבו בא במקום רישום בלשכת המקרקעין או רישום או רשיון אחר הנדרשים לפי כל דין ותחיקת בחרון.

צו בדבר עסקות במקרקעין (יהודה ושומרון) (מס' 25) תשמ"ז - 1967

ר ש י ו ן לבקשה מס' 9/82

בתוקף סמכותי לפי סעיף 2 לצו בדבר עסקות במקרקעין (יהודה ושומרון) (מס' 25), תשמ"ז - 1967 הנני מרשה בזאת ל:

אהליבה בע"מ
שם התאגיד

שם פרטי ומשפחה

לעשות עסקה רכישת קרקע במקרקעין המתוארים להלן:

בדיה	2	2113	צ'הר צבח
העיר/הכפר/המקום	גוש/גוש מיסקלי	חלקה	כתובת / מקום

ל' בשבט תש"מ.

13 בפברואר 1983

קצין מטה רישום מקרקעין
הרשות - המוסמכת

הערות:

א. מוסגית תשומת לבו של המבקש לצורך בבדיקה שאכן העסקה כשרה ושלא נעשה מעשה הונאה, וכן לכך שהעסקה אינה על אחריותו הבלעדית של המבקש ושאין בהענקת הרשיון מעין איתור לכשרותה של העסקה או לזכויותיהם של הסוכרים במקרקעין נשוא העסקה.

ב. [illegible] בא במקום רישום בלשכת המקרקעין או רישום רישיון אחר הנדרשים לפי כל דין ותחיקת בחון.

חוק השימוש והחזקה של תאגידים בנכסי דלא ניידי מס' 40 לשנת 1953.

ה י ת ר

בתוקף סמכותי כראש המנהל האזרחי על פי סעיפים 2 ו- 3 לצו זוק השימוש והחזקה (תצרוף) של האישיות המשפטית בנכסי דלא ניידי (יהודה ושומרון) (מס' 419), תשל"א - 1971 (להלן - "החוק") הנני מתיר לתאגיד אהליבה בע"מ לרכוש/~~לחכור/לקבל בעלות~~* ולהשתמש במקרקעין המתוארים להלן גם אם לא קיימו התנאים המפורטים בסעיפים 5(ב) ו- 8(א) לחוק השימוש והחזקה (תצרוף) של האישיות המשפטית בנכסי דלא ניידי מס' 61 לשנת 1953.

היתר זה הינו במקום כל הסכמה או אישור הנדרש בחוק האמור.

תאור המקרקעין:

בדיא	2	2104	סוואפת
~~שם הכפר~~/הכפר	~~גוש~~/גוש פיסקלי	חלקה/~~מדקה~~	כתובת

ז' אדר תש"מ.

13 בפברואר 1983

שלמה אליה

ראש המנהל האזרחי

יהודה ושומרון

בקשה מס' 10/82

* מחק את המיותר.

הערות:

א. מרפגית תשומת לבו של המבקש לצורך בבדיקה שאכן העסקה כשרה ושלא בעשה מעשה הוגזה וכן לכך שהעסקה היוה על אחריותו הבלעדית של המבקש ושאין בהעבקת ההיתר מעין אישור לכשרותה של העסקה או לזכויותיהם הקניביות של המוכרים במקרקעין נשוא העסקה.

ב. היתר הרכישה איבר מהווה רשיון לבניה או לשיתוש אחר בקרקע הנרכשת ואיבד בא במקום רישום בלשכת המקרקעין או רישום אר רשיון אחר הנדרשים לפי כל דין ותחיקת בסחון.

צו בדבר עסקות במקרקעין (יהודה ושומרון) (מס' 25) תשמ"ז - 1967

ר ש י ו ן לבקשה מס' 10/82

בתוקף סמכותי לפי סעיף 2 לצו בדבר עסקות במקרקעין (יהודה ושומרון) (מס' 25), תשמ"ז - 1967 הנני מרשה בזאת ל:

אהליבה בע"מ

שם התאגיד

שם פרטי ומשפחה

לעשות עסקת רכישת קרקע במקרקעין המתוארים להלן:

גדיה	2	2104	סנראפה
~~אזור~~/הכפר/המקום	~~גוש~~/גוש פיסקלי	חלקה	כתובת / ~~מרקע~~

ל' בשבט תש"מ מ.ר.

13 בפברואר 1983

קצין מטה רישום מקרקעין

הרשות - המוסמכת

הערות:

א. מופנית תשומת לבו של המבקש לצורך בבדיקה מאכן העסקה כשרה ושלא נעשה מעשה הונאה, וכן לכך שהעסקה הינה על אחריותו הבלעדית של המבקש ומאין בהענקת הרשיון מעין איסור לכשרותה של העסקה או לזכויותיהם של המוכרים במקרקעין נשוא העסקה.

