

SC 1172

31-8

402
50

1110

SC שם עמ' (מלפי מרשם)

12.87 - 4.90



שם תיק: אגף תכנון ובינוי ערים - אלפי מנשה שכונת גבעת טל

מזהה פיוז
גל-8/44991

מזהה פריט: 000/98q

כתובת 2-120-5-18-6

תאריך הדפסה 10/04/2018

31-8

$$\begin{array}{r} 450 \overline{) 1952} \\ 68 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} 12 \\ 7 \\ \hline 5 \end{array}$$

1090

$$\begin{array}{r} 12 \\ 60 \\ \hline 720 \end{array}$$

600

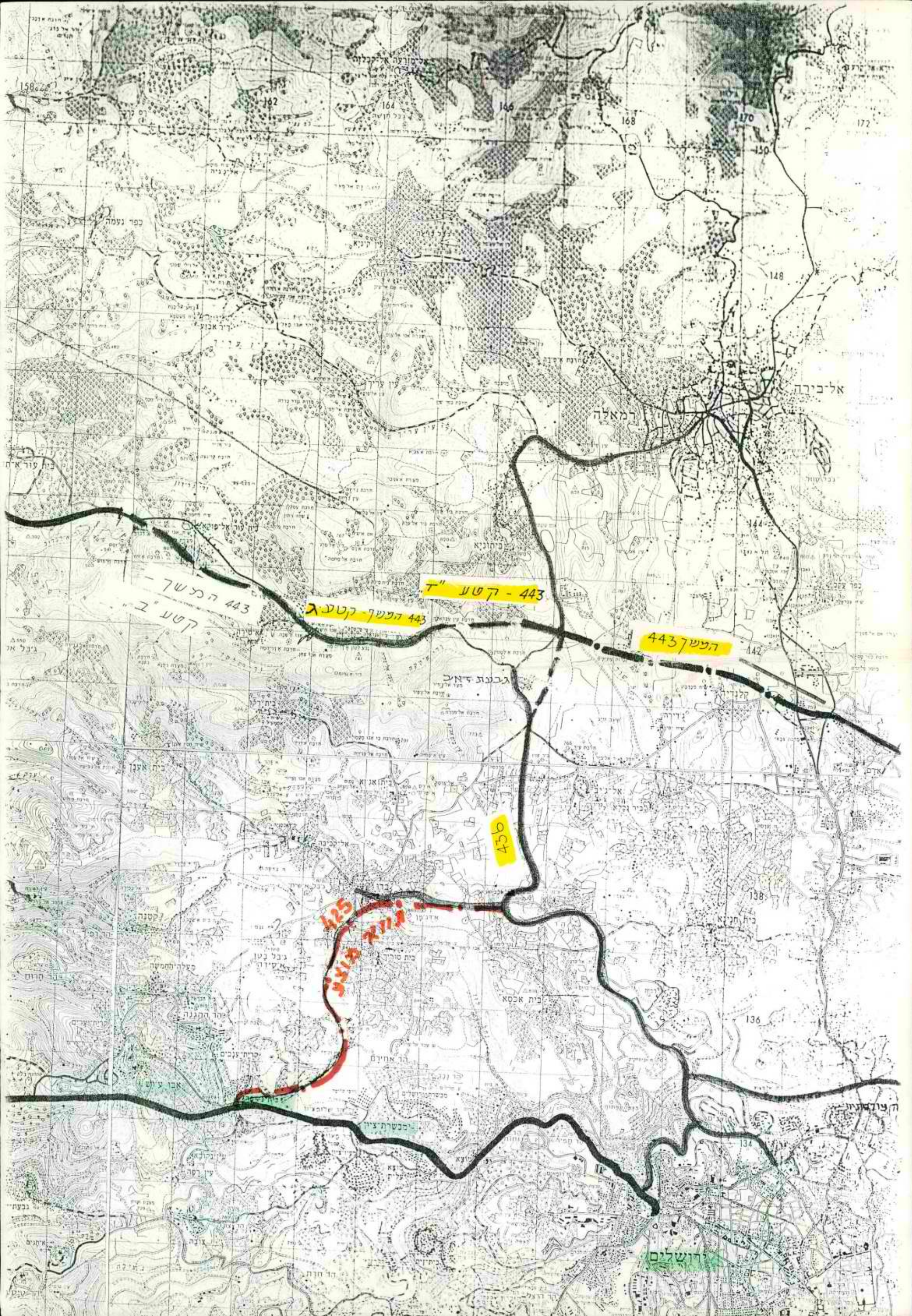
800

1450

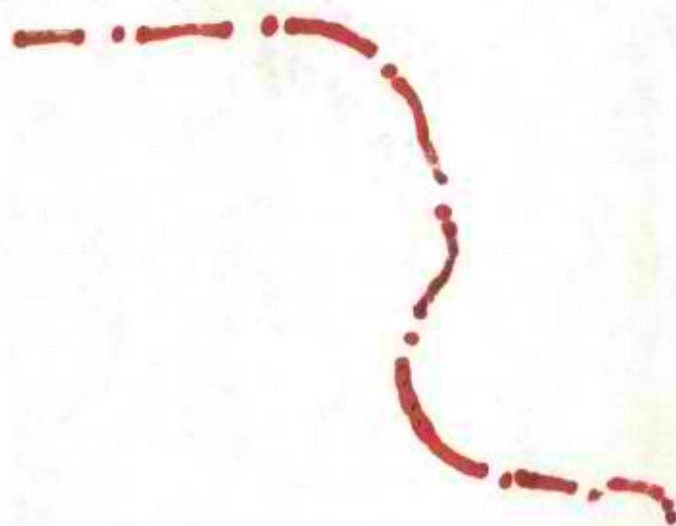
1680

$$\begin{array}{r} 250 \\ 195 \\ \hline 554 \end{array}$$

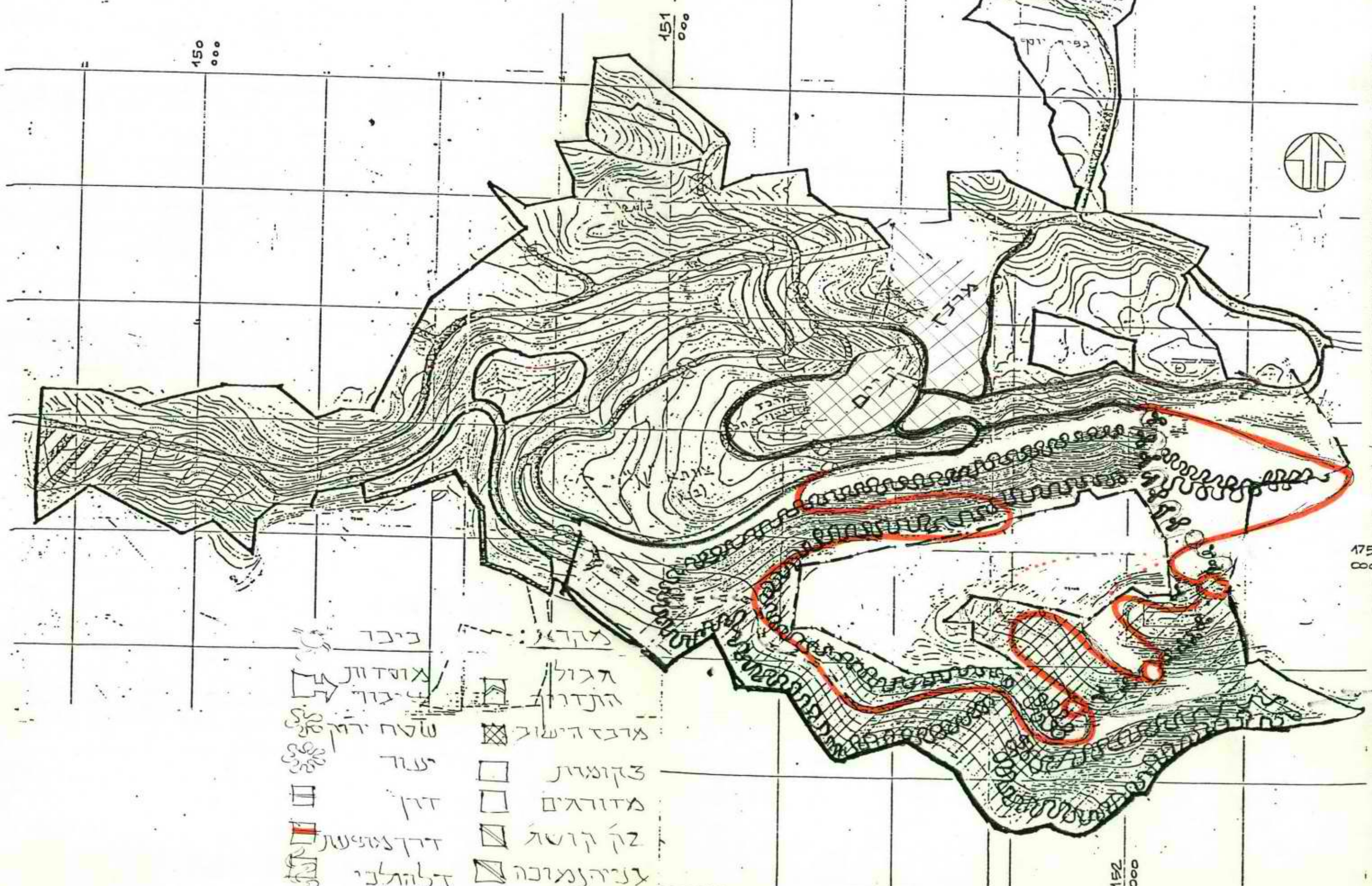
20



נאסד לדיאנה
עגל י. כהן
3.4.90



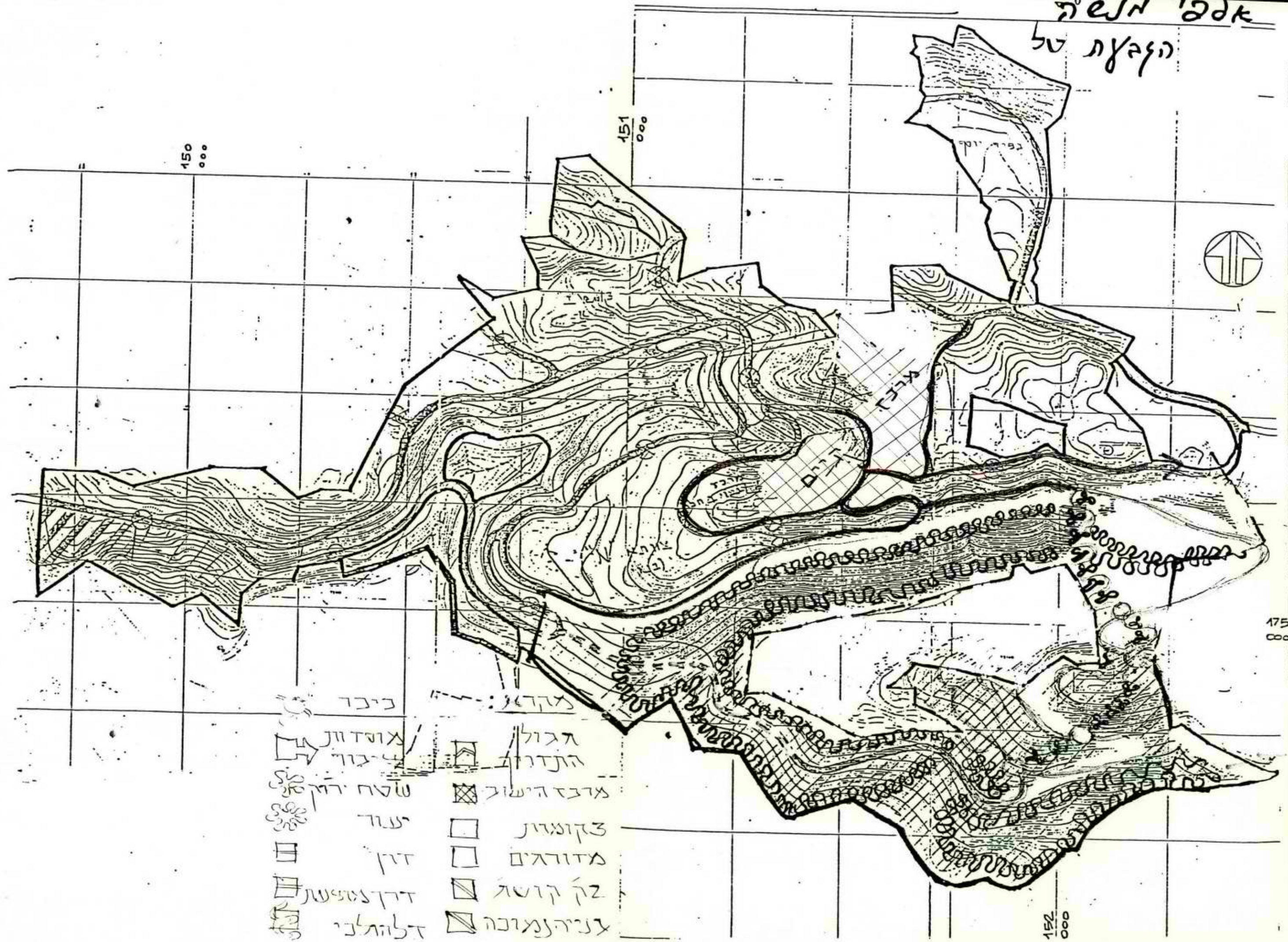
אדמיניסטרציה
הקצת ט



- | | |
|--|---|
| <p>אוסדון
ביבד</p> <p>שטח ירק
יער</p> <p>דוק
דירקטורט
דלהלבי
דאל</p> | <p>אבול
הנדון</p> <p>אבד הישוב</p> <p>צקומות</p> <p>מזורים</p> <p>צק קוטג</p> <p>צניה צמוכה</p> |
|--|---|