ב. [illegible] בא במקום רישום בלשכת המקרקעין או רישום ריחיון אחר הנדרשים לפי כל דין ובחיקת בסחון.

חוק השמוש והחזקה של תאגידים בנכסי דלא ניידי מס' 40 לשנת 1953.

ה י ת ר

בתוקף סמכותי כראש המנהל האזרחי על פי סעיפים 2 ו- 3 לצו חוק השימוש והחזקה (תצרוף) של האישיות המשפטית בנכסי דלא ניידי (יהודה ושומרון) (מס' 419), תשל"א - 1971 (להלן - "החוק") הנני מתיר לתאגיד אהליבה בע"מ לרכוש/~~לחכות/לקבל בעלות~~* ולהשתמש במקרקעין המתוארים להלן גם אם לא קיימו התנאים המפורטים בסעיפים 5(א) ו- 8(א) לחוק השימוש והחזקה (תצרוף) של האישיות המשפטית בנכסי דלא ניידי מס' 61 לשנת 1953.

היתר זה היבו במקום כל הסכמה או אישור הנדרש בחוק האמור.

תאור המקרקעין:

שם העיר/הכפר	גוש/גוש פיסקלי	חלקה/מקום	כתובת
בדיא	2	2091	חז' ימה

ירושלים.

13 בפברואר 1983

שלמה אליה

ראש המנהל האזרחי

יהודה ושומרון

בקשה 12/82

* מחק את המיותר.

הערות:

א. מופגית חשומת לבו של המבקש לצורך בבדיקה שאכן העסקה כשרה ושלא בעשה מעשה הוגזה וכן לכך שהעסקה היתה על אחריותו הבלעדית של המבקש ושאין בהעבקת ההיתר מעין אישור לכשרותה של העסקה או לזכויותיהם הקניניות של המוכרים במקרקעין נשוא העסקה.

ב. היתר הרכישה איבו מהווה רשיון לבניה או לשימוש אחר בקרקע הנרכשת ואיבו בא במקום רישום בלשכת המקרקעין או רישום או רשיון אחר הנדרשים לפי כל דין ותחיקה במחוז.

צו בדבר עסקות במקרקעין (יהודה ושומרון) (מס' 25) תשמ"ז - 1967

ר ש י ו ן לבקשה מס' 12/82

בתוקף סמכותי לפי סעיף 2 לצו בדבר עסקות במקרקעין (יהודה ושומרון) (מס' 25), תשמ"ז - 1967 הנני מרשה בזאת ל:

	אהליבה בע"מ
שם פרטי ומשפחה	שם התאגיד

לעשות עסקה רכישת קרקע במקרקעין המתוארים להלן:

בדיה	2	2091	חז'ימה
העיר/הכפר/המקום	גוש/גוש פיסקלי	חלקה	כתובת / מרקע

ל' בשבט תש"מג.

13 בפברואר 1983

קצין מסה רשום מקרקעין

הרשות - המוסמכת

הערות:

א. מומנית תשומת לבו של המבקש לצורך בבדיקה מאכן העסקה כשרה ושלא נעשה מעשה הונאה, וכן לכך שהעסקה הינה על אחריותו הבלעדית של המבקש ומאין בהענקת הרשיון משום איסור לכשרותה של העסקה או לזכויותיהם של המוכרים במקרקעין נשוא העסקה.

ב. [illegible] בא במקום רישום בלשכת המקרקעין או רישום ריחיון אחר הנדרשים לפי כל דין ותחיקת בפתון.

חוק השמוש והחזקה של תאגידים בנכסי דלא ניידי מס' 40 לשנת 1953.

ה י ת ר

בתוקף סמכותי כראש המנהל האזרחי על פי סעיפים 2 ו- 3 לצו זוק השימוש והחזקה (תצרוף) של האישיות המשפטית בנכסי דלא ניידי (יהודה ושומרון) (מס' 419), תשל"א - 1971 (להלן - "החוק") הנני מתיר לתאגיד אהליבה בע"מ

לרכוש/~~לחכיר/לקבל בשכירות~~* ולהשתמש במקרקעין המתוארים להלן גם אם לא קויימו התנאים הפורטים בסעיפים 5(ב) ו- 8(א) לחוק השימוש והחזקה (תצרוף) של האישיות המשפטית בנכסי דלא ניידי מס' 61 לשנת 1953.

היתר זה הינו במקום כל הסכמה או אישור הנדרש בחוק האמור.

תאור המקרקעין:

בדיה	2	1888	
~~שם השכר~~/הכפר	~~בגוש~~/גוש פיסקלי	חלקה/מוקע	כתובת

היתר זה נתן בכפוף לכך שהחלקה הנ"ל נופלת בתחום המוקע כפאייף עסר ו/או סוראפת

ב' אב תש"מ.

13 באוגוסט 1983

שלמה אליה

ראש המנהל האזרחי

יהודה ושומרון

בקשה 11/82

* מחק את המיותר.

הערות:

א. מופנית תשומת לבו של המבקש לצורך בבדיקה שאכן העסקה כשרה ושלא נעשה מעשה הונאה וכן לכך שהעסקה היתה על אחריותו הבלעדית של המבקש ושאין בהענקת ההיתר מעין אישור לכשרותה של העסקה או לזכויותיהם הקניניות של המוכרים במקרקעין נשוא העסקה.

ב. היתר הרכישה אינו מהווה רשיון לבניה או לשימוש אחר בקרקע הנרכשת ואינו בא במקום רישום בלשכת המקרקעין או רישום או רשיון אחר הנדרשים לפי כל דין ותחיקת במחון.

צו בדבר עסקות במקרקעין (יהודה ושומרון) (מס' 25) תשמ"ז - 1967

ר ש י ו ן לבעלה מס' 11/82

בתוקף סמכותי לפי סעיף 2 לצו בדבר עסקות מקרקעין (יהודה ושומרון) (מס' 25), תשמ"ז - 1967 הנני מרשה בזאת ל:

אהליבה בע"מ	
שם התאגיד	שם פרטי ומשפחה

לעשות עסקת רכישת קרקע במקרקעין המתוארים להלן:

בדיה	2	1888	
העיר/הכפר/המקום	גוש/גוש פיסקלי	חלקה	כתובת / מקום

היתר זה ניתן בכפוף לכך שהחלקה הנ"ל נופלת בתחום המקום כפאייף עמר ו/או סוראפת

ל' בשבט תש"מ מג.

13 בפברואר 1983

קצין מטה רישום מקרקעין
הרשות - המוסמכת

הערות:

א. מופנית תשומת לבו של המבקש לצורך בבדיקה שאכן העסקה כשרה ושלא נעשה מעשה הונאה, וכן לכך שהעסקה הינה על אחריותו הבלעדית של המבקש ושאין בהענקת הרשיון מעין איסור לכשרותה של העסקה או לזכויותיהם של המוכרים במקרקעין נשוא העסקה.

ב. [illegible] לבדיקת [illegible] לעיסוק [illegible] מקרקע [illegible] בא במקום רישום בלשכת המקרקעין או רישום רישיון אחר הנדרשים לפי כל דין ותחיקה בשטחון.

חוק השימוש והחזקה של תאגידים בנכסי דלא ניידי מס' 40 לשנת 1953.

ה י ת ר

בתוקף סמכותי כראש המנהל האזרחי על פי סעיפים 2 ו- 3 לצו חוק השימוש והחזקה (תצרוף) של האישיות המשפטית בנכסי דלא ניידי (יהודה ושומרון) (מס' 419), תשל"א - 1971 (להלן - "החוק") הנני מתיר לתאגיד אהליבה בע"מ לרכוש/~~לשכור/לקבל בעלות~~* ולהשתמש במקרקעין המתוארים להלן גם אם לא קויימו התנאים המפורטים בסעיפים 5(א) ו- 8(א) לחוק השימוש והחזקה (תצרוף) של האישיות המשפטית בנכסי דלא ניידי מס' 61 לשנת 1953.

היתר זה הינו במקום כל הסכמה או אישור הנדרש בחוק האמור.

תאור המקרקעין:

בדים	2	1839	כפאיז עמר
~~שם חניון~~/הכפר	גוש/גוש פיסקלי	חלקה/מדקע	כתובת

ז' שבט תשל"ג.

13 בינואר 1973

שלמה אליה

ראש המנהל האזרחי

יהודה ושומרון

בקשה 11/82

* מחק את המיותר.

הערות:

א. מרפגית תשומת לבו של המבקש לצורך בבדיקה שאכן העסקה כשרה ושלא נעשה מעשה הרגיה וכן לכך שהעסקה היתה על אחריותו הבלעדית של המבקש ושאין בהענקת ההיתר מעין אישור לכשרותה של העסקה או לזכויותיהם הקניניות של המוכרים במקרקעין נשוא העסקה.

ב. היתר הרכישה אינו מהווה רשיון לבניה או לשימוש אחר בקרקע הנרכשת ואינו בא במקום רישום בלשכת המקרקעין או רישום או רשיון אחר הנדרשים לפי כל דין ותחיקת בחון.