אדם' חלש'ה

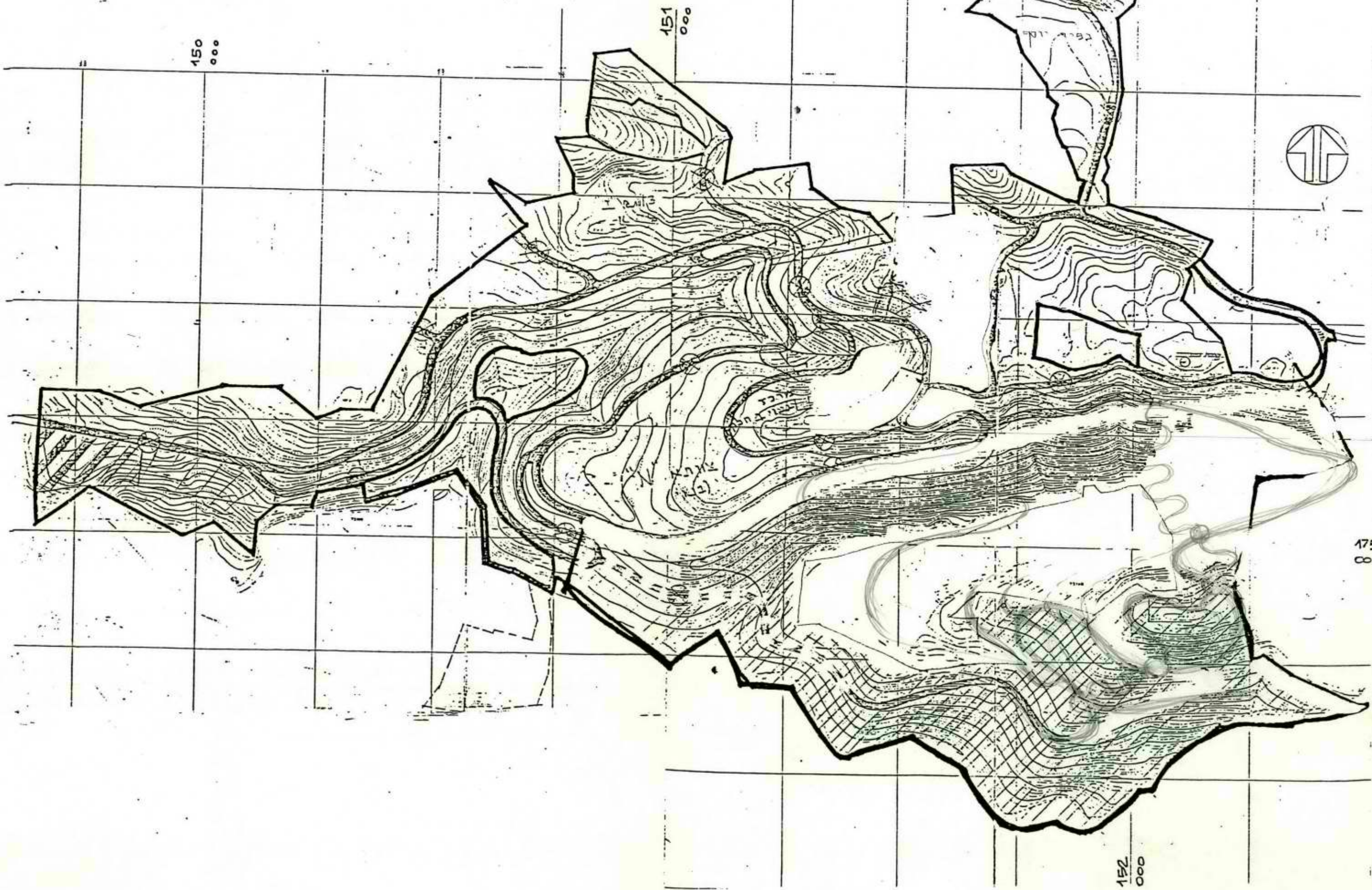
הקצת טל



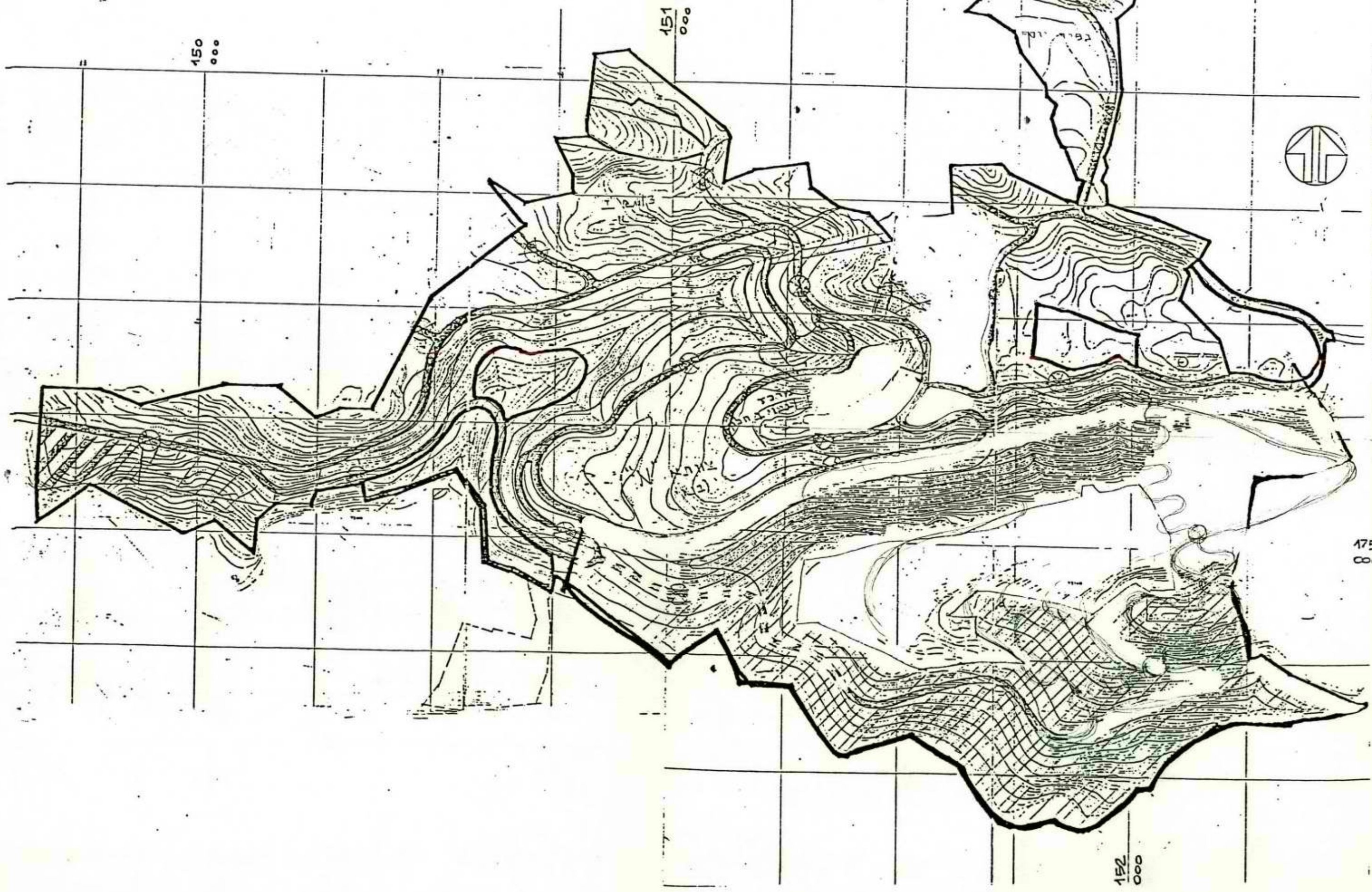
- | | | | | | | | |
|-----|-----|----|----|----|------|------|------|
| אדם | בית | עץ | דג | הר | מבצר | מבצר | מבצר |
| ⊕ | □ | ○ | ▭ | △ | ⊠ | ⊠ | ⊠ |
| אדם | בית | עץ | דג | הר | מבצר | מבצר | מבצר |
| אדם | בית | עץ | דג | הר | מבצר | מבצר | מבצר |

כאב' משה

הקצת ט

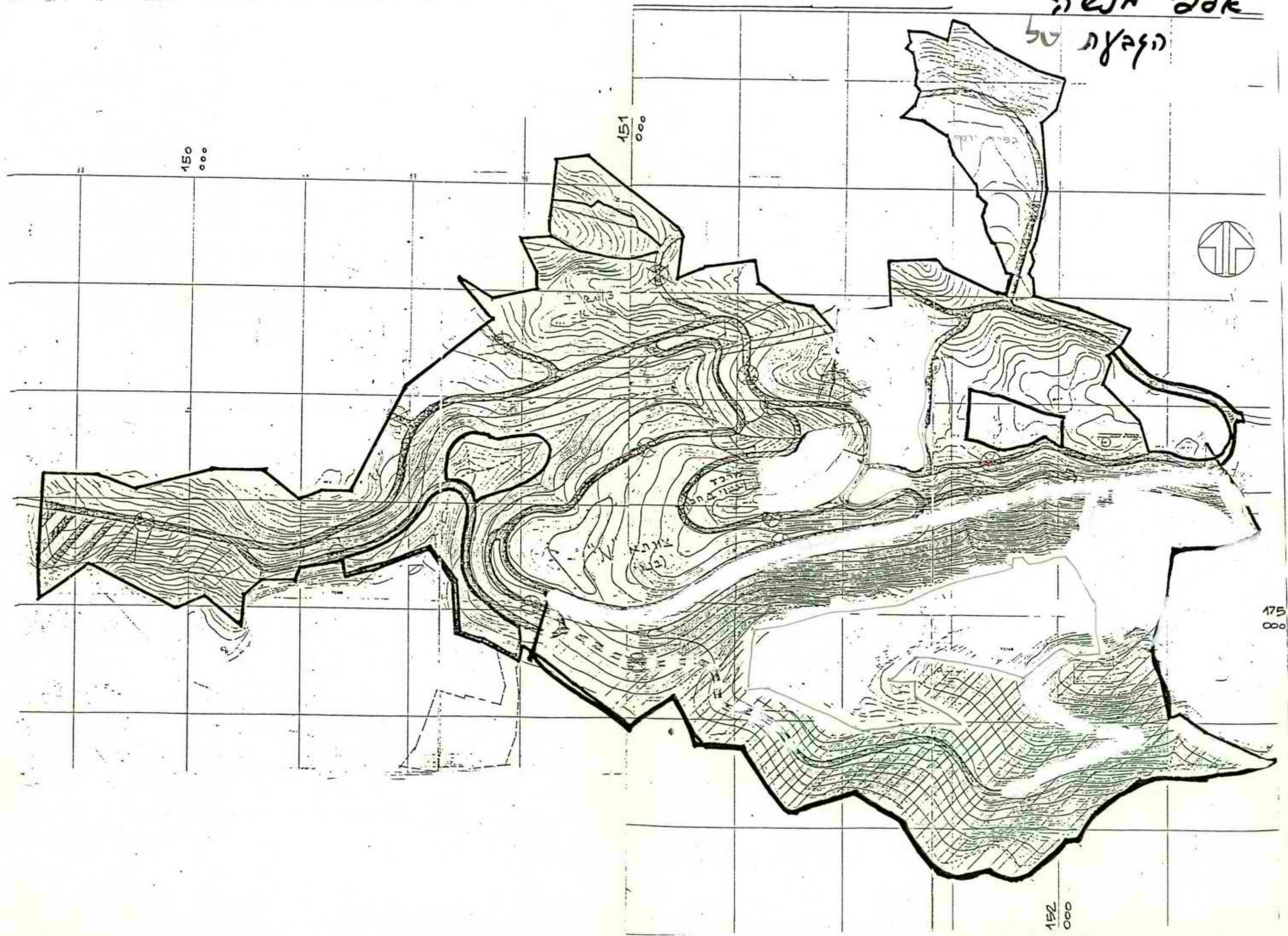


כפר משה
הקצה

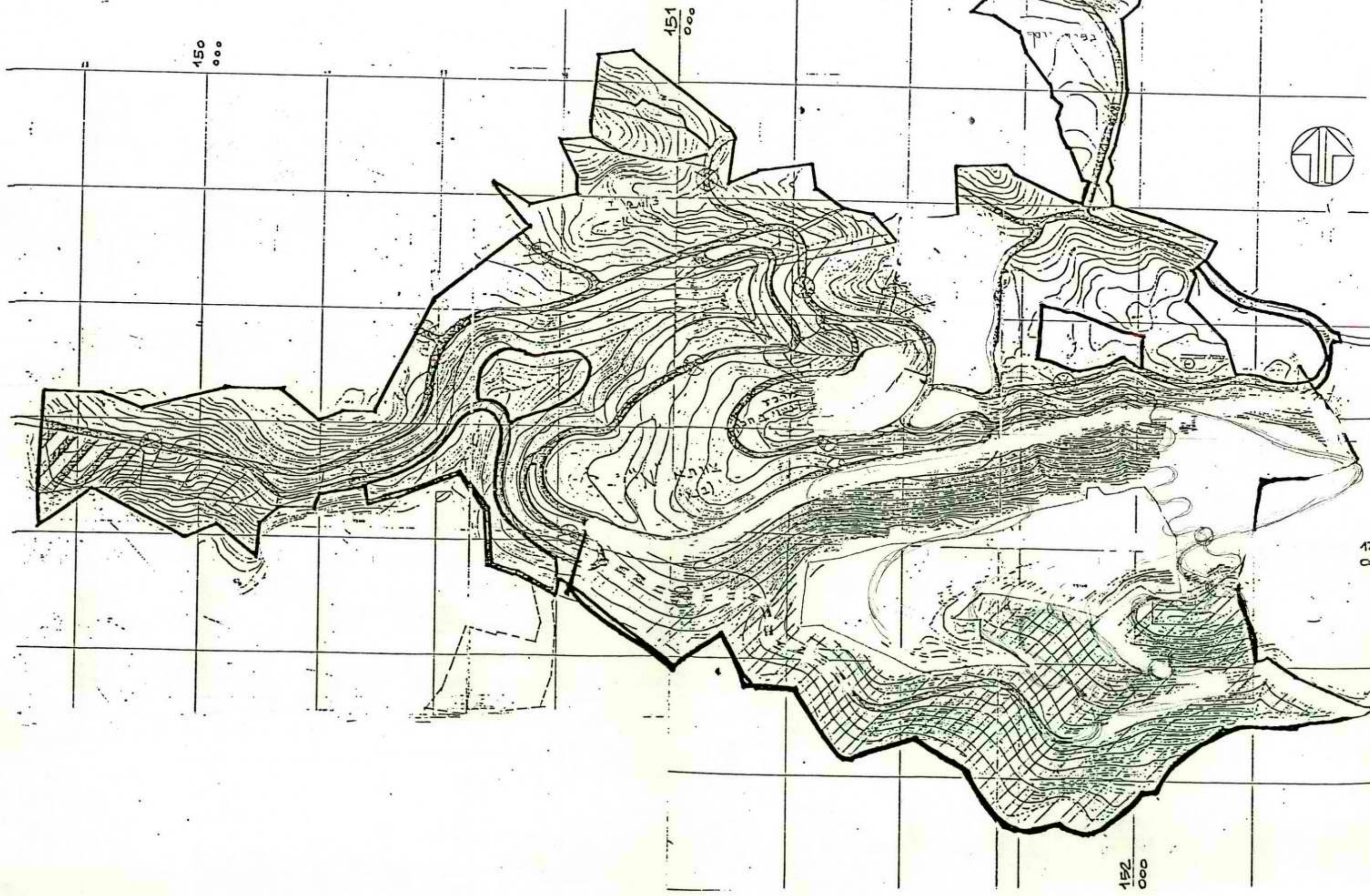


כפר' ח'נה

הקצה



אדום מלש
הקצת



כפר' משה

הקצה

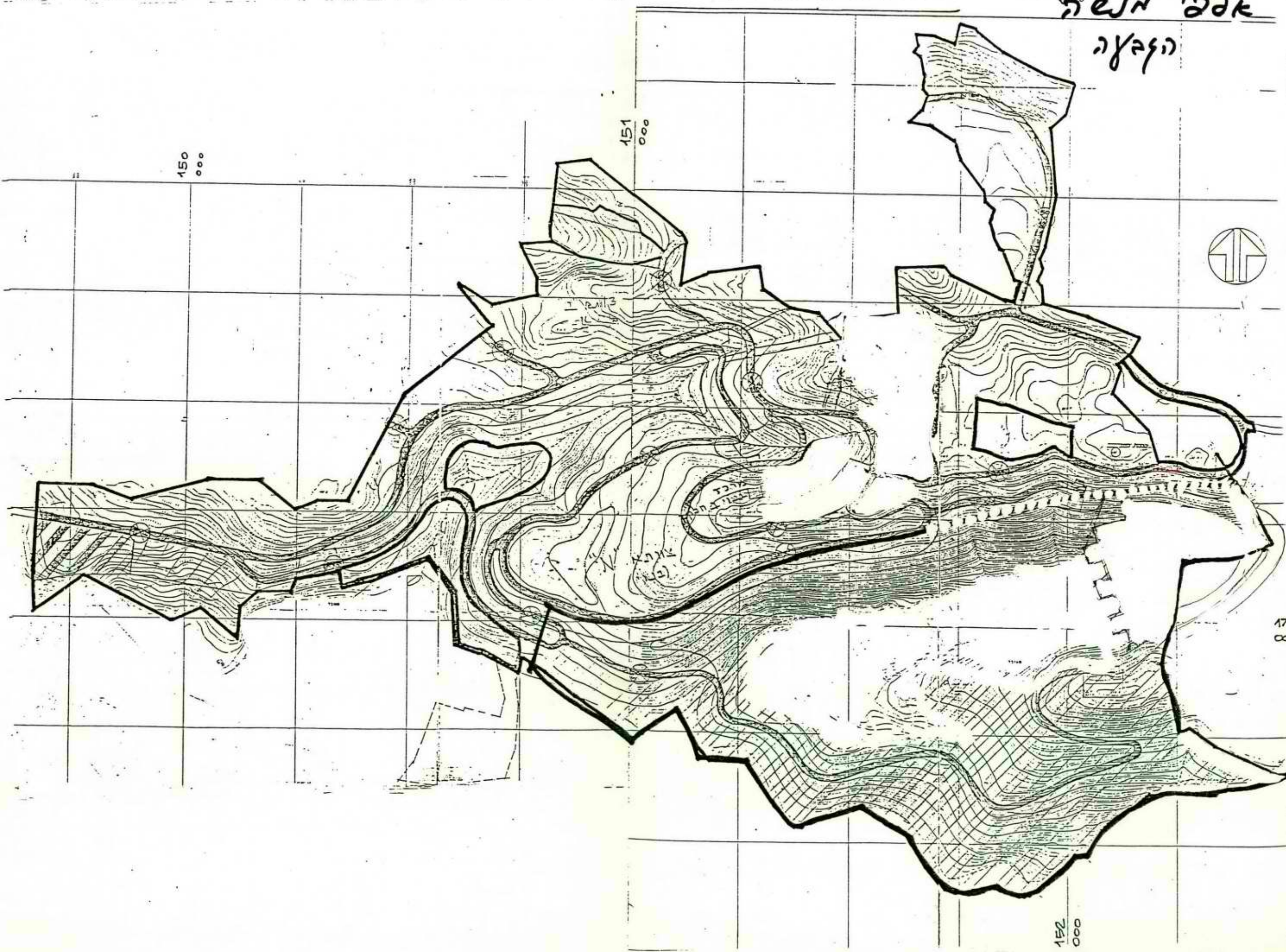


151
000

150
000

175
000

152
000



אדם' משה
סלח הקצה
300

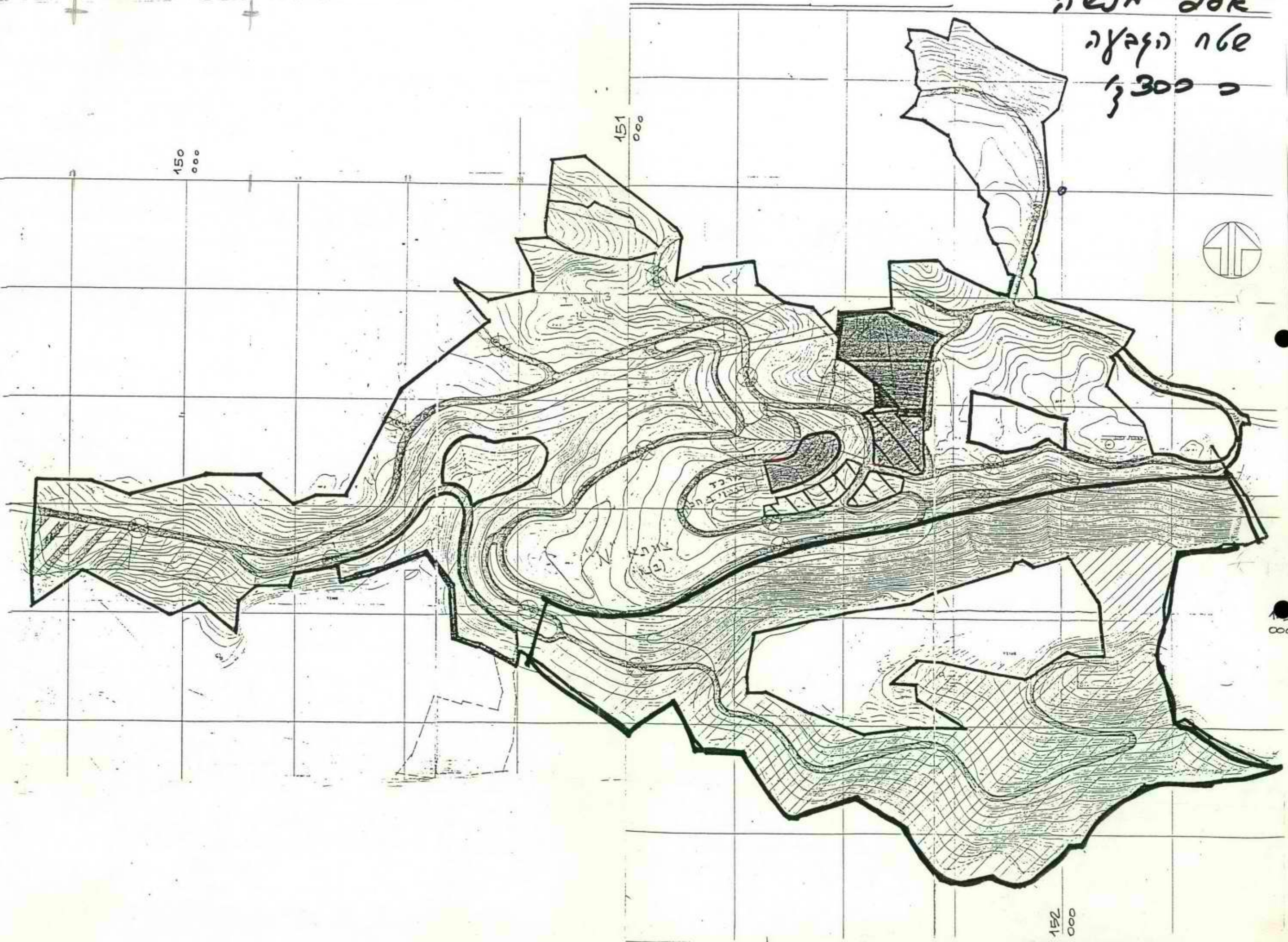


000

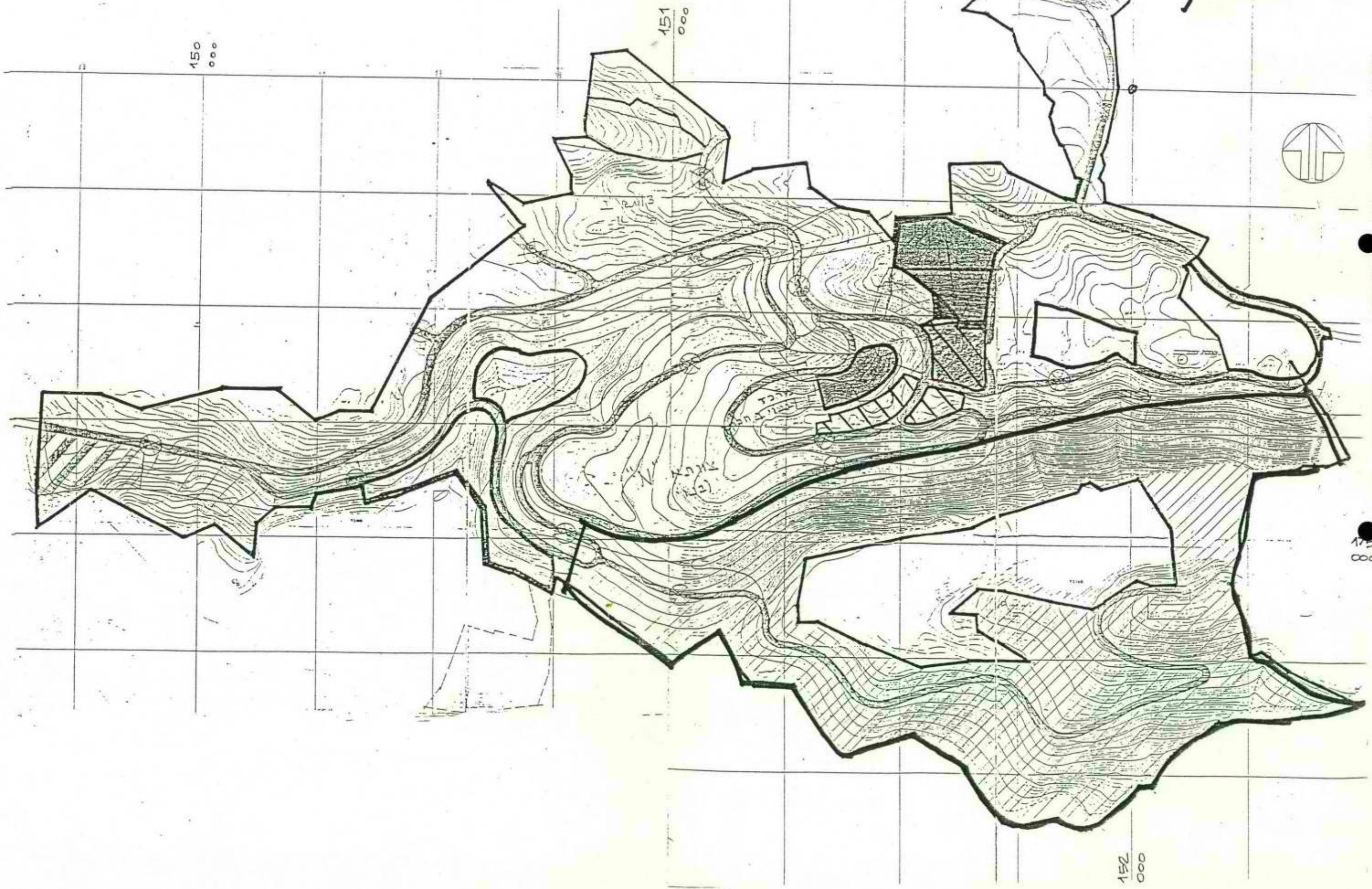
152
000

151
000

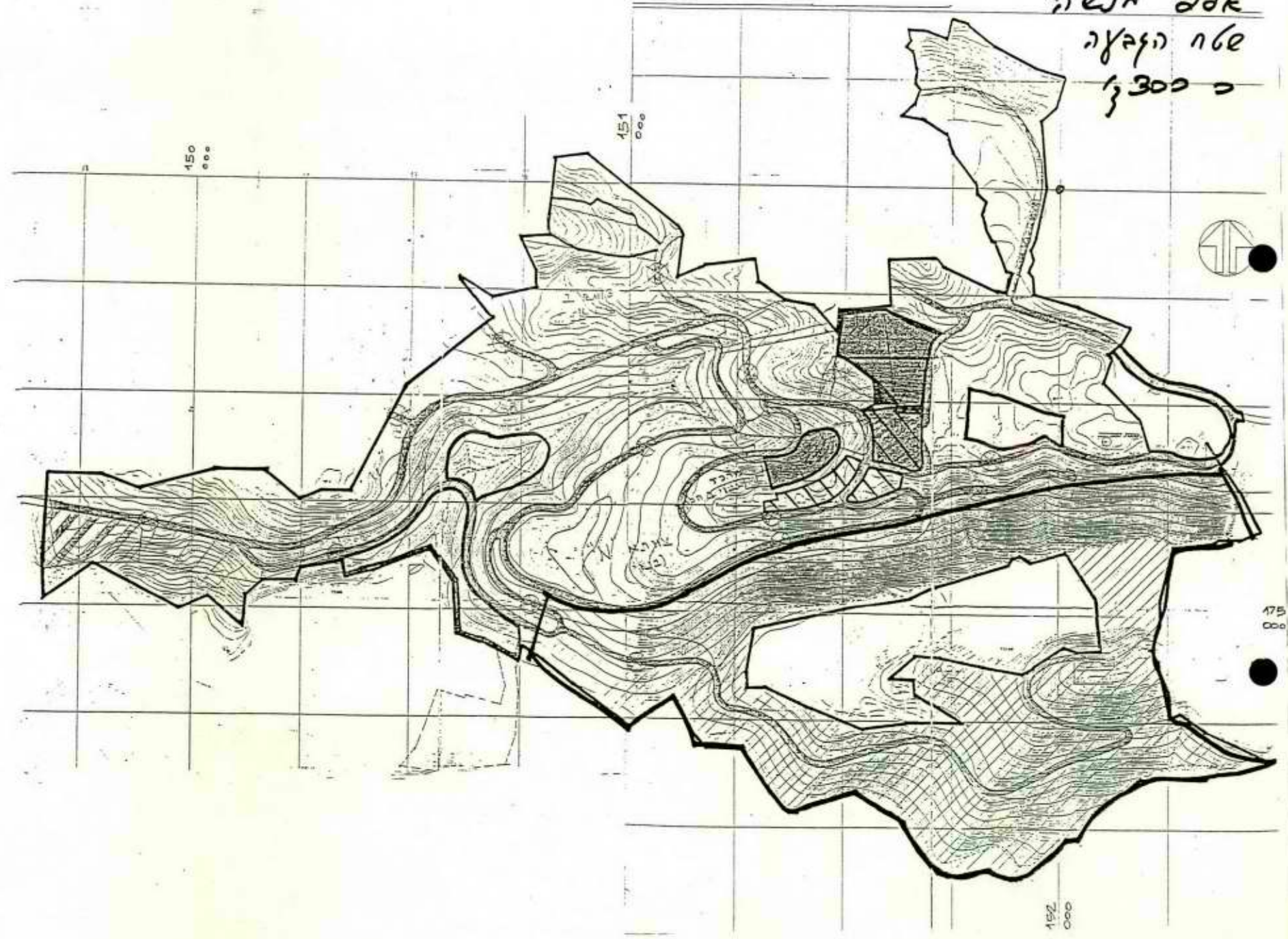
150
000



אדם' משה
שטח הקצה
300



אדום' משה
טח הקצה
300



152
000
אכס' משה

הקצה

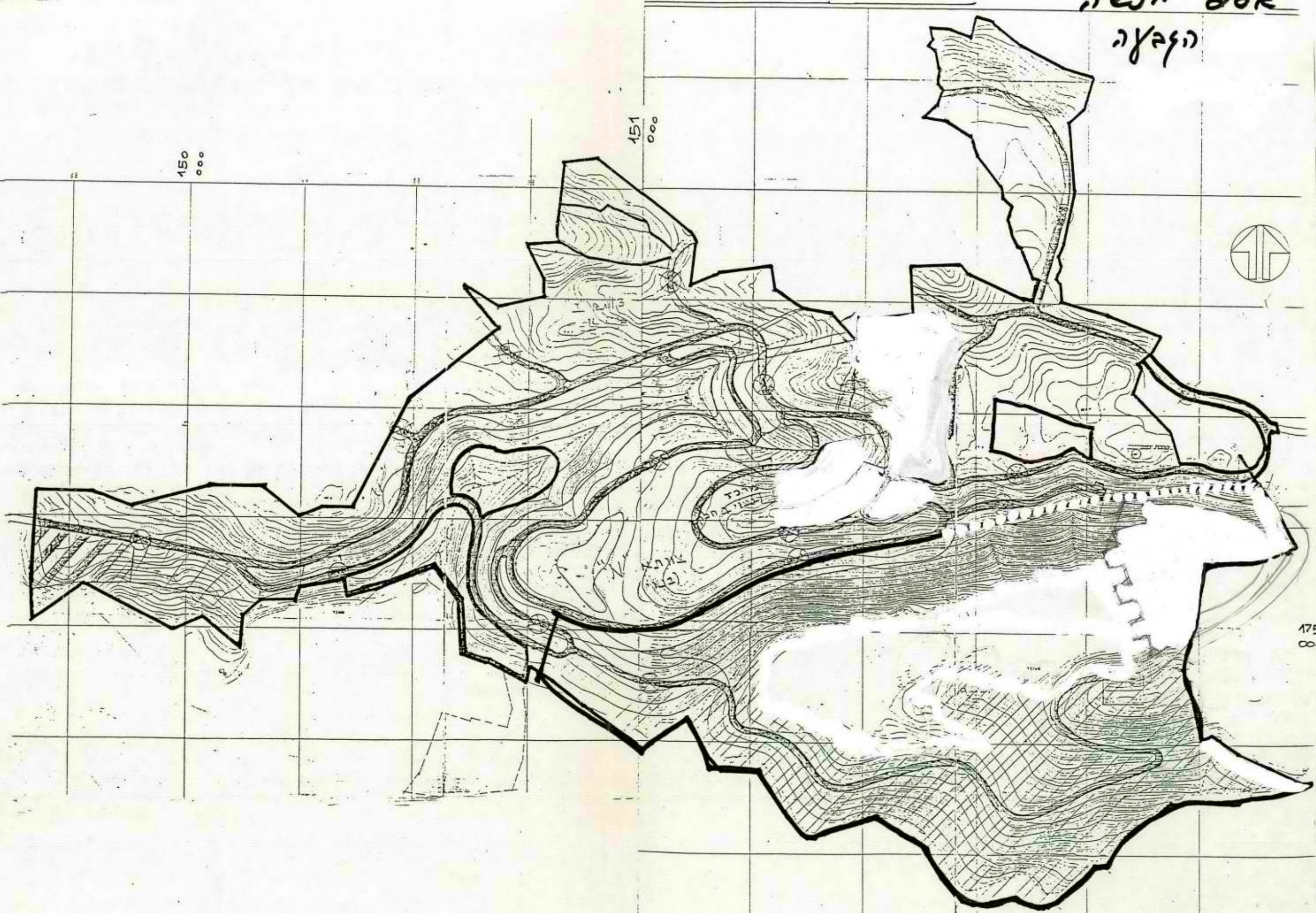


151
000

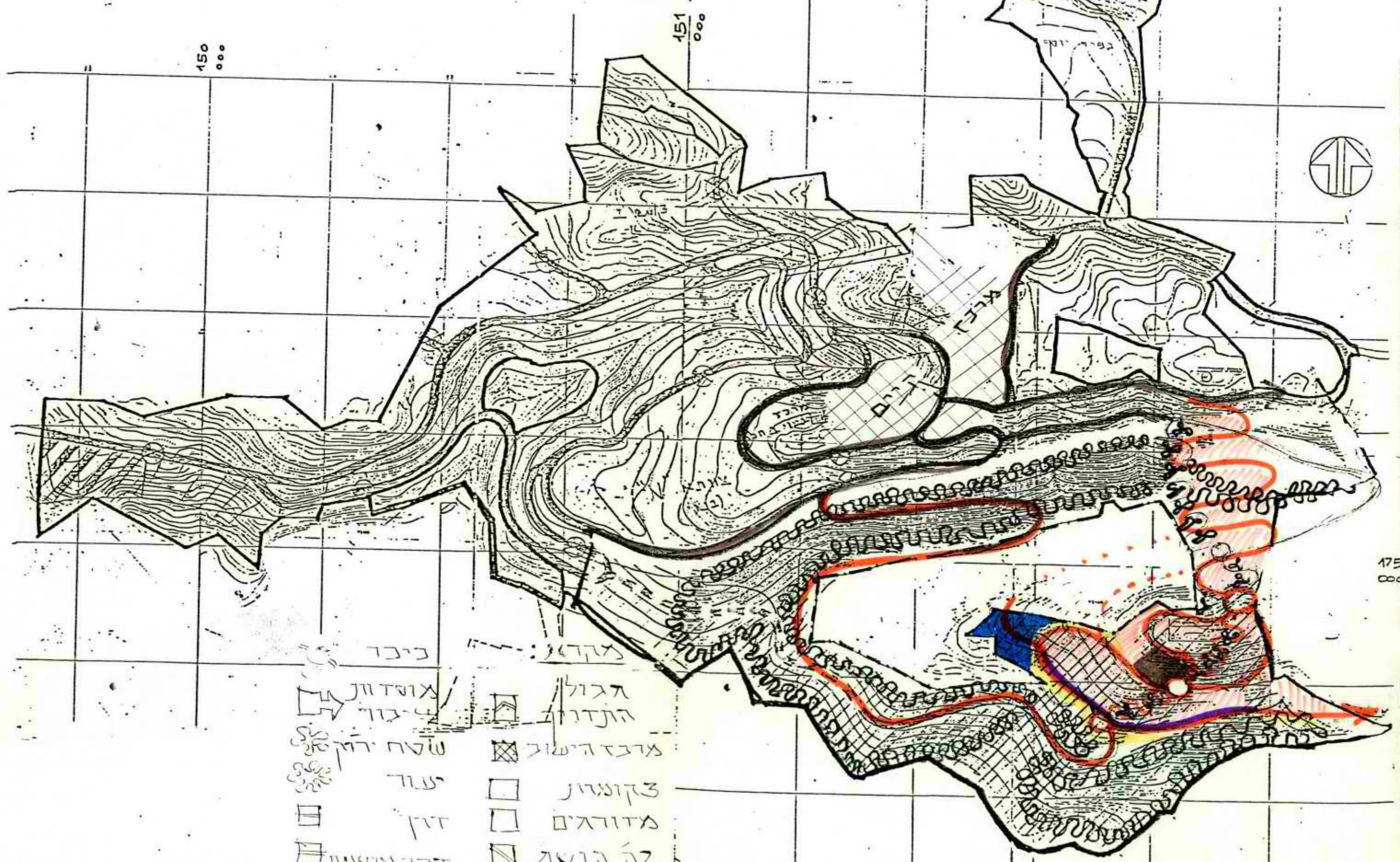
150
000

175
000

152
000



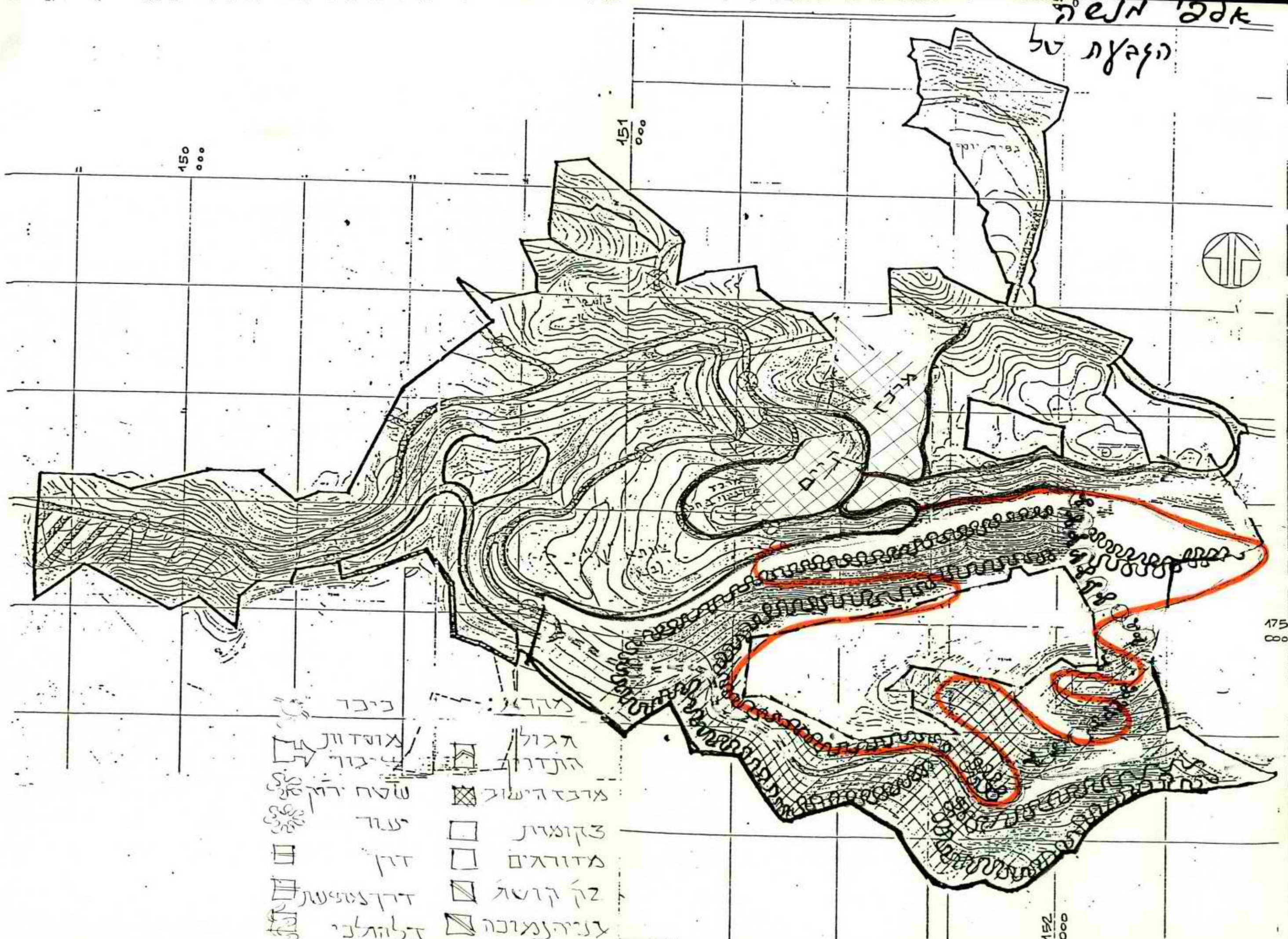
אדמיניסטרציה
הקצת ט



- | | |
|---|---|
| <p>אוסדון
גור</p> <p>שטח ירק</p> <p>יער</p> <p>דק</p> <p>דק צמח</p> <p>דלהלבי
ואל</p> | <p>גבול
הנדון</p> <p>מבצ הישוב</p> <p>צקונות</p> <p>מדורגים</p> <p>צק קוטג</p> <p>צניה צמחה</p> |
|---|---|