צו בדבר עסקות במקרקעין (יהודה ושומרון) (מס' 25) תשמ"ז - 1967

ר ש י ו ן לבקשה מס' 11/82

בתוקף סמכותי לפי סעיף 2 לצו בדבר עסקות במקרקעין (יהודה ושומרון) (מס' 25), תשמ"ז - 1967 הנני מרשה בזאת ל:

אהליבה בע"מ

שם התאגיד

שם פרטי ומשפחה

לעסות עסקה רכישת קרקע במקרקעין המתוארים להלן:

בדיה	2	1839	כפאיז עסר
העיר/הכפר/המקום	גוש/גוש מיסקלי	חלקה	כתובת / מקום

ל' בשבט תש"מג

13 בפברואר 1983

קצין מסה רשום מקרקעין

הרשות - המוסמכת

הערות:

א. מובנית השומה לבו של המבקש לצורך בבדיקה מאכן העסקה כשרה ושלא נעשה מעשה הונאה, וכן לכך שהעסקה הינה על אחריותו הבלעדית של המבקש ושאין בהענקת הרשיון מעין איסור לכשרותה של העסקה או לזכויותיהם של הסוכרים במקרקעין נשוא העסקה.

ב. [illegible] לבנות או לשיפוט אחר מקרקע [illegible] בא בסקום רישום בלשכת המקרקעין או רישום רישיון אחר הנדרשים לפי כל דין ותחיקה בסחון.

חוק השימוש והחזקה של תאגידים בנכסי דלא ניידי מס' 40 לשנת 1953.

ה י ת ר

בתוקף סמכותי כראש המנהל האזרחי על פי סעיפים 2 ו- 3 לצו זוק השימוש והחזקה (תצרוף) של האישיות המשפטית בנכסי דלא ניידי (יהודה ושומרון) (מס' 419), תשל"א - 1971 (להלן - "החוק") הנני מתיר לתאגיד אהליבה (אלקבה) בע"מ לרכוש/~~לחכור/לקבל~~ בעלות* ולהשתמש במקרקעין המתוארים להלן גם אם לא קויימו התנאים המפורטים בסעיפים 5(א) ו- 8(א) לחוק השימוש והחזקה (תצרוף) של האישיות המשפטית בנכסי דלא ניידי מס' 61 לשנת 1953.

היתר זה הינו במקום כל הסכמה או אישור הנדרש בחוק האמור.

תאור המקרקעין:

ביריה	2	2100 סואפת	
שם ~~השכר~~/הכפר	~~גוש~~/גוש פיסקלי	חלקה/מרקע	כתובת

היתר זה ניתן רק לגבי הקרקע הנופלת במרקע סרופאת

אב תש"אן.

13 נובמבר 1973

שלמה אליה

ראש המנהל האזרחי

יהודה ושומרון

בקשה מס' 8/82

* מחק את המיותר.

הערות:

א. מופגית תשומת לבו של המבקש לצורך בבדיקה שאכן העסקה כשרה ושלא בעשה מעשה הוגנה וכן לכך שהעסקה היבה על אחריותו הבלעדית של המבקש ושאין בהעבקת ההיתר מעין אישור לכשרותה של העסקה או לזכויותיהם הקניניות של המוכרים במקרקעין בשוא העסקה.

ב. היתר הרכישה אינו מהווה רשיון לבניה או לשימוש אחר בקרקע הנרכשת ואיגו בא במקום רישום בלשכת המקרקעין או רישום או רשיון אחר הנדרשים לפי כל דין ותחיקת בתחון.

צו בדבר עסקות במקרקעין (יהודה ושומרון) (מס' 25) תשמ"ז - 1967

ר ש י ו ן לבקשה מס' 8/82

בתוקף סמכותי לפי סעיף 2 לצו בדבר עסקות במקרקעין (יהודה ושומרון) (מס' 25), תשמ"ז - 1967 הנני מרשה בזאת ל:

אהליבה (אלקנה) בע"מ
שם התאגיד

שם פרטי ומשפחה

לעסות עסקה מכירת קרקע במקרקעין המתוארים להלן:

בנדבר	2	2100 סראפת	
~~כפר~~/גוש/הכפר/המקום	~~חלקה~~/גוש מיסקלי	חלקה	כתובת / מקום

כ"ו בשבט תש"מב.

9 פברואר 1983

קצין מסה רשום מקרקעין
הרשות - המוסמכת

הערות:

א. מופנית תשומת לבו של המבקש לצורך בבדיקה שאכן העסקה כשרה ושלא נעשה מעשה הונאה, וכן לכך שהעסקה הינה על אחריותו הבלעדית של המבקש ושאין בהענקת הרשיון מעין איסור לכשרותה של העסקה או לזכויותיהם של המוכרים במקרקעין נשוא העסקה.