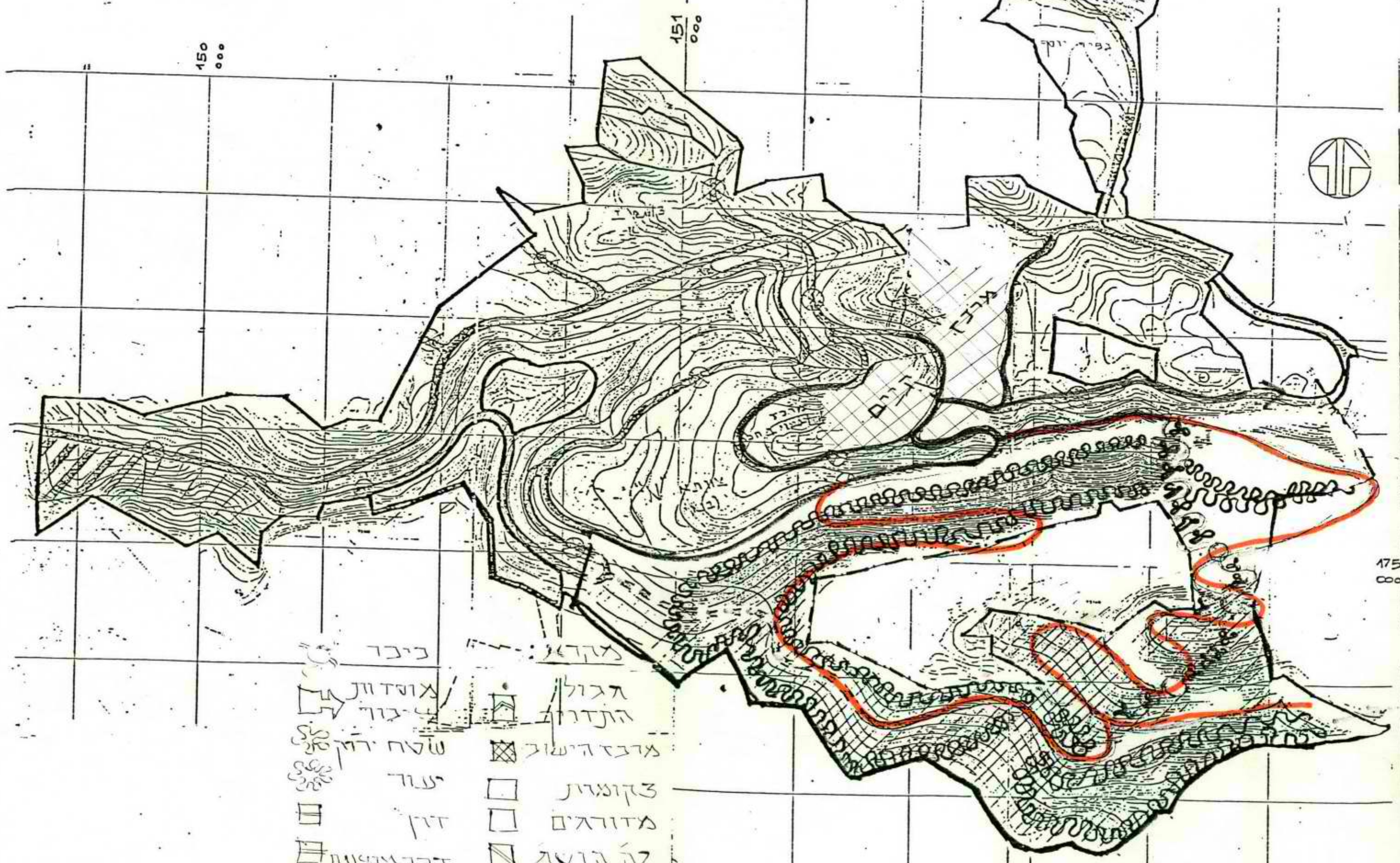
152
000

אדם' הל'ה
הקצת ט



- | | |
|--|---|
| <p>אוצרות
יבנה</p> <p>שטח ירק</p> <p>יער</p> <p>דון</p> <p>דרך צמחית</p> <p>דלהלבי
דגל</p> | <p>גבול
הנדון</p> <p>מבצ הישוב</p> <p>צקומות</p> <p>מדורגים</p> <p>צק קוטג</p> <p>צניה צמחה</p> |
|--|---|

אדמיניסטרציה
הקצת ט

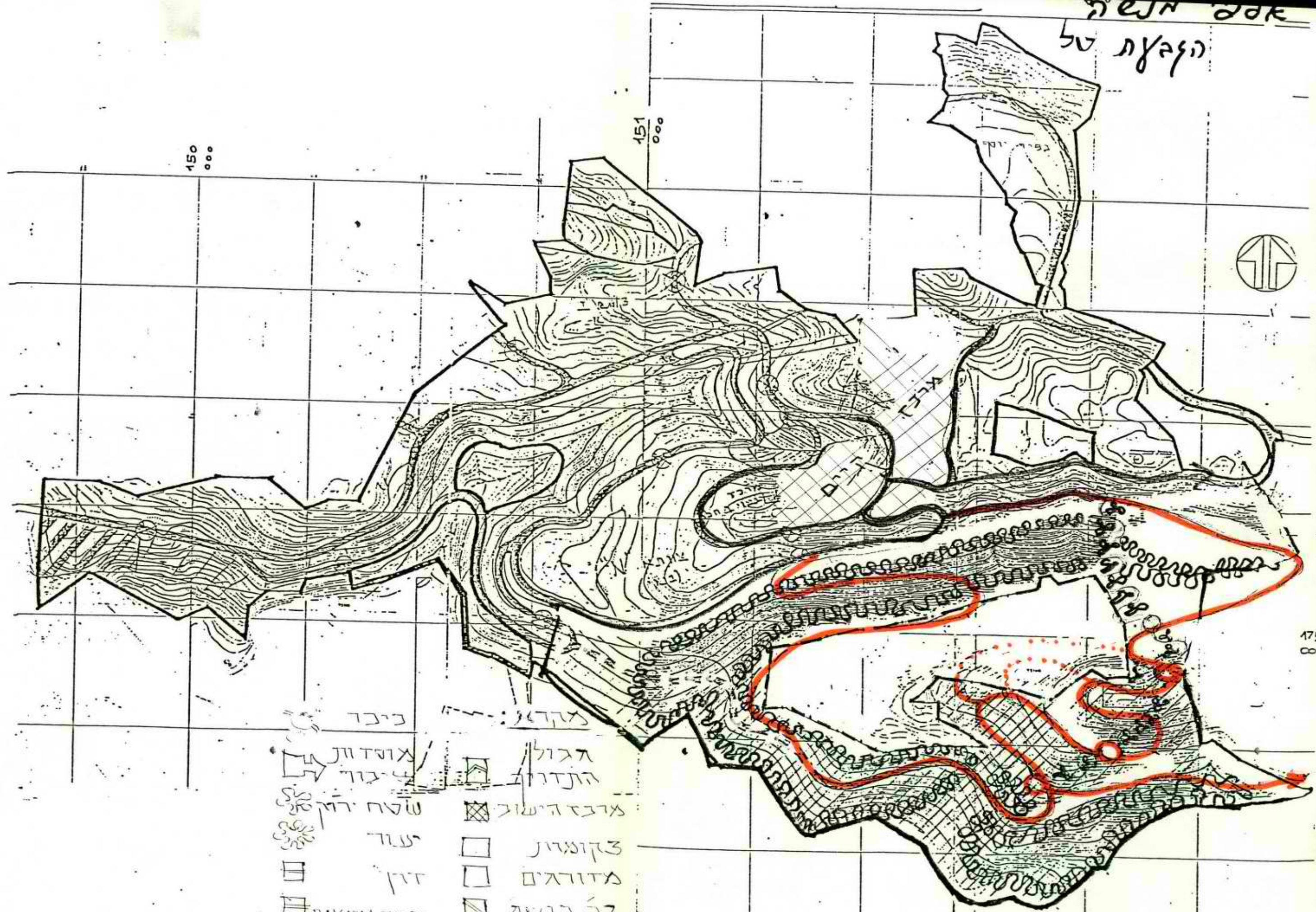


- | | |
|--|--|
| <p>אוסדון
גור</p> <p>שטח ירק</p> <p>יער</p> <p>דוק</p> <p>דרך צמחית</p> <p>דלתאבי</p> <p>רגל</p> | <p>מקדש</p> <p>מבצר הישן</p> <p>צוקות</p> <p>מזורים</p> <p>צוק קטן</p> <p>צמחייה נמוכה</p> |
|--|--|

152
000

175
000

הנהגת טו

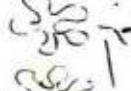
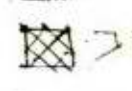
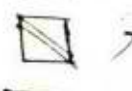


150
000

151
000

175
000

152
000

- | | |
|---|---|
| <p>  כפר
  גבעה
  דרך
  נחל
  שדה </p> | <p>  כפר
  גבעה
  דרך
  נחל
  שדה </p> |
|---|---|

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז / מח' פרוגרמות

תאריך: 24.6.90

אלפי מנשה - גבעת טל - סיכום דיון בנושא תדריך התכנון

השתתפו ה"ה: ע.ודעי, ח.צימר, ר.בלודשטיין, א.הראל, פ.בצלאל
דיאנה וולקוב

סוכם:

א. שלב א' - הוקצו למשב"ש - 500 - 450 דונם
שלב ב' - הוקצו למשב"ש - 650 דונם

סה"כ כ- 1100 דונם

ב. בנייה למגורים כ- 250 דונם בלבד.

ג. הבינוי המוצע:

מפואי בנייה	צפיפות	חלופה מעודכנת	
		דונם	יח"ד
מדורגת	7.5	60	460
2 - 3	8	75	600
קוטג' טורי	4	115	436
סה"כ			1496

ד. בשלב זה הוצג כביש הגישה באתר ולא בינוי משני צידיו. המתכננים מתבקשים לבדוק אפשרות לתכנון בנייה בשני צידי הכביש.

ה. מסחר - חיים צימר מאשר ריכוז המסחר - אך מציע לתכנן שתי חנויות בלבד בשני חלקי האתר.

ו. מוסדות ציבור - אין הערות.

רשמה: פרידה בצלאל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז - השבוע 7-1990
מחוז / מח' פרוגרמות

תאריך: 24.6.90

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז - השבוע 7-1990
מחוז / מח' פרוגרמות
לשיון: _____
התיבה: _____
החנות דעת: _____
לחיק כללי: _____ ישוב: _____ וזה נ. חינוך: _____

אלפי מנשה - גבעת טל - סיכום דיון בנושא תדריך התכנון

השתתפו ה"ה: ע.ודעי, ח.צימר, ר.בלודשטיין, א.הראל, פ.בצלאל
דיאנה וולקוב

סוכם:

א. שלב א' - הוקצו למשב"ש - 500 - 450 דונם
שלב ב' - הוקצו למשב"ש - 650 דונם

סה"כ כ- 1100 דונם

ב. בנייה למגורים כ- 250 דונם בלבד.

ג. הבינוי המוצע:

חלופה מעודכנת		דונם	יח"ד	צפיפות	טפוסי בנייה
484	460	60		7.5	מגורים
640	600	75		8	2 - 3
418	436	115		4	קוטג' טורי
1496					סה"כ

ד. בשלב זה הוצג כביש הגישה באתר ולא בינוי משני צידיו. המתכננים מתבקשים לבדוק אפשרות לתכנון בנייה בשני צידי הכביש.

ה. מסחר - חיים צימר מאשר ריכוז המסחר - אך מציע לתכנן שתי חנויות בלבד בשני חלקי האתר.

ו. מוסדות ציבור - אין הערות.

רשמה: פרידה בצלאל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז / מח' פרוגרמות

תאריך: 24.6.90

אלפי מנשה - גבעת טל - סיכום דיון בנושא תדריך התכנון

השתתפו ה"ה: ע.ודעי, ח.צימר, ר.בלודשטיין, א.הראל, פ.בצלאל
דיאנה וולקוב

סוכט:

א. שלב א' - הוקצו למשב"ש - 500 - 450 דונם
שלב ב' - הוקצו למשב"ש - 650 דונם

סה"כ כ- 1100 דונם

ב. בנייה למגורים כ- 250 דונם בלבד.

ג. הבינוי המוצע:

טפוסי בנייה	צפיפות	חלופה סוגפת	
		דונם	יח"ד
מדורגת	7.5	60	460
2 - 3	8	75	600
קוטג' טורי	4	115	436
סה"כ		250	1496

ד. בשלב זה הוצג כביש הגישה באחד ללא בינוי משני צידי. המתכננים מתבקשים לבדוק אפשרות לתכנון בנייה בשני צידי הכביש.

ה. מסחר - חיים צימר מאשר ריכוז המסחר - אך מציע לתכנן שתי חנויות בלבד בשני חלקי האתר.

ו. מוסדות ציבור - אין הערות.



רשמה: פרידה בצלאל

גב-טל-ח

אלטרנטיווה ז		אלטרנטיווה ב'		אלטרנטיווה א'		צייטל	מארים
אח	13/10	אח	13/10	אח"ל	13/10		
-	-	-	-	28	14	2	א' - בניית נמל
400	100	520	130	418	114	4	ב' - קוטל טור
800	80	500	50	640	65	10	ג' - מנזרים
420	42	550	42	484	42	12÷14	ד' - גמלים
1620		1570	222	1570	235		סה"כ

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף בינוי ערים

ת ד ר י ך ת כ נ ו ן

שכונה: גבעת טל

ישוב: אלפי מנשה

הוכן ע"י אדריכלית דיאנה וולקוב

תאריך: 22.4.90

אושר בועדת אישורים בתאריך:

נ י צ ו ל א ת ר ג ב ע ת ט ל

סה"כ שטח האתר לפיתוח	1100 ד'
נטו למגורים	250 ד'
שטח למוסדות ציבור	76 ד'
שטח לאזור תיירות ונופש	100 ד'
שטח לכבישים ופיתוח ויעור	672 ד'

התפלגות הבנייה

טיפוסי בניה	צפיפות ביח"ד/דונם	חלופות						
		א		ב		ג		
		דונם	יח"ד	דונם	יח"ד	דונם	יח"ד	
מיוחדת	12	50	600	42	484	60	460	50
צפופה	5.10	70	700	65	640	75	600	50
צמודי קרקע	A.6	60	240	114	418	115	436	50
בנייה נמוכה	2	70	140	14	28	-	-	100
סה"כ		250	1,680	235	1,570	250	1,496	250
								1,500

נ י צ ו ל א ת ר א ב ע ת ט ל

1100 ד'	סה"כ שטח האתר לפיתוח
250 ד'	נמו למגורים
78 ד'	שטח למוסדות ציבור
100 ד'	שטח לאזור מירות ונופש
672 ד'	שטח לכבישים ופיתוח ויעור

התפלגות הבנייה

חלופות								צפיפות ביח"ד/דונם	טיפוסי בניה
ד		א		ב		א			
דונם	יח"ד	דונם	יח"ד	דונם	יח"ד	דונם	יח"ד		
600	50	460	60	484	42	600	50	12	מיוחדת
500	50	600	75	640	65	700	70	8.10	צפופה
200	50	436	115	418	114	240	60	4.6	צמודי קרע
200	100	-		28	14	140	70	2	בנייה נמוכה
1,500	250	1,496	250	1,570	235	1,680	250		סה"כ

נ י צ ו ל א ת ר ג ב ע ת ט ל

1100 ד"	סה"כ שטח האתר לפיתוח
250 ד"	נמו למגורים
78 ד"	שטח למוסדות ציבור
100 ד"	שטח לאזור תיירות ונופש
672 ד"	שטח לכבישים ופיתוח ויעור