ב. [illegible] לגבות או לשיפוט אחר [illegible] בא במקום רישום בלשכת המקרקעין או רישום רישיון אחר הנדרשים לפי כל דין ותחיקת בתוקף.

חוק השמוש והחזקה של תאגידים בנכסי דלא ניידי מס' 40 לשנת 1953.

ה י ת ר

בתוקף סמכותי כראש המנהל האזרחי על פי סעיפים 2 ו- 3 לצו חוק השימוש והחזקה (תצרוף) של האישיות המשפטית בנכסי דלא ניידי (יהודה ושומרון) (מס' 419), תשל"א - 1971 (להלן - "החוק") הנני מתיר לתאגיד אחלינה בע"מ לרכוש/~~לחכור/לקבל בשכירות~~* ולהשתמש במקרקעין המתוארים להלן גם אם לא קוימו התנאים המפורטים בסעיפים 5(ג) ו- 8(א) לחוק השימוש והחזקה (תצרוף) של האישיות המשפטית בנכסי דלא ניידי מס' 61 לשנת 1953.

היתר זה הינו במקום כל הסכמה או אישור הנדרש בחוק האמור.

תאור המקרקעין:

שם העיר/הכפר	גוש/גוש פיסקלי	חלקה/מרקע	כתובת
בידיה	2	2107	ד"ר צובן

ניתן היום ה' תש"ל.

13 בינואר 1973

שלמה אליה

ראש המנהל האזרחי

יהודה ושומרון

בקשה מס' 18/82

* מחק את המיותר.

הערות:

א. מופקדת תשומת לבו של המבקש לצורך בבדיקה שאכן העסקה כשרה ושלא בעשה מעשה הוגנה וכן לכך שהעסקה היבה על אחריותו הבלעדית של המבקש ושאין בהענקת ההיתר סעיף אישור לכשרותה של העסקה או לזכויותיהם הקניניות של המוכרים במקרקעין נשוא העסקה.

ב. היתר הרכישה אינו מהווה רשיון לבניה או לשימוש אחר בקרקע הנרכשת ואינו בא במקום רישום בלשכת המקרקעין או רישום או רשיון אחר הנדרשים לפי כל דין ותחיקת בתחון.

צו בדבר עסקות במקרקעין (יהודה ושומרון) (מס' 25) תשכ"ז - 1967

ר ש י ו ן לבקשה מס' 18/82

בתוקף סמכותי לפי סעיף 2 לצו בדבר עסקות במקרקעין (יהודה ושומרון) (מס' 25), תשכ"ז - 1967 הנני מרשה בזאת ל:

אהליבה בע"מ	
שם התאגיד	שם פרטי ומשפחה

לעשות עסקת רכישת קרקע במקרקעין המתוארים להלן:

ביביה	2	2107	ד"ר צובה
העיר/הכפר/המקום	גוש/גוש פיסקלי	חלקה	כתובת / מקום

ל' בשבט תש"מ מ.

13 בפברואר 1983

קצין מטה רישום מקרקעין
הרשות - המוסמכת

הערות:

א. מופנית תשומת לבו של המבקש לצורך בבדיקה שאכן העסקה כשרה ושלא נעשה מעשה הונאה, וכן לכך שהעסקה הינה על אחריותו הבלעדית של המבקש ושאין בהענקת הרשיון משום איסור לכשרותה של העסקה או לזכויותיהם של המוכרים במקרקעין נשוא העסקה.

ב. [illegible] לבנות או לשתול [illegible] במקרקע [illegible] בא במקום רישום בלשכת המקרקעין או רישום רישיון אחר הנדרשים לפי כל דין והחיקה בתחום.

תאריך: 15.5.83

תיק _____

לכבוד
המועצה האזורית שומרון
ועדה המקומית לתכנון ובניה
קדומים
ד.נ שומרון 44853

אברהם שבות,

א.נ.,

הנדון: פרוטוקול ועדה תכנון ובניה מס' 11
אלקנה ד'

מספרכם 095

להלן הערותינו לגבי הפרוטוקול האמור:

1. לסעיף 2 א': מקובל.

2. לסעיף 2 ב': בתוכנית המפורטת יוצגו מתרונות אפשריים לבניה דו משפחתית. דרישת רוחב חזית מינימלית של 20 מ' לא הוצגה בישיבה כקטגוריה. לדעת המתכננים קיימים מתרונות טובים לבניה בחזית מגרש של 17 מ' ואותם אנו מתכוונים להציג במסגרת הת.ב.ע.
חיות ובכל המגרשים באלקנה ד' קיימת אפשרות תיאורטית לבניה דו משפחתית, קיימת כאן בעיה אמיתית אם תחיה דרישה לחזית של 20 מ', ובעיה זו ניסינו להבהיר בישיבה.
יורשה לי להציע שהנושא יישקל שנית עם הצגת התוכנית המפורטת.