התפלגות הבנייה

חלופות								צפיפות ביה"ד/דונם	טיפוסי בניה
ד		א		ב		א			
דונם	יה"ד	דונם	יה"ד	דונם	יה"ד	דונם	יה"ד		
600	50	460	60	484	42	600	50	12	מיוחדת
500	50	600	75	640	65	700	70	8.10	צפופה
200	50	436	115	418	114	240	60	A.6	צמודי קרקע
200	100	-		28	14	140	70	2	בנייה נמוכה
1,500	250	1,496	250	1,570	235	1,680	250		סה"כ

21.06.90

גבעת טל

נ י צ ו ל א ת ר ג ב ע ת ט ל

1100 ד'	סה"כ שטח האתר לפיתוח
250 ד'	נמו למגורים
78 ד'	שטח למוסדות ציבור
100 ד'	שטח לאזור תיירות ונופש
662 ד'	שטח לכבישים ופיתוח ויעור

התפלגות הבנייה

חלופות								צפיפות ביח"ד/דונם	טיפוסי בניה
ד		א		ב		א			
דונם	יח"ד	דונם	יח"ד	דונם	יח"ד	דונם	יח"ד		
								12	מיוחדת
								8.10	צפופה
								A.6	צמודי קרקע
								2	בנייה נמוכה
									סה"כ

21.06.90

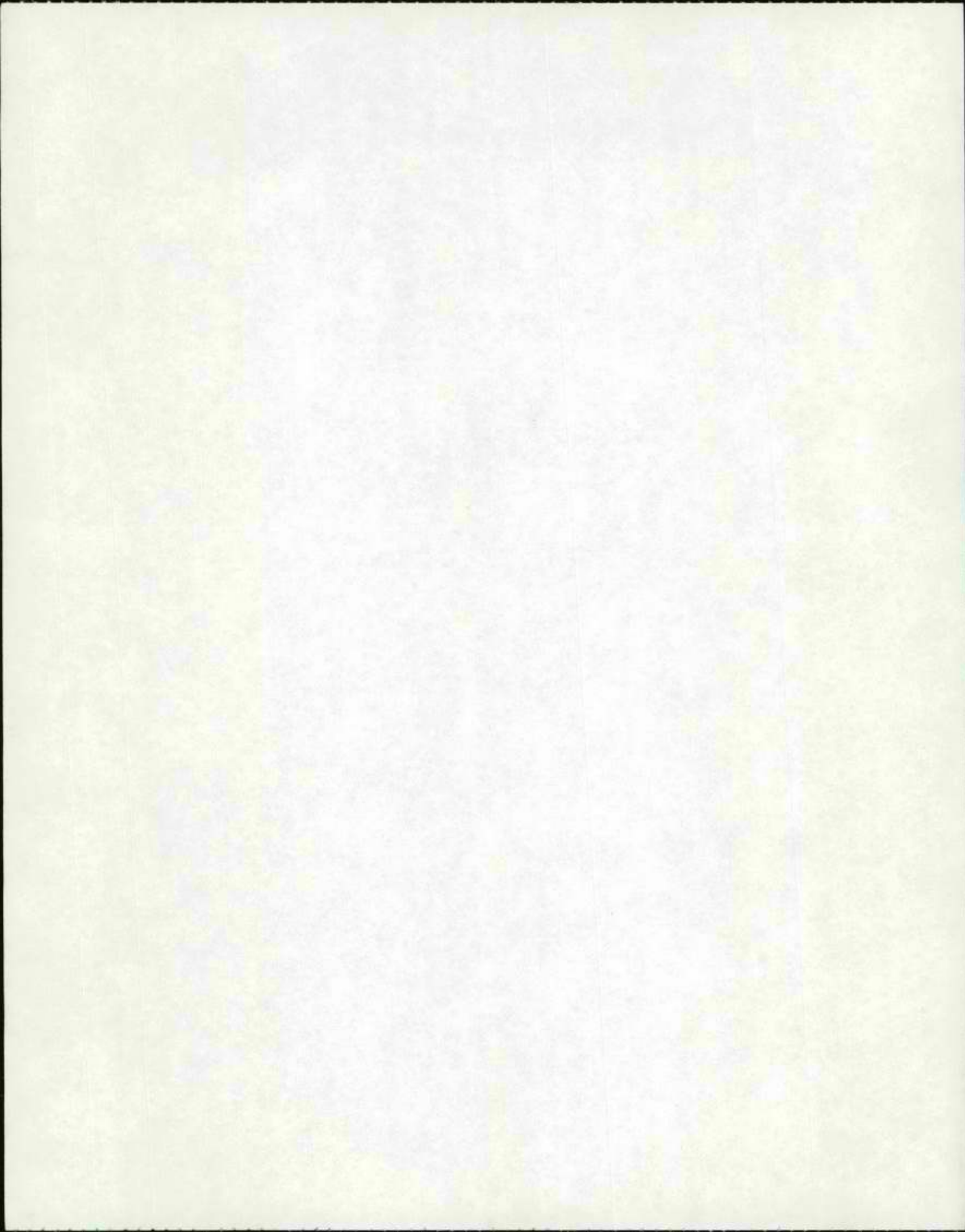
גבעת טל

נ י צ ו ל א ת ר ג ב ע ת ט ל

1100 ד'	סה"כ שטח האתר לפיתוח
250 ד'	נמו למגורים
78 ד'	שטח למוסדות ציבור --"
100 ד'	שטח לאזור תיירות ונופש --"
662 ד'	שטח לכבישים ופיתוח ויעור --"

התפלגות הבנייה

חלופות								צפיפות ביח"ד/דונם	טיפוסי בניה
ד		א		ב		א			
דונם	יח"ד	דונם	יח"ד	דונם	יח"ד	דונם	יח"ד		
								12	מיוחדת
								8.10	צפופה
								A.6	צמודי קרקע
								2	בנייה נמוכה
									סה"כ



21.06.90

גבעת טל

לשלם את אומדן בני
חדר בגנה אלה

נ י צ ו ל א ת ר ג ב ע ת ט ל

1100 ד'	סה"כ שטח האתר לפיתוח
250 ד'	נטו למגורים
78 ד'	שטח למוסדות ציבור
100 ד'	שטח לאזור תיירות ונופש
662 ד'	שטח לכבישים ופיתוח ויעור

התפלגות הבנייה

חלופות								צפיפות ביח"ד/דונם	טיפוסי בניה
ד	ג		ב		א				
דונם	יח"ד	דונם	יח"ד	דונם	יח"ד	דונם	יח"ד		
								12	מיוחדת
								8-10	צפופה
								4-6	צמודי קרקע
								2	בנייה נמוכה
									סה"כ

1.3.1) 95% 30000

3	1100	סכך שחך פאכר פאכר
3	250	פאכר פאכר פאכר
3	78	פאכר פאכר פאכר
3	100	פאכר פאכר פאכר
3	662	פאכר פאכר פאכר

הת עתה

[illegible]

נ י צ ו ל א ת ר ג ב ע ת ט ל

סה"כ שטח האתר לפיתוח	1100 ד'
שטח למגורים	250 ד'
שטח למוסדות ציבור	78 ד'
שטח לאזור תיירות ונופש	100 ד'
שטח לכבישים ופיתוח ויעור	662 ד'

התפלגות הבנייה

טיפוסי בניה	צפיפות ביח"ד/דונם	חלופות					
		א		ב		ג	
		דונם	יח"ד	דונם	יח"ד	דונם	יח"ד
מיוחדת	12						
צפופה	8-10						
צמודי קרקע	4-6						
בנייה נמוכה	2						
סה"כ							

נ י צ ו ל א ת ר ג ב ע ת ט ל

1100 ד'	סה"כ שטח האתר לפיתוח
250 ד'	נטו למגורים
78 ד'	שטח למוסדות ציבור
100 ד'	שטח לאזור תירות ונופש
662 ד'	שטח לכבישים ופיתוח ויעור

התפלגות הבנייה

חלופות								צפיפות ביח"ד/דונם	טיפוס בניה
ד		א		ב		א			
יח"ד	דונם	יח"ד	דונם	יח"ד	דונם	יח"ד	דונם		
						460	60	21 37 2512	מגורים
						600	72.5	8-10 8	צפופה
						436	115	4-4 4	צמודי קרקע
								2	בניה נמוכה
									סה"כ

1496

ס"כ

$$\begin{array}{r} 460 \\ 42 \\ \hline 400 \end{array} \quad \begin{array}{r} 60 \\ 76 \\ \hline \end{array}$$

נ י צ ו ל א ת ר ג ב ע ת ט ל

סה"כ שטח האתר לפיתוח	1100 ד'
שטח למגורים	250 ד'
שטח למוסדות ציבור	78 ד'
שטח לאזור תיירות ונופש	100 ד'
שטח לכבישים ופיתוח גיעור	672 ד'

התפלגות הבנייה

טיפוסי בניה	צפיפות ביח"ד/דונם	חלופות							
		א		ב		ג		ד	
		דונם	יח"ד	דונם	יח"ד	דונם	יח"ד	דונם	יח"ד
מיוחדת	12	50	600	42	484	60	460	50	600
צפופה	8.10	70	700	65	640	75	600	50	500
צמודי קרקע	A.6	60	240	114	418	115	436	50	200
בנייה נמוכה	2	70	140	14	28	-	-	100	200
סה"כ		250	1,680	235	1,570	250	1,496	250	1,500

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

מזכר

אל:	התאריך
הג' ג. וולקוב	13.6.90
כאח:	תיק מס'
שה' מח' פרוצדורה	

הנושא:

הפחץ רכבון + הצעה - יולף יקשה - זכר אל

החברן הנ"ל 'חקים ב'ופ א'
24.6.90 בשעה 12:00 אולף יקשה (החבר).

בהמשך:

ג' דאנה וולקוב

ג' חאל ו'לקנסקי

מר אלכסנ

ס' וצ'ע

ג' ה' בלופס"ן

אח"ה

פ' ח' צ'ה

קכחכח

שה

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

מזכר

התאריך:

17.6.90

אל:

אב"ד חלקי

תיק משי

מאת:

שה"מח' פרוצדור

הנדון:

הבחן ובכ"ח - אור"מ ינשה - גב"מ א

הבחן ב"ח ינ"מ ב"ח פרוצדור

ב"ח ב" 21.6.90 גב"מ ינ"מ

ב"ח פרוצדור

אב"ד פאנח וולקוב

אב"ד ח"מ ו"לכנס'

א. ו"מ

אב"ד ח" ב"א"מ

מח"ב פ"מ

אור"מ ח"מ

ב"ח ב"א"מ

לקיבה

שה"מ

ההכרזה

אדם ברוך

רסקין מת מדום-לב, והוא בן 50. עם מותו לא הסתיימה תקופה, ולא נפתחה תקופה. הוא היה חלק מתקופה תל אביבית מסוימת מאוד. לתקופה זו אין שם, וצריך להמציא לה שם. והנה, השם שהמצאתי: "תקופת הכמו".

תל אביב היתה אז כמו מטרופולין, כמו העולם הגדול, כמו מקום עשיר. והיתה בה כמו הכרה גבוהה. והיו בה כמו עשירים, וכמו חיי לילה. מתי זה? אז ממלחמת ששת הימים עד סוף שנות ה-70, בערך.

יורם רסקין, ארכיטקט, מעצב, פלייבוי, היה חלק בילתי נפרד מהכמו וההכאילו האלה. הוא סיפק לאנשיהכמו ולנשותהכאילו מקומות בידור כאילו מעוצבים, כמו מיוחדים.

היריעה על מותו קשה ומדכדכת, גם משום שזו פשוט טראגדיה אנושית. וגם משום שרסקין היה תל אביב, במובן מסויים. כלומר, הוא והעיר הזאת היו מחוברים.

ועכשיו, עם מותו, הבמבן המסויים הזה כבר לא יהיה מה שהיה, במובן מסויים.

כמו רסקין, גם המשוררים מאיר ויזלטיר ויאיר הורביץ הם תל אביב. וגם רפי שאולי. וגם הרב לאו. וגם מיקי ברקוביץ.

ממתי אדם הוא חלקי? משהו שאישיותו מקפלת בתוכה חלק-ברור של תכונות העיר.

מקפלת, מאירה ומפתחת תכונות של המקום.

אדם יכול להעביר את כל ימיו במאמץ להיות חלקי, ולא יעלה בידו.

אך רסקין היה עיר, תל אביב, ואיך הוא קיפל בתוכו תכונות של עיר? הוא נתן לעיר מתנה גדולה. מתנה שהיא מראה גדולה. ובמראה הגדולה העיר ראתה רק את פרצופה, כל היום וכל הלילה.

הוא המציא את הסטייקיאות, ועיצב חלק ניכר מהפאבים והבארים והמסעדות של תל אביב: המועדון, קלאב איי, בלוו, הקומקום, קליפורניה החדשה, בין השאר.

מה זה לעצב פאב לחברה הגבוהה בתל אביב? זו בעצם גם אמנות קונצפטואלית ורבה הומור ורשעות חכמה, כי זה לייצר מקום לתחליפים של משהו שאיננו בעצם.

ורסקין עיצב מסגרת לכלום, ולכמו ולכאילו התל אביבים האלה. מסגרת ארכיטקטונית, כומבאסטית לעיתים, פה ושם אפילו מעט מתוחכמת.

העיקרון של מועדון או של פאב תל אביבים הינו פשוט. המקום חייב להיות מעוצב כך שיהיה ברור שהוא בעצם לא בתל אביב. שהוא שום מקום ספציפי, מוזהה.

חייב להיות ברור שאתה פה, בפאב הזה, כמו שאתה בפאב של הילטון איסטבורי, וכאילו שאתה בפאב-מסעדה בפרנקפורט.

כלומר, מעצבי הפאבים והמועדונים מתמחים באנונימיות. ככל שהאנונימיות גדולה יותר, הוישג גדול יותר. אם משהו במקום מזכיר לך כל הזמן שאתה בתל אביב, המקום בצרות. המקום צריך להיות כמו בלקלייבל, כמו שיוואס, כמו אגרו: בינלאומי, אנונימי, שום מקום, שום ייחוד. ראינו פעם אגרו תל אביב?

הייתי במקומות של רסקין. אני חושב שהוא היה מומחה גדול באנונימיות.

מה הן בעצם הסטייקיאות של רסקין? הן מנטאליות, הן תרבות ישראליות. כלומר, הן הרגטן שלנו.

מה בעצם אנשים עושים בהן? אוכלים פאסטיד כשרי, יושבים ליד צורה מעוגלת, גם רואים את הרחוב, גם הרחוב רואה אותם, גם רואים מה השני אוכל. והעיקר, אוכלים ברחוב, בישיבה.

רסקין, שהיה בעצם גם סוציולוג מדויק, אינטואיטיבי, הבין מיהי ומהי החברה הישראלית הזאת, ומה היא צריכה. ונתן לה את הדברים.

הסטייקאדה היא המנומנס האמיתי, הנפוץ והחי לתרבות הרחוב הישראלית.

פה ושם בתל אביב, פגשתי אותו אישית. פה ושם, פגשתי את חברתו לחיים, מירי וייסברג, דוגמנית. פגישות-תל אביביות, שהן עצמן מצבה לסתם, לכלום, לשום דבר.

הוא עיצב את הפאבים של ת"א ו-200 סטייקיאות. כל הפאבים היו בעצם פאב אחד. כל הסטייקיאות היו סטייקאדה אחת. יורם רסקין היה נציג ואמן של תרבות-הכמו ושל תרבות-הכאילו התל אביבית. כמו בעולם הגדול, כאילו כרך, כאילו קורה משהו אבל, הוא היה הכמו והכאילו הכי טוב בעיר



יורם רסקין ומירי וייסברג. תצלום: "העולם הזה". גם הוא היה ת"א

מנפרד כץ בטוח שהוא לא רפי שאולי. אבל, רק יורם רסקין ידע את הסוד: הם לגמרי דומים

סתם וכלום ושום דבר שפה ושם מולידים משהו. מולידים מדור בעיתון, מדור עיצוב דירות, או תצלומי אופנה.

מירי וייסברג, ואני מדבר בערך על שנת '80, היתה יפה ומטעירה. יורם רסקין היה אז מבוסס בושם דק, הדור, ספורטיבי, בטוח בערכיו. אנתנו היינו אז הסטייק שלו. דיברנו על מדור עיצוב לירחון "מוניטין". לא היה טעם שאביע דעתי על הסטייקיאות, כי דעתי לא שינתה לרסקין.

העברנו, על פני שתיים, שתיים-שלוש פגישות. הוא נשאר אחריו בחיים. אני נשארת. מדור לא יצא. הוא הציע שהכל יהיה שיש איטלקי, מיובא מקאררה. חשבתי שזה יהיה קצת יותר מדי בשביל הקוראים.

יצאה כתבת אופנה פנטאסטית עם מירי וייסברג, שצולמה על ידי ג'ורג' אלון, במלון קינג דיוויד, ירושלים.

כל מי שקרא טורי חברה ידע שלאבא שלו היתה תחנת דלק ליד ככר ריווינגטון, שהוא הולך כל יום למספרה, ושאותו הראשונה היתה רפנה נוי, יפהפיה ירוקה, בתה של אניטה הספרית.

מעט ידעו על רסקין הפרטי. אני לא ידע על רסקין הפרטי כלום. בטוח שמאחורי הרימוי היה אדם פרטי. היכרתי רק את הסמל רסקין, דרך המוצרים שלו, ודרך פגישות אחדות. לא היתה ברירה אלא להעריך ולשפוט אותו על פי המוצרים שלו.

חלק לא קטן מהארכיטקטים היו רוצים שיעריכו אותם לפי מה שהם לא בנו, אלא תכננו לבנות ולא יצאו לפועל. אבל, אין מה לעשות, מעריכים לפי מה שיצא.

ב-20 השנים האחרונות, הוא היה סמל תל אביב מובהק באמצעות הפאבים, הסטייקיאות ועיצוב הפנים של לא מעט מלונות.

אין מה לדבר, הסטייקיאות היו שום גדול. אני זוכר את הראשונות. אנשים הגיעו ממרחקים לראות אותו. כמו את המזרקה של יעקב אגם. רסקין הגיע ל-200. ובמלים, הגיע למאתיים סטייקיאות פרי עיצובו.

הגדולה האמיתית של הסטייקיאות היתה שהן דמו זו לזו, כמו כובע שמכל לכובע טמבל. גם האוכל דמה. גם האנשים. גם המחירים. גם הרחובות.

כלומר, זה דומה להווא, וההוא דומה להתיא. ואז, אתה לא יכול שלא להרגיש בבית, באיזה סטייקאדה שלא תהיה, כי איפה שאתה לא, אתה מרגיש בבית, כי הכל דומה. כל הסטייקיאות דומות.

אז מה רסקין היה, בעצמו? הוא היה נביא הדומה בתל אביב.

פה ושם, יוצא לי לבלות לילה בתל אביב. נגיד, במסעדה של מנפרד כץ, מאקאו. רסקין עבר גם בשביל מנפרד כץ. או, לבלות ב"מועדון", שגם אותו רסקין תכנן. אני מבילה איפה שפתוח, כי אני לא יכול לבלות איפה שסגור. רוב האנשים מבילים איפה שפתוח. רוב המבילים האלה דומים זה לזה. ורוב איפה שפתוח בתל אביב דומה לאיפה שפתוח אחר בתל אביב.

יכול להיות שהמקום של כץ שונה מ"המועדון" מבחינת החלל הפנימי, חומרי הבנייה, החלוקה לשטחים. אבל, אני לא טיפש, ואני רואה טוב טוב שהם דומים, לגמרי דומים.

למה דומים? כי הם לעזאול פשוט דומים. מה אני יכול כבר לעשות? שאולי וכץ דומים זהו. והמקומות שלהם דומים זהו.

והם לא יכולים להיות שונים, כי שניהם פנו לאותו רסקין שיתכנן אותם, משום שהם דומים. ורסקין, הכליין והסוציולוג, תכנן אותם עבור קליינטים דומים.

וזה היה אותו רסקין, שבסך הכל תמיד דמה לאותו רסקין. הוא לא היה רסקין אחר למועדון של רפי שאולי, ורסקין אחר למועדון של מנפרד כץ.

שאולי וכץ, שהם כמובן רק דוגמאות טובות, האמינו ומאמינים שהם שונים. אבל, רק רסקין ידע עליהם משהו טורי. הוא ידע שהם לגמרי דומים.

הוא ידע עוד משהו. הוא ידע שכעצם הוא לגמרי דומה להם. ועל כן, לא רק בתחום הסטייקיאות, רסקין היה נביא הדומה.

משרד הבינוי והשיכון

מחוז המרכז

בג"ש א"ש ה' לאגדת טל

תאריך

חלוצות ט.ש.פ	א	ב	ג	ד	ה	ו	ז	ח	ט
חוצות חכ"ל	הש	הש	הש	הש	הש	הש	הש	הש	הש
סורק (א')	2100	1400	1400	2500	660	2000	2700	1800	
שטח שטח חכ"ל	סין	אין	הש	כ	הש	350	600	400	
שיעור (%)	95	55	65	100	85	35	70	60	
אילוי	סל	200 x 7	200 x 7			200 x 7	200 x 7	200 x 7	
הערות	ש זכרון סמית								

עקרונות הכנוון בקיסוס

1. יצירת קשר כביש באמצע בין הישוב חקים לשכונת החשש.

2. החזריית מערכת דרכים הרדכית ומפוסת, המתאימה לטומוגרפיה בעלות מינימלית. הדגש יחיד גם לכניסות לבתים ולאז דרוקא לדרכים בלבד.

3. בניית האיכות בכותח: לפחות 4 שומרים שונם של בניית. ניצול אנרגיה סולרית. דריסה זאת יש לעגן בהוראות התכנית (חקנון).

4. יצירת מערכת שחקים ירוקים בעלות אופי אנושי, כשהדגש הוא על חסונקציונליות, מיקום, מדרגות, חתקה מינימלית וכו' ולא דרוקא למכסים ולגוף.

5. השכונה החוכנן בשלמותה כאשר השלב הנוכחי, שהוא כבעלותנו, מהווה קטע חס קר בצורה עצמאית. על החכנון לחציג סכימה הכביאה בחכנון, שחשתי שאינם ברשות האפוטרופוס כיום, יירכשו בעתיד וישולבו במרקם של חסב נח.

אכן ~~יחזקו~~ חסב זה כשתי שכונות נפרדות
אשר שוליה צי כביש קירקו החלפה את ה-44 האחר
כשכונת

6. הוגדו חסב בין שכונות ימים קטור חסבה בית הספר,
יפורה ~~אין~~ צד חסבה האגון הנמצא בשכונת שם
קיעה חסבה אפקת אין בלשע, אין חילת או חילת סלסים.

הצעה תקנונית

השכונות תל אביב וז' מרבה דרכים חדשות, פשוטות ונעימות וטובות.

א. דרך ראשית - ~~הדרך~~ שבשם ראשון יקרא בין שתי השכונות
ז' וז' ב' הואדי שבין שני השכונות יקרא בין שתי השכונות
הדרך החדשה שבין שתי השכונות יקרא שם מרכז הישוב.

ב. דרכים נוספות - יבנו בפתח ארבעה דרכים חדשות וטובות
החדשות והנעימות יקרא שם הדרך החדשה והנעימות יקרא
בחדשון שדרכים יבנו בחדשון החדשה החדשה והנעימות
החדשה והנעימות יקרא שם הדרך החדשה והנעימות.

ג. דרך חדשה לראשית - הדרך החדשה היא ^{שם} ~~הדרך~~ שדרכים ראשית ו
השם ראשון בין הדרך החדשה. תהיה דרך הישוב דרכים ראשית ו
השם של הדרך החדשה יקרא שם הדרך החדשה והנעימות יקרא
הדרך של מכלול ^{הדרך} ~~הדרך~~ החדשה. הדרך זו תהיה הדרך החדשה והנעימות
שם הדרך החדשה והנעימות יקרא שם הדרך החדשה והנעימות.

ד. דרך ראשית - הדרך החדשה היא ^{שם} ~~הדרך~~ שדרכים ראשית ו
השם ראשון בין הדרך החדשה. תהיה דרך הישוב דרכים ראשית ו
השם של הדרך החדשה יקרא שם הדרך החדשה והנעימות יקרא
הדרך של מכלול ^{הדרך} ~~הדרך~~ החדשה. הדרך זו תהיה הדרך החדשה והנעימות
שם הדרך החדשה והנעימות יקרא שם הדרך החדשה והנעימות.

ה. דרך ראשית - הדרך החדשה היא ^{שם} ~~הדרך~~ שדרכים ראשית ו
השם ראשון בין הדרך החדשה. תהיה דרך הישוב דרכים ראשית ו
השם של הדרך החדשה יקרא שם הדרך החדשה והנעימות יקרא
הדרך של מכלול ^{הדרך} ~~הדרך~~ החדשה. הדרך זו תהיה הדרך החדשה והנעימות
שם הדרך החדשה והנעימות יקרא שם הדרך החדשה והנעימות.

ה. מרכיבי הפעולה יהיו באמצעים הממונים והסיוע של כל שכונה

האמצעים אשר באגף ואלו אשר באגף אחר. הפעולה
הפעולה הממונה עליו יהיו ציודים ואלו אשר באגף אחר
שטחים ממונים (אגף אחר)

הפעולה הממונה עליו יהיו ציודים ואלו אשר באגף אחר

1. מנהל המנהל תחנת... 1 דונם
2. מנהל המנהל תחנת... 12 דונם x 4
3. בית ספר וסדר בן... 10 דונם
חטיבת ביניים... 15 דונם
4. בית חסות שכונת... 1.5 דונם x 2
5. מנהל... 5 דונם (אגף אחר)
6. מנהל סכר... 25 דונם
7. מנהל מנהל... 5 דונם x 4
8. מנהל מנהל... 3 דונם x 2 (כ-12 חנויות בשכונה)
9. בית הכנסת... 10 דונם

* מנהל המנהל מנהל סכר באגף אחר כפי אגף אחר שטח 5 דונם

הפעולה הממונה עליו יהיו ציודים ואלו אשר באגף אחר

** אגף אחר מנהל מנהל סכר באגף אחר כפי אגף אחר שטח 5 דונם

אגף אחר מנהל מנהל סכר באגף אחר כפי אגף אחר שטח 5 דונם

1 דונם x 3.2 x 1500 = 4800 דונם מנהל מנהל סכר באגף אחר כפי אגף אחר שטח 5 דונם

הפעולה הממונה עליו יהיו ציודים ואלו אשר באגף אחר

בן אגף אחר

אנרגיה סולרית

בהתבונן המעורב המובן להמצאת המכונה - ייתכן שהיה המצאתה של חכמה.
לכסות את המירות החיצוניים עם חומר בידוד מתאים.
הדרישה הזאת איננה בחוראות המכונה (התקנון).

הקשר עם הישג הקיים

א. ציר התחבורה הקצר ביותר, המסך דרום א-2

~~ב. המסך הארוכה, המסך למרכז ומצומם לשכונה.~~

ב. דרך לחולכי רגל המעטרת את המתנ"ס ואת בית הספר למרכז שכונה של.

דרך זו שחוצה גשר רגלי בט שביל טרואד ובוואר ובס של ירי מדרבות ורמפות
לעלוה (האולי גם לאומניים את חושי השומעיים המופעים סאמשרים כר).

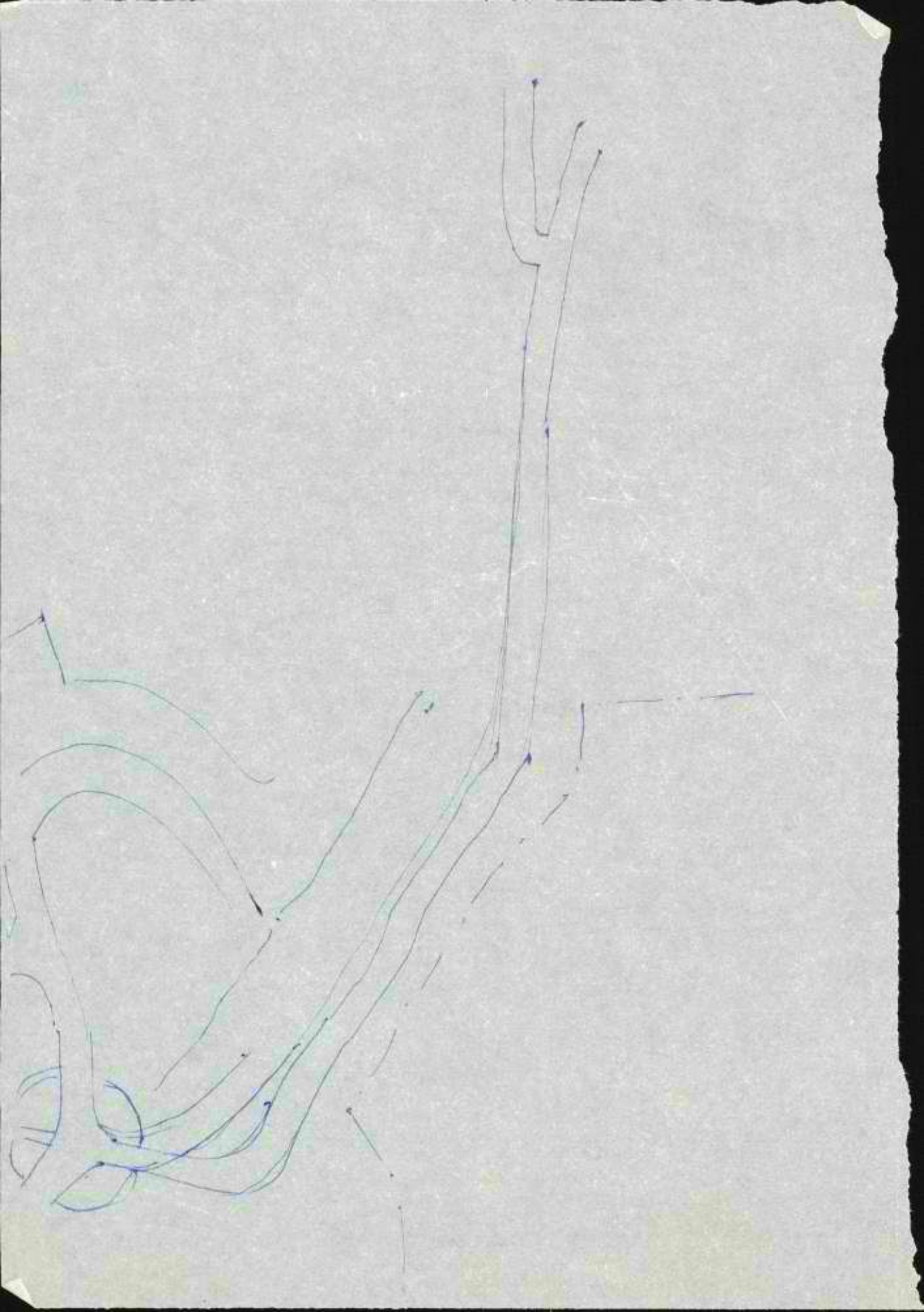
התחלת הדרך היא כיכר שבחזיתה בן ילדים (אש יחיה צורך לגן שני). באמצע
הדרך, באזור הואדי יש לכתח אזור למטחסי ילדים, בהמשך, מגיעה הדרך עד
למרכז ~~למרכז האנטי-של השכונה.~~

2. שאלות על הקבלה בין השטח מתחת זהות תאור במחשבה.

בשאלות ואלו ניתן לקחת מיונים מוכנים שיהיו מעין פתח אורח
אל השאלות הקשים אביה מדוברת. בצליל ניסוח הבניה אפשר
יהיה להסביר יותר בפירוט השטח אכן אפשר יהיה לקבל את שטח
קשים ביותר.

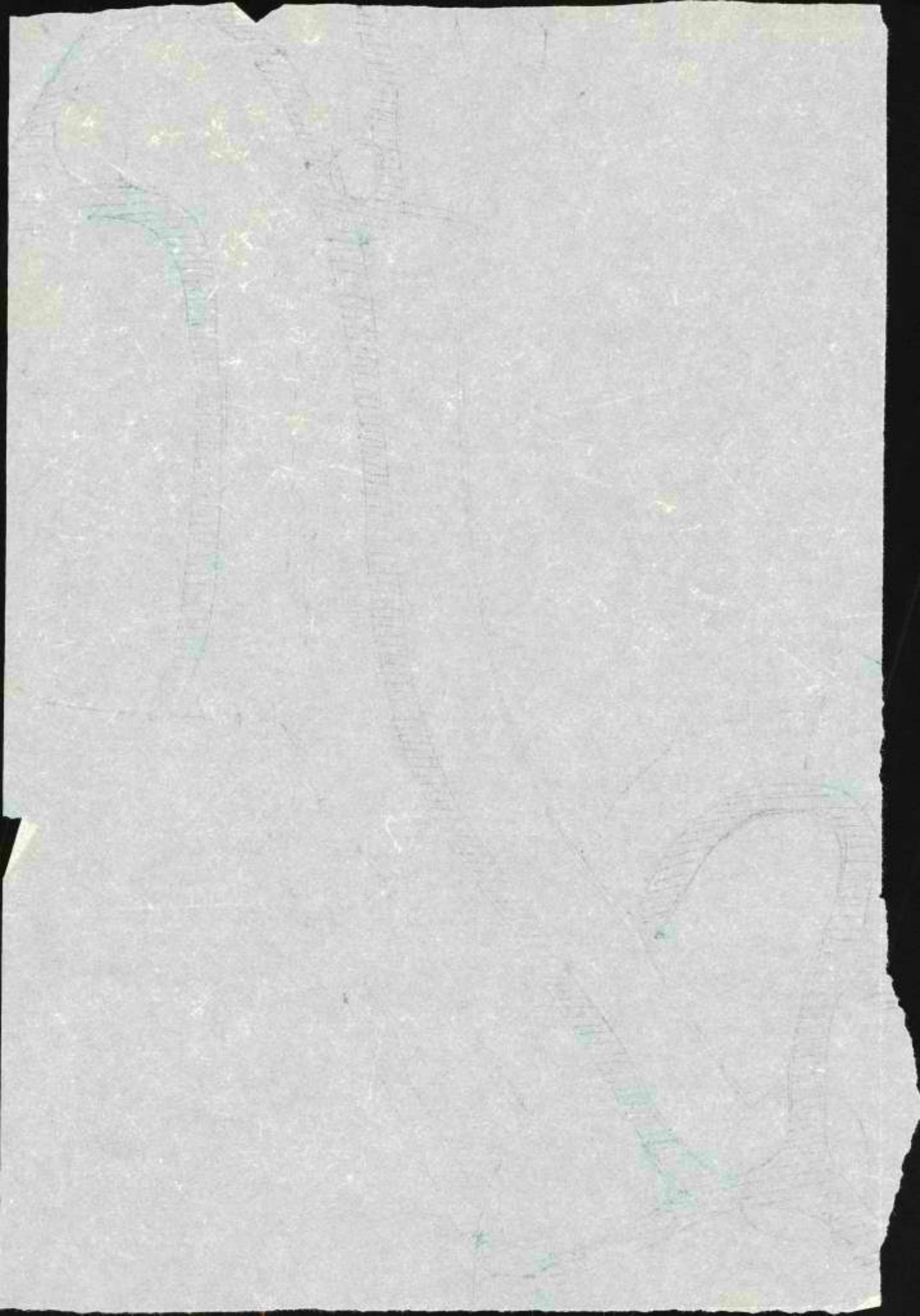
הבנייה ואלו בקדם מוקדם בצליל השטח הבני של הישום יהיו באם
לצד הדרך על יצירת מופת מעין בין הבנייה.