3. לסעיף 2 ג': גם כאן הבנו שהדרישה איננה קטגורית מהסיבה שהוזכרה לעיל: ההתקשרות החוזית עם רוכשי המגרשים מונעת ריכוז המגרשים לבניה דו משפחתית באזורים מוגדרים. החיסך הוא תנכון. בשלב זה כל המגרשים נחשבים כמגרשים חשויים לחיות מיועדים לבניה דו משפחתית.

4. לסעיף 2 ד': מקובל.

5. לסעיף 2 ה': לפי הנחיות משרד החינוך עלינו להגיש דרישותינו לתכנון והקצוב מוסדות החינוך בסוף העבודה 1983/84.
בתוכניתנו להגיש את הת.ב.ע לדיון בסוף חודש יוני ש.ז ולהתחיל את עבודות העפר במהלך חודש יולי ש.ז. נראה לי שלא יהיה מן הראוי להתנות את עבודות העפר בהתחייבות הראשויות להקמת מוסדות ציבור מכיון ששלב זה מוקדם מכדי לקבל התחייבויות אלה, ומצד שני אין מעם לעכב את ביצוע עבודות העפר (מריטת דרכים).

6. לסעיף 2 ו': מקובל.

בכבוד רב,
אפנדן זהבי
מנהל כללי

עותק: שלמה מושקוביץ, לשכת התכנון, 291, 269,157, י. ינון

(291)

בע"ה

מועצה אזורית שומרון

אלון מורה, דותן, חומש, חינניית, יקיר, מעלה-שומרון,
סלעית, קדומים, קרני-שומרון, ריחן, שבי-שומרון, תפוח
מועצה אזורית שומרון-קדומים, השומרון 90910 טל.053-37847

הוועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון.

יט' באייר תשמ"ג
2 במאי 1983

מספרנו: 102

לכבוד
שלמה מושקוביץ אד'
לשכת תכנון עליונה
מעלה אדומים.

א.נ.,

הנידון: תוכנית מתאר אלקנה ד' (שיח צבח).

אני מתכבד להעביר אליך הצעת תוכנית מתאר לישוב אלקנה ד' (שיח צבח).

התוכנית הנ"ל הוגשה לדיון בוועדת תכנון ובניה שומרון ואושרה להמלצה לדיון בפני מועצת תכנון עליונה בהתאם לתנאים הבאים:

א. הקינדסקים הארוכים בחלק הדרומי של התוכנית יפוצלו. הפתרון יתקבל ע"י שילוב רכישה חדשה של 150 דונם הגובלת בתוכנית המתאר.

ב. בתוכנית מפורטת ינתן פתרון לבניה דו משפחתית במגרשים.
מינימום רוחב חזית מגרשים לבניה דו משפחתית יהיה 20 מ'.

ג. הבניה הדו משפחתית תצומצם לחלקים מסוימים בתוכנית המתאר. הפריסה תובא בתוכנית מפורטת.

ד. יש להגיש פתרון ביוב.

ה. התוכניות המפורטות ושלבים נוספים בהקמת הישוב, כולל אישורי בניה, יאושרו רק בתנאי של הצגת התחייבויות של היזם או הרשויות המתאימות לבצע את הפונקציות הציבוריות השונות בישוב.
קבלת התחייבויות בכפוף להמלצת היועץ המשפטי של המועצה.

ו. אישורים מתאגמגם של הרשויות המוסמכות כגון: (ארכיאולוגיה, מע"צ, בריאות, חינוך).

בכבוד רב,

אברהם שבות
רכז מח' תכנון ובניה.

בדרך לאישור תוכנית מומלץ להדגיש
שלגבי בניה מאוחרת זו מתאר

(271)

מועצה אזורית שומרון

אלון-מורה • ברקן • דותן • חומש • חינניית • יקיר • מעלה-שומרון • סלעית •
עינב • קדומים • קרני שומרון • ריחן • שא-נור • שבי-שומרון • שקד • תפוח •

מועצה אזורית שומרון - קדומים ד.נ. שומרון 44853, טל' 052-39318/19/20

הוועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון

כג' בשבט תשמ"ג
6 בפברואר 1983

מספרנו: 058

ה החלטת ועדת תכנון ובניה מישיבתה מס' 9,
יבת צוות משנה שנערך ביום ו' 4.2.83.

נוכחים: אריה עופרי, אברהם שבוס, אריק שניידר ודני ארז.

תכנית המאר אלקנה ד' (שם עבה).

. יש לסמן תואי תוצת שומרון.