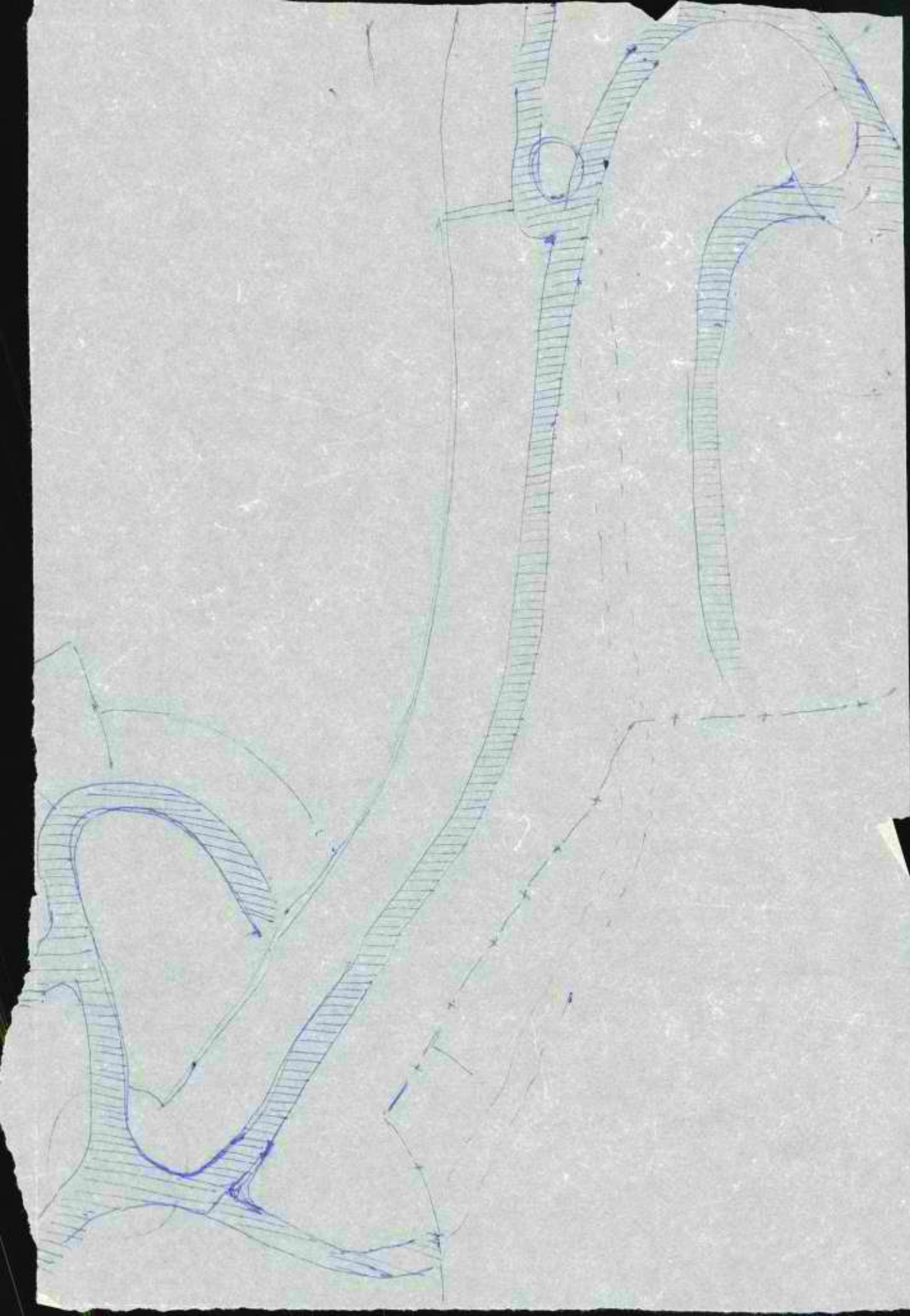
כל מבנה יבוא ב 4 בנינים מעין 3 קולות מעין קולות בנינים +
קולות מדוברת מתחת קולות בנינים אביה יוצרו חבילות מפורשות.
הבנייה בנייה צפופה אלא זאת יתבונן את מעין אשר תהיה בצליל
ביותר מפורשת בשטח נמוך יותר אלא יבואם אשר בנייה
בין מדוברת הישום.



מורה נבוכים

• (1250)





פחיתות לחוסר ציבור

לפי חקיקה המצב
מיום 25.3.90

חיים ציבור

ליבוש שוק של בנייה

מיקומם וההתנהגותם של יוצאי האוכלוסיה

21301N 01N 28172

Je. ~~2~~ 28172 01N 28172 21301N

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף בינוי ערים

ת ד ר י ך ת כ נ ו ן

שכונה: אבעת טל

ישוב: אלפי מנשה

הוכן ע"י אדריכלית דיאנה וולקוב

תאריך: 22.4.90

אושר בועדת אישורים בתאריך:

אלפי מנשה - גבעת טל

אלפי מנשה נמצאת 8 ק"מ מזרחה מכפר-סבא.

אזור התכנון אלפי מנשה כולל גם את צופים, אילנית ועוד ומיועד לכ-4,500 משפ' בשנת היעד, אשר אשר הישוב אלפי מנשה מיועד לאיכלוס כ-3,000 משפ' מתוכן.

חברת צוותא בנתה כ-600 יח"ד. היום יש לה כ-20 יח"ד בבניה. לעמותה "כפיר יוסף" כ-70 יח"ד בבניה מאורגנת.

גבעת טל ממוקמת מדרום מזרח לישוב ולמרכז המסחרי והקהילתי הקיים. גובהה כ-300 מעל פני הים.

השטח המשוער שעליו מוכן התדריך מגיע לכ-1500 דונם.

לאחר הפחתת כ-400 דונם בגין שטח שאיננו בבעלות האפוטרופוס והשטחים המשופעים מעל 30%, נשארים כ-1100 דונם לפיתוח ובנייה.

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

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

עקרונות תכנון בסיסיים

1. יצירת גשר מבונה בין הישוב הקיים לשכונה החדשה.
2. התוויית מערכת דרכים הרכית ופשוטה, המתאימה לטופוגרפיה בעלות מינומלית. הדגש יהיה גם לכניסות לבתים ולא דווקא לדרכים בלבד.
3. לבנייה באיכות גבוהה: לפחות 4 טיפוסים שונים של בנייה. ניצול אנרגיה סולרית. דרישה זא יש לעגן בהוראות התכנית (תקנון).
4. יצירת מערכת שטחים ירוקים בעלות אופי אנושי. כשהדגש הוא על הפונקציונליות, מיקום, פרופורציה, החזקה מינימלית וכו' ולא דווקא למבטים ולנוף.
5. השכונה תתוכנן בשלמותה כאשר השלב הנוכחי, שהוא בבעלותנו, מהווה קטע המתפקד בצורה עצמאית. על התכנון להציג סכימה המביאה בחשבון, שהשטחים שאינם ברשות האפוטרופוס כיום, יירכשו בעתיד וישולבו במירקם של השכונה.

הצעה תכנונית

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

א. הדרך הראשית, או הרחוב הראשי, ייווצרו על ידי חיבור שני המוקדים הראשיים; לאורכה תבנה הבנייה הצפופה ביותר, ולצד אחד לפחות יש לאפשר חזית מסחרית בקומת הקרקע (במפלס 0.00 של הרחוב).

ב. הדרכים המשניות רחובות המתקשרים בין הרחוב הראשי למבואות, לאורכם תבנה הבנייה בצפיפות בינונית.

ג. מבואות או דרכים המסתיימות בקיל-דה-סאק האזוריים של טופוגרפיה יותר משופעת או במקומות שתחום הבעלות מגביל את המשכן.

ד. דרכי גישה לגבעת טל. ההתייחסות כאן היא לשלוש דרכים.

1. הקצרה מהווה המשך של רחוב מס' 2-א (ראה תכנית מתאר) היודרדת לואדי מצפון מערב לדרום-מזרח, אלכסונית לקווי הטופוגרפיה, כדי לאפשר שיפוע בהתאם לדרישות תחבורתיות קיימות. באותה צורה היא עולה לדרום-מערב לכיכר הכניסה לשכונה, והופכת לרחוב ראשי.

היתרון של הדרך הוא הקשר המעשי למוסדות ושרותים והפסכולוגי ליישוב הקיים.

2. דרך גישה נוספת תהיה הדרך ממזרח (מעסלה) אל אזור המיועד לתיירות ונופש ולגבעת טל מזרחית.

3. בשלבים של פיתוח מתקדם יש לשקול את הפרידה של דרך הגישה ממערב. דרך זאת תתן לשכונה עצמאות מוחלטת מאלפי מנשה הקיימת. יש להתייחס לשני נושאים אלו: האם עצמאות זאת רצויה וכן האם בניית השכונה מכסה הוצאות פיתוח אלו כאשר הן לא נחשבות כפיתוח עד ראש השטח ליישוב חדש.

ה. הדרכים להולכי רגל בגלל איכות הטופוגרפיה יש לתכנן מערכת דרכים להולכי רגל הפותרת קיצור דרך מאזורי מגורים למוסדות, שרותים ותחנות אוטובוסים. יש לתכנן דרכים כאלה גם בין הגבעה לאלפי מנשה.

כ י כ ר ו ת

כדי שהשכונה לא תהיה אוסף של בנינים לאורך רחובות יש צורך הגדרת המוקדים המהווים את הריכוז של כל הפעילויות של המרקם העירוני-פרברי הזה.

1. מוקד מרכזי לשלב ראשון של השכונה אשר ייוצר סביב הכיכר בכניסה לשכונה. כיכר זומהווה את ה"שער" של השכונה. היא מרכזת סביבה את הבניה הצפופה ביותר עם החזיתות הקבילות לכיכר. חזית מסחרית תחת הארכדות מאפשרת גם שרותים ומסחר הנדרשים בשלבים שונים של פיתוח. מומלץ גם, להקים רוב המוסדות הציבוריים הדרושים סביב לאותה כיכר ולהפנות אליה את כניסותיהם ואת החזיתות שלהם (בי"ס יסודי, גן ילדים, בית הכנסת), ובתוך הכיכר לפתח מגרש משחקים לילדים לגיל הרך, לפנסיונרים וכו'.

מוקד מרכזי לשלב שני של השכונה ייוצר בצומת של הרחוב הראשי עם הדרך שממערב. הוא יתוכנן בהתאם לתנאי הטופוגרפיה המיוחדים לו. לגבי הפעילויות והבניה, מומלץ לפתח אותו באותו מתכון כמו את הכיכר הראשון.

המוקד השלישי ייוצר סביב כיכר "שער הכניסה" לעיר ממזרח ויודגש על ידי הכניסה למלון או בית ההבראה של אזור התיירות והנופש. מומלץ למקם פסל סביבתי כדי להדגיש נקודת ציון זאת. בין הכיכרות יש לפתח את הרחוב הראשי (רוחב מכסימלי של 15 מ') מומלץ לאפשר חזית מסחרית לאורכו, לפחות בצד אחד, כאשר החנויות יפותחו בתוך המגרשים. חזיתות מעוצבות תהיינה מופנות לרחוב. מסתורי הכביסה וכניסות שרות תהיינה מהחצרות הפנימיים. באחת מדרכי הגישה יש ליעד שטח מתאים לתחנת דלק ושרותי דרך. יש לייצר ולתכנן כל השטחים המשופעים מעל הכדאיות הכלכלית לבניית מגורים. ביניהם אפשר לאתר מיקום מתאים לפיתוח גן חיות ו/או בוטני אזורי.

אנרגיה סולרית

התכנון המפורט חשוב להפנות דרומה רוב חדרי המגורים של הבית, ולכסות את הקירות החיצוניים עם חומר בידוד מתאים. הדרישה הזאת תכתב בהוראות התכנית (תקנון).

פרוגרמה למוסדות ציבור

לפי המכתב המצר"ב מיום 25.3.90 ממר חיים צימר.

טיפוסים שונים של בניה

מיקומם והגדרתם לפי ניצול הטופוגרפיה:

א. בנייה צפופה 8-10 יח"ד/דונם.

סביב לשתי הכיכרות המרכזיות, ולאורך הרחוב הראשי, תמוקם הבנייה הצפופה ביותר עם חזית במקביל לכיכר או לרחוב. הבנייה הפרטית תהיה בתוך המגרשים, בחצרות פנימיות. אפשר לפתח טיפוסים עד 3 קומות מעל קומה מסחרית אם ארכדות. הבניה הצפופה מאפשרת מבנים הומוגניים,ף מראה מטופח והחזקה מינימלית.

בהתאם לתנאי הטופוגרפיה אפשר יהיה לבנות קומות מדורגות מתחת
למפלס הכניסה.

ב. צמודי קרקע 46 יח"ד/דונם.

בטופוגרפיה עד 33% אפשר יהיה לבנות בנייה דו או תלת-קומתית של
צמודי קרקע או קוטג'ים טוריים. לתשומת לב המתכנן, יש לפתוח
חלונות וגינות לדרום במידת האפשר. רצוי לשמור על צורת בנייה
אחידה.

ג. בנייה נמוכה 2 יח"ד/דונם

בקצוות הרחובות המסתיימים בקיל-דה-סאק מתאים להקים בנייה עצמאית
או מאורגנת חד או דו משפחתית (לפי נוהל משב"ש).

ד. בנייה מיוחדת 8-10 יח"ד/דונם

באזורים שהטופוגרפיה קשה במיוחד באשר לגישה אליהם, או מקומות
המוגדרים כנקודת ציון בגבול השכונה אפשר לפתח מבנים מרוכזים
שייהנו מהנוף הפתוח וינצלו את השיפועים הקשים. 3 קומות על קומת
הכניסה עם חצר משותפת.

משרד הבינוי והשיכון

מחוז המרכז

מח' פרוגרמות

תאריך: 25.3.90

אל: מר י. מאירי - מנהל המחוז
מאת: ח. צימר

✓ אל ס. ארנון

הנדון: עידכון הצעת פרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור -
אלפי-מנשה - גבעת-טל - תוספת שכונה - 1,430 משפחות
(5,434 תושבים)

סיכום ישיבה מתאריך 13.3.90 בהשתתפות:
דוד בן-אלול - ממנה ארצי למוסדות ציבור - י-ם
לאוניד ויסמן - מהנדס המועצה אלפי-מנשה
רבה בלודשטיין - ראש צוות לתכנון מחוז המרכז
אמנון בר-לוי - מנהל מח' פרוגרמות מחוז המרכז
פרח חביב - מנהל אגף הפיתוח - החברה למתנסים - י-ם
רחל וילקנסקי - אגף תכנון והנדסה - י-ם
חיים צימר - ממנה על מוסדות ציבור, ופיתוח משלים - מחוז המרכז

הוזמנו ולא הגיעו: נציגי משרד החינוך ורשות הספורט

בזמנו הוכנה פרוגרמה ל- 2,850 יח"ד חלקם בצפון ובמערב הישוב, ומסתבר שהקרקע שלהם אינה באה בחשבון בשלבים הנראים לעין. שטח גבעת-טל מתוכנן על שתי גבעות נפרדות (610 + 820 יח"ד). בפגישה בתאריך 11.11.87, הוצאה פרוגרמה לגבעת-טל - 450 יח"ד והיא מבוטלת. בסך הכל בישוב בגילאי 6-11) 435 ילדים תושבי אלפי מנשה + 40 ילדי חוץ. בפרוגרמה מ- 20.2.84 נתבקשו מתכננים לאתר 42 דונם לקרית החינוך העל יסודי

ו- 42 דונם למתנ"ס ומרכז ספורט, 40 דונם לקרית כדורגל, מכיוון שאותר לקרית החינוך רק כ- 30 דונם, יש להגדיל את שטח קרית החינוך בהתחשב בתוספת תלמידים מהישובים השכנים - צופים ואלונים ב- 20 דונם נוספים. טרם אותר שטח לקרית כדורגל וצריך לאתר השטח הדרוש בגבולות הישוב.

מכיוון שגבעת-טל רחוקה משלב אי של אלפי מנשה, יש לאתר בשטח גבעת-טל שלוחת מתנ"ס, טניס ומגרש משולב בשטח של 12 דונם.

כבסיס לסדר-גודל ממוצע של משפחה, הוסכם על 3.8 נפשות, סה"כ האוכלוסיה החזויה בגבעת-טל, תגיע לכ- 5434 תושבים.

לגבי החישובים של מוסדות חינוך (גני-ילדים ובתי-ספר) - הגודל החזוי של שנתון (גיל אחד) הוא 2.5% מכלל האוכלוסיה, דהיינו: 72 ילדים בכל שנתון.

אין הצעת פרוגרמה זו באה במקום הפרוגרמות המפורטות, שיידונו בוועדות הבין-משרדיות, בשלבים מתקדמים יותר של התכנון והביצוע.

פירוט הצאת הפרוגלרמה

דונם 3

א. מעונות תינוקות (לגילאי 0-2)

המקובל הוא לספק בנין למעון תינוקות לכל 1000 משפחות. אי לכך יש לאתר 2 מגרשים (1.5 דונם כ"א) ל- 2 מעונות תינוקות באיתורים נפרדים.

דונם 4.8

ב. גני-ילדים (גילאי 3-4)

לפי 5% מהאוכלוסיה (2 שנתונים $\times$ 2.5%) יהיו בגילאים אלה 272 ילדים. לפי 35 תלמידים בממוצע בכיתה - תדרשנה 8 כיתות ב- 4 מגרשים (1.2 דונם כ"א) ל- 4 בניינים דו-כיתתיים.

ג. גני-ילדים (לגילאים 5)

לפי 2.5% מהאוכלוסיה, יהיו בגיל זה 136 ילדים - עבורם תדרשנה 4 כיתות, שתאותרנה בחצרות של בתי-הספר היסודיים. אין צורך, לכן לאתר מגרשים נפרדים, אלא להוסיף לכל חצר בייס יסודי שטח של 0.5 דונם לכל כיתת גן-ילדים.

דונם 14

ד. בתי-ספר יסודיים (לגילאי 6-11, כיתות א' - ו')

לפי 15% מהאוכלוסיה (6 שנתונים $\times$ 2.5%) יהיו בגיל זה 815 תלמידים. לפי 34 תלמידים בממוצע בכיתה, תדרשנה 24 כיתות בשני מגרשים נפרדים כל אחד 7 דונם עבור 12 כיתות + 2 כיתות גן-ילדים.

ה. בית-ספר על יסודי

הצורך היא ב- 24 כיתות לפי 0.75 דונם לכיתה סה"כ - 18 דונם. הדבר יבנה בשטח בצמוד לקרית החינוך באלפי-מנשה, לכן אין צורך לאתר שטח נוסף בגבעת טל. במידה ולא יאוחר בשטח קרית החינוך יש לאתרו בגבעת - טל.