. הגדרת ותאור הכבישים התולנדיים (קינדסקים) בתוכנית מפורטת כולל חומרים ושטחי ירק כנספח למוכנית והתחייבות ביצוע.

. תוכניות דיקור ותמכים של כבישים באזורים בעלי טופוגרפיה מעל 20% שיפוע צע.

. אין פתרון לסבב רכבים: בשלוחת טקינדסק 25, ובקינדסק מול קינדסק 62.

. אין פתרון כביש גישת לישוב.
יש להראות פתרון המוסכם על כל הגורמים (מע"צ וכדומה) כולל התחייבות ביצוע.

. חסר שטחים ירוקים רב יעודיים כולל ירק בפיזור מתאים בשכונות המשנה.
(שטח של כארבע דונם ל- 500 משפחות בנוסף לגן ציבורי גדול).

. יש להראות שיטת פינוי אשפה בתאום עם המועצה.

. טבלת יעודי שטח ציבור שהוגשה בישיבה אינה עונה לצרכים למרות שתובאו המלצות בנידון
ע"י האדריכלים של המועצה לידיעת היזמים.
יש לתקן את התוכנית בהתאם לצרכים. (גודל אוכלוסיה מתוכננת ופיזור) יש למספר את שטחי הציבור.

. כגן המרכזי בתוכנית הרעיונית מצויר מצפה.
יש לתת פירוש נוסף כדי שאפשר יהיה לדון באשור עקרוני.

הערות לתקנון:

סעיף 10. שטח שייעודו יקבע בעתיד, היינו תוואי הכביש הארצי לכן יש לאחר שטח אחר בתשריט.

פרק ג'. טבלה: פרטי פתוח - צריך להיות, יתוכנן בעתיד. להוציא מהתוכנית.
יש לחלק שטחי מגורים בצבע מכלה לאזור מגורים ב' ואזור מגורים א'.

פרק ד' סעיף 1, לא מקובל.
סעיף 2, יש לתבתיר ניסוח.

מועצה אזורית שומרון

אלון-מורה • ברקן • דותן • חומש • חינניות • יקיר • מעלה-שומרון • סלעית •
עינב • קדומים • קרני שומרון • ריחן • שא-נור • שבי-שומרון • שקד • תפוח •

מועצה אזורית שומרון - קדומים, ד.נ. שומרון 44853, טל' 052-39318/19/20

ק ר'. סעיף 1, לא מקובל.
סעיף 2, יש להבהיר ניסוח.

ק ק'. סעיף 1, יש לתת גודל מגרש מינימלי.
סעיף 2.1.1 יש לקבוע בצורה ברורה קוי בניה בכל כיוון (4 מ' צדדי, 5 קדמי, 5 אחורי) או לתת הוכנית מפורטת של חעסרת בתים.
סעיף 2.1.1ב' בסקרה של קו בנין צדדי אם אין לשתות מתאים בקיר הנמצא בקו המגרש המרחק המינימלי בין 2 בתים 8מ'.
סעיף 2.1.3 לא מקובל קוי בניה לצד כביש רכב (כולל קינרסקים) יהיו קוי בניה קידמיים של 5 מ'.
יש לודא שגודל מגרשים אלו יאפשרו קוי בניה כנדרש.
סעיף 2.1.4 שמת הבניה כולל מבני עזר. יותר מבנה מיוחד לחניה עד 12 מ' בקו בניה אפס.
סעיף 2.2 באזור מגורים ב' מוטלן דיון חוזר במליאת נושא מלונות מגורים.
סעיף 5.3 לבקן ניסוח.
סעיף 5.5 להוסיף רכב שרות.
סעיף 6 שמת זה צריך להיות מוגדר יחוכנן בעתיד.

ו'. סעיף 1.2 לשמוק קטע חזית קיר המגן, לא מהים שבשון משוף.
קירות מגן יהיו עד גובה מכסימלי 1.30 מ'.
סעיף 2 יוגדר לאחר קיומם עם הרשות המקומית.

ז'. סעיף 2 ב'. להבהיר ניסוח וכוונות.
סעיף ד' יש לתת מתרון לשיטת ניקוז בתוכנית מפורטת.
המקבלן יאפשר זכות לעברי ניקוז דרך מגרשים מרמיים.

רשם: אברהם שבות
רכז מח' הבנון ובניה.

מפקדת אזור יהודה והשומרון
قيادة منطقة الضفة الغربية

קצין מטה ארכיאולוגיה
ضابط تسهاله - للآثار

מס' 1231 - ל.שלמה

אל: אמנון זהבי,
מנב"ל חב' גל.

תאריך: 11.7.82
כ' תמוז תש
ארה - 1236

אלקנה ד' - הקמת ישוב
מכתבך מיום ה-21.6.82

1. האזור נבדק בנ.צ. 5760/6960 ממע' לואדי היורד צפונה, מבנה עתיק אין למגוע בו.

2. שאר האזור מאושר לבניה.

156 - כ"ל
שלמה - כ"ל

בברכה!
מגן עצמון
קמ"ט ארכיאולוגיה יו"ש

העתק: רע"נ נכו"מ

מדינת ישראל

משרד החקלאות

נציבות המים - אגף הקצאות ורישוי
ת.ד. 7043 הקריה ת"א 61 070
טל. 259331

תאריך: כ"ה בשבט, תשמ"ג
8 בפברואר, 1983

מספר: 9564

לכבוד
מר אמנון זהבי
מנהל כללי - "גלי"
אלקנה ד.נ. אפריים
440801

א.נ.,

הנדון: אלקנה ד'- הקצאת מים

בעקבות פנייתך מ- 10.1.83 אנו מקצה
ברשיון מס' 9564 - 10,000 מ"ק בסדוג בית החל
מ- 1.4.83.

הודעה מתאימה חשלח לחב' מקורות חבל המרכז
רמלה בהקדם.

נ.ל. הצרכנים לאדכון הקצאתם
עדיי סגה ישירה אלנו בהקדם!

בכבוד רב,

זאב קטאין
מנהל היחידה לצריכה עירונית
ראיזורית

עותקים:
מר צ. ברינגולד - מנהל האגף
חב' מקורות חבל המרכז - רמלה

אלקנה די - פרוגרמה כללית לישוב באכלוס מלא

שטחים ציבוריים ל - 10,000 נפש

גודל משפחה חילונית - 3.65 נפש, גודל שנתון תלמידים - 2.5%

גודל משפחה דתית - 4.2 נפש, גודל שנתון תלמידים - 3.1%

מספרי יחידות דיור 2700 (כ- 2100 משפחות חילוניות וכ- 600 משפחות דתיות)

המוסד	היחידות במגרש	מספר מגרשים	שטח מגרש די	שטח בולל די
1. חינוך				
1.1 מעון חינוקות (0 - 2)		3	1.0	3
1.2 גן ילדים (3 - 4)				
חילוני - 12 כיתות	2	6	1.2	7.2
דתי - 4 כיתות	2	2	1.2	2.4
1.3 גן ילדים (5)				
חילוני - 6 כיתות דתי - 2 כיתות	2	3	1.2	3.6
1.4 בית ספר יסודי				
ממלכתי 30 כיתות	15	2	7.5	16.0
ממלכתי דתי 12 כיתות	12	1	7.0	7.0
1.5 חטיבת ביניים 12 כיתות		1	8.5	8.5
2. בריאות				
2.1 תחנה לאם ולילד (טיפת חלב)	1	1	0.75	0.75
2.2 מרפאה	1	1	1.5	1.5
3. דת				
3.1 בית כנסת מרכזי	1	1	5.0	5.0
3.2 בית כנסת שכונתי	1	5	0.5	2.5
3.3 מקוה ובית מרחץ	1	+	—	

	המוסד	היחידות במגרש	מספר מגרשים	שטח מגרש די	שטח כולל די
	4. תרבות נוער וספורט				
	4.1 מועדון תרבות מרכזי (מתנ"ס)	1	1	3.0	3.0
	4.2 מועדון מבוגרים מרכזי	1	1	2.0	2.0
5*	4.3 בית נוער מרכזי	1	1	2.0	2.0
	4.4 מועדון נוער	1	2	2.0	4.0
6*	4.5 מרכזי ספורט	1	1-3		25
	5. שטח ציבורי פתוח				
7*	5.1 גנים ציבוריים		3-4	4.0-5.0	16
	5.2 מגרש משחקים עם ירק		3-4	4.0-5.0	15.0
	6. מסחר				
	6.1 חנויות שכונתיות	1-2	4	0.5	2.0
	6.2 חנויות במרכז האזרחי				
	7. מרכז הישוב				
8*	7.1 משרדי מועצה,מרכז תרבות קולנוע, מועדונים,רחבות אמפי תיאטרון,משרדים וכיו"ב				18.0
	7.2 מרכז מסחרי - דואר בנקים סופרמרקט,בית מרקחת,חנויות וכיו"ב				9.0
9*	**8. שירותים כלל עירוניים**				
	תחנת משטרה				
	מד"א				
	מכבי אש				
	תחנת הג"א				
	מחסני משק				
	תחנת אוטובוס				
	מרכזית טלפונים				5.0
10*	**9. מגרשים רזרבים**				5.0
11*	סה"כ				163.5

כולל בנין