דונם 12

ו. תרבות נוער וספורט

בצמוד לבית-ספר היסודי הראשון שיבנה, רצוי בקרבת שטחים ציבוריים פתוחים, יש לאתר שטח לשלוחת מתנ"ס ומתקני ספורט ונופש משלימים.

ז. בריאות (מרפאה ותחנה לבריאות האם, הילד והמשפחה) 2 דונם

לפי המכסה המקובלת, יש לאתר 1 מגרש (1.5 דונם) למרפאה שכוונתית צמוד ל- 1 מגרש (0.5 דונם) לתחנה לבריאות האם, הילד והמשפחה (מקודם: טיפת חלב). איתור המגרש יקבע בשטח שהגייסה אליו נוחה ובטוחה - בריחוק ממוקדי רעש, זיהום ומסחר, תוך הבטחת חנייה וגייסה לאמבולנסים, רכב רופאים, חולים ועגלות תינוקות.

ח. בנייני דת 4 דונם

הפרוגרמה השכוונתית המוסכמת לבנייני דת היא כדלקמן:

- 1 מגרש לבית-כנסת מרכזי - 2 דונם
- 4 מגרשים כל אחד 0.5 דונם לבי"כ עדתיים
- 1 מגרש 1 דונם למקווה
- בתי-כנסת - ימוקמו במקומות שקטים ומרוחקים מעורקי תחבורה ראשיים וריכוזי מסחר.
- המקוה יאוחר לנפרד מבתי-הכנסת, במקום מרכזי, אך מוצנע.

ט. גינה מרכזית ומגרשי משחקים לגיל הרך 24 דונם

לפי המכסה המקובלת (2 מ"ר לנפש לגינה מרכזית + 2 מ"ר לנפש למגרש משחקים לגיל הרך) הפירוט המומלץ הוא:

- 1 גינה שכוונתית מרכזית - 12 דונם
- 4 מגרשים כל אחד 3 דונם למגרשי משחקים לילדים, בפיזור מתאים, בתוך ריכוזי המגורים.

י. מסחר שכוונתי

לפי 0.1 מ"ר מסחרי לנפש הצורך הוא ב- 540 מ"ר שווי ערך ל- 12 חנויות ב- 6 ריכוזים בני - 2 חנויות בכל אחד.

יא. מגרשים וזרביים 2.5 דונם

כדי לענות בעתיד על צורך בלתי-צפוי כיום - יש לאתר:

- 1 מגרש 1.5 דונם
- 1 מגרש 1 דונם



בנוכח

חיים צימר

ממונה מחוזי למסודות ציבור
ופיתוח משלים

העתקים:

מר שלמה הטן - ראש המועצה המקומית - אלפי מנשה
מר י. פתאל - מנהל אגף פרגורמות - משב"ש י-ם
מר א. שושני - מנהל אגף תכנון והנדסה - משב"ש י-ם
מר ד. רז - אדריכל ראשי - משב"ש י-ם
מר ש. שנאור - מנהל אגף בינוי משרד החינוך - י-ם
מר ש. כנעני - מנהל אגף מיפוי - משרד החינוך - י-ם
גבי ס. אלדור - מנהלת אגף לבינוי ערים - משב"ש י-ם
גבי ר. פרלמן - אגף מיפוי - משרד החינוך - י-ם
גבי דיאנה וולקוב - אדריכלית, אגף בינוי - י-ם
מר א. גלדמן - מנהל חטיבה טכנית - מחוז המרכז
מר ט. ודעי - ס/מנהל חטיבה טכנית לתכנון

משרד הבינוי והשיכון

מחוז המרכז

מח' פרוגרמות

תאריך: 25.3.90

אל: מר י. מאירי - מנהל המחוז
מאת: ח. צימר

✓ פג' דאוקה חלק

הנדון: עידכון הצעת פרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור -
אלפי-מנשה - גבעת-טל - תוספת שכונה - 1,430 משפחות
(5,434 תושבים)

סיכום ישיבה מתאריך 13.3.90 בהשתתפות:
דוד בן-אלול - ממונה ארצי למוסדות ציבור - י-ם
לאוניד ויסמן - מהנדס המועצה אלפי-מנשה
רבה בלודשטיין - ראש צוות לתכנון מחוז המרכז
אמנון בר-לוי - מנהל מח' פרוגרמות מחוז המרכז
פרח חביב - מנהל אגף הפיתוח - החברה למתנסים - י-ם
רחל וילקנסקי - אגף תכנון והנדסה - י-ם
חיים צימר - ממונה על מוסדות ציבור ופיתוח משלים - מחוז המרכז

הוזמנו ולא הגיעו: נציגי משרד החינוך ורשות הספורט

בזמנו הוכנה פרוגרמה ל- 2,850 יח"ד חלקם בצפון ובמערב הישוב, ומסתבר שהקרקע שלהם אינה באה בחשבון בשלבים הנראים לעין. שטח גבעת-טל מתוכנן על שתי גבעות נפרדות (610 + 820 יח"ד). בפגישה בתאריך 11.11.87, הוצאה פרוגרמה לגבעת-טל - 450 יח"ד והיא מבוטלת. בסך הכל ביישוב בגילאי 6-11) 435 ילדים תושבי אלפי מנשה + 40 ילדי חוץ. בפרוגרמה מ- 20.2.84 נתבקשו מתכננים לאתר 42 דונם לקרית החינוך העל יסודי

ו- 42 דונם למתנ"ס ומרכז ספורט, 40 דונם לקרית כדורגל, מכיוון שאותר לקרית החינוך רק כ- 30 דונם, יש להגדיל את שטח קרית החינוך בהתחשב בתוספת תלמידים מהישובים השכנים - צופים ואילונים ב- 20 דונם נוספים. טרם אותר שטח לקרית כדורגל וצריך לאתר השטח הדרוש בגבולות הישוב.

מכיוון שגבעת-טל רחוקה משלב א' של אלפי מנשה, יש לאתר בשטח גבעת-טל שלוחת מתנ"ס, טניס ומגרש משולב בשטח של 12 דונם.

כבסיס לסדר-גודל ממוצע של משפחה, הוסכם על 3.8 נפשות, סה"כ האוכלוסיה החזויה בגבעת-טל, תגיע לכ- 5434 תושבים.

לגבי החישובים של מוסדות חינוך (גני-ילדים ובתי-ספר) - הגודל החזוי של שנתון (גיל אחד) הוא 2.5% מכלל האוכלוסיה, דהיינו: 72 ילדים בכל שנתון.

אין הצעת פרוגרמה זו באה במקום הפרוגרמות המפורטות, שידונו בוועדות הבין-משרדיות, בשלבים מתקדמים יותר של התכנון והביצוע.

פירוט הצאת הפרוגרמה

3 דונם

א. מעונות תינוקות (לגילאי 2-0)

המקובל הוא לספק בנין למעון תינוקות לכל 1000 משפחות. אי לכך יש לאתר 2 מגרשים (1.5 דונם כ"א) ל-2 מעונות תינוקות באיתורים נפרדים.

4.8 דונם

ב. גני-ילדים (גילאי 4-3)

לפי 5% מהאוכלוסיה (2 שנתונים $\times$ 2.5%) יהיו בגילאים אלה 272 ילדים. לפי 35 תלמידים בממוצע בכיתה - תדרשנה 8 כיתות ב-4 מגרשים (1.2 דונם כ"א) ל-4 בניינים דו-כיתתיים.

ג. גני-ילדים (לגילאים 5)

לפי 2.5% מהאוכלוסיה, יהיו בגיל זה 136 ילדים - עבורם תדרשנה 4 כיתות, שתאותרנה בחצרות של בתי-הספר היסודיים. אין צורך, לכן לאתר מגרשים נפרדים, אלא להוסיף לכל חצר ב"ס יסודי שטח של 0.5 דונם לכל כיתת גן-ילדים.

14 דונם

ד. בתי-ספר יסודיים (לגילאי 6-11, כיתות א' - ו')

לפי 15% מהאוכלוסיה (6 שנתונים $\times$ 2.5%) יהיו בגיל זה 815 תלמידים. לפי 34 תלמידים בממוצע בכיתה, תדרשנה 24 כיתות בשני מגרשים נפרדים כל אחד 7 דונם עבור 12 כיתות + 2 כיתות גן-ילדים.

ה. בית-ספר על יסודי

הצורך היא ב-24 כיתות לפי 0.75 דונם לכיתה סה"כ - 18 דונם. הדבר יבנה בשטח בצמוד לקרית החינוך באכפי-מנשה, לכן אין צורך לאתר שטח נוסף בגבעת טל. במידה ולא יאוחר בשטח קרית החינוך יש לאתרו בגבעת - טל.

12 דונם

ו. תרבות נוער וספורט

בצמוד לבית-ספר היסודי הראשון שיבנה, רצוי בקרבת שטחים ציבוריים פתוחים, יש לאתר שטח לשלוחת מתנ"ס ומתקני ספורט ונופש משלימים.

ז. בריאות (מרפאה ותחנה לבריאות האם, הילד והמשפחה) 2 דונם

לפי המכסה המקובלת, יש לאתר 1 מגרש (1.5 דונם) למרפאה שכוונתית צמוד ל- 1 מגרש (0.5 דונם) לתחנה לבריאות האם, הילד והמשפחה (מקודם: טיפת חלב). איתור המגרש יתבצע בשטח שהגישו אליו נוחה ובטוחה - בריחוק ממוקדי רעש, זיהום ומסחר, תוך הבטחת חנייה וגישה לאמבולנסים, רכב רופאים, חולים ועגלות תינוקות.

ה. בנייני דת 4 דונם

הפרוגרמה השכוונתית המוסכמת לבנייני דת היא כדלקמן:

- 1 מגרש לבית-כנסת מרכזי - 2 דונם
- 4 מגרשים כל אחד 0.5 דונם לבי"כ עדתיים
- 1 מגרש 1 דונם למקווה
- בתי-כנסת - ימוקמו במקומות שקטים ומרוחקים מעורקי תחבורה ראשיים וריכוזי מסחר.
- המקוה יאוותר לנפרד מבתי-הכנסת, במקום מרכזי, אך מוצנע.

ט. גינה מרכזית, ומגרשי משחקים לגיל הרך 24 דונם

לפי המכסה המקובלת (2 מ"ר לנפש לגינה מרכזית + 2 מ"ר לנפש למגרש משחקים לגיל הרך) הפירוט המומלץ הוא:

- 1 גינה שכוונתית מרכזית - 12 דונם
- 4 מגרשים כל אחד 3 דונם למגרשי משחקים לילדים, בפיזור מתאים, בתוך ריכוזי המגורים.

י. מסחר שכוונתי

לפי 0.1 מ"ר מסחרי לנפש הצורך הוא ב- 540 מ"ר שווי ערך ל- 12 חנויות ב- 6 ריכוזים בני - 2 חנויות בכל אחד.

יא. מגרשים וזרביים 2.5 דונם

כדי לענות בעתיד על צורך בלתי-צפוי כיום - יש לאתר:

- | | |
|--------|----------|
| 1 מגרש | 1.5 דונם |
| 1 מגרש | 1 דונם |



חיים צימר
ממונה מחוזי למוסודת ציבור
ופיתוח משלים

העתקים:

מר שלמה קטן - ראש המועצה המקומית - אלפי מנשה
מר י.פתאל - מנהל אגף פרגורמות - משב"ש י-ם
מר א.שושני - מנהל אגף תכנון והנדסה - משב"ש י-ם
מר ד.רז - אדריכל ראשי - משב"ש י-ם
מר ש.שנאור - מנהל אגף בינוי משרד החינוך - י-ם
מר ש.כנעני - מנהל אגף מיפוי - משרד החינוך - י-ם
גב' ס.אלדור - מנהלת אגף לבינוי ערים - משב"ש י-ם
גב' ר.פרלמן - אגף מיפוי - משרד החינוך - י-ם
גב' דיאנה וולקוב - אדריכלית, אגף בינוי - י-ם
מר א.גלדמן - מנהל חטיבה טכנית - מחוז המרכז
מר ע.ודעי - ס/מנהל חטיבה טכנית לתכנון

מחירי חומרים

מחיר

3	2	1	4	3	2	1	4	3	2
מחיר	מחיר	מחיר	מחיר	מחיר	מחיר	מחיר	מחיר	מחיר	מחיר
480	40	480	40	480	40	480	40	12	מחירי חומרים
540	60	630	70	600	60	2700	300	8-10	מחירי חומרים
300	60	350	70	360	60	360	120	4-6	מחירי חומרים
80	40	80	40	80	40	200	100	2	מחירי חומרים
1420	200	1540	220	1520	200	1460	160	7	מחירי חומרים

100

מחירי חומרים

1100
440
מחירי חומרים 40%

40%

782

מחירי חומרים

212

מחירי חומרים

362

מחירי חומרים

3 360

מחירי חומרים

600

160

560

400

160

2/3000

2/6000

ג'אנעלע פאגלעך

אין דעם פאגלעך

$$\frac{1100 \times 40}{100} = 440$$

$$\begin{array}{r} 820 \\ 1010 \\ \hline 1430 \\ 204 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} 342 \\ 342 \\ 40 \end{array}$$

~~פאגלעך פאגלעך פאגלעך~~
פאגלעך פאגלעך פאגלעך

אין דעם פאגלעך

אין דעם פאגלעך

$$\begin{array}{r} 3 \\ 4,8 \\ 14 \\ 12 \\ 2 \\ 4 \\ 24 \\ 25 \end{array}$$

אין דעם פאגלעך

$$3100$$

{

$$\frac{78,3}{100} = 0,783$$

$$\begin{array}{r} 100 \\ 78,3 \\ \hline 21,7 \end{array}$$

אין דעם פאגלעך

$$\begin{array}{r} 3082 \\ 3100 \\ 340 \\ 100 \\ \hline 440 \end{array}$$

$$560$$

אין דעם פאגלעך
אין דעם פאגלעך
אין דעם פאגלעך

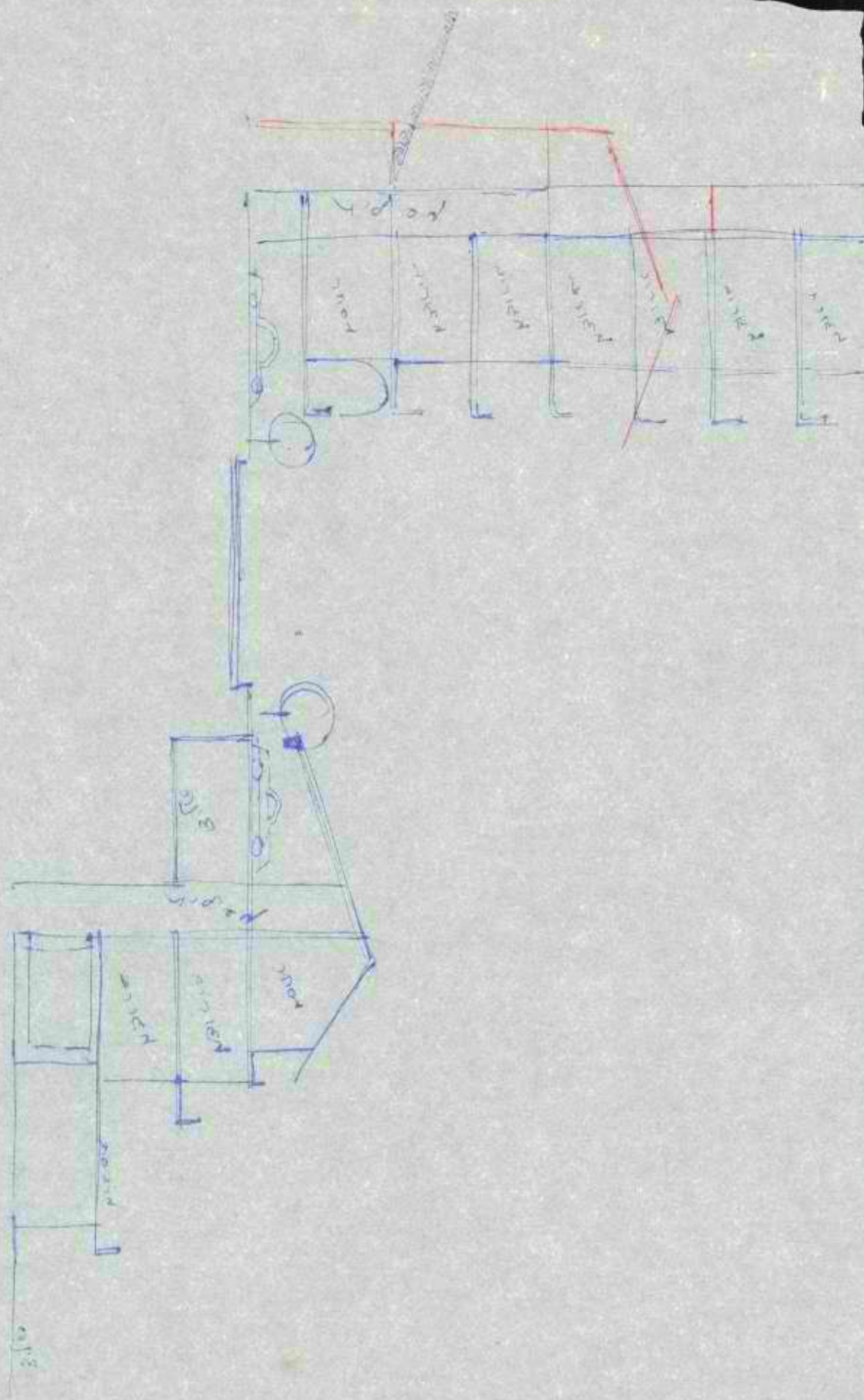
25.3.90

דיאנה שלמי,

בהמשך לפגישתנו במשרדנו בתאריך 19.3.90, מצורפת תכנית
 בינוי בסיסית של גבעת טל. התכנית מראה חלוקה של
 צפ'ניות הנה אסמחים צבאיים ופתחים קפי תנאי
 שטח סוסלגרניים / סכמת כבישים. סכמת התנועה
 נעשתה על סמך תכנית של שרגר-קראין / להתקבלה עקרונית
 על דגתי של קדי צלנח.

בהרכה

נלי סמ דוד.





065

6632-B

(FAXS 327)

مطبخ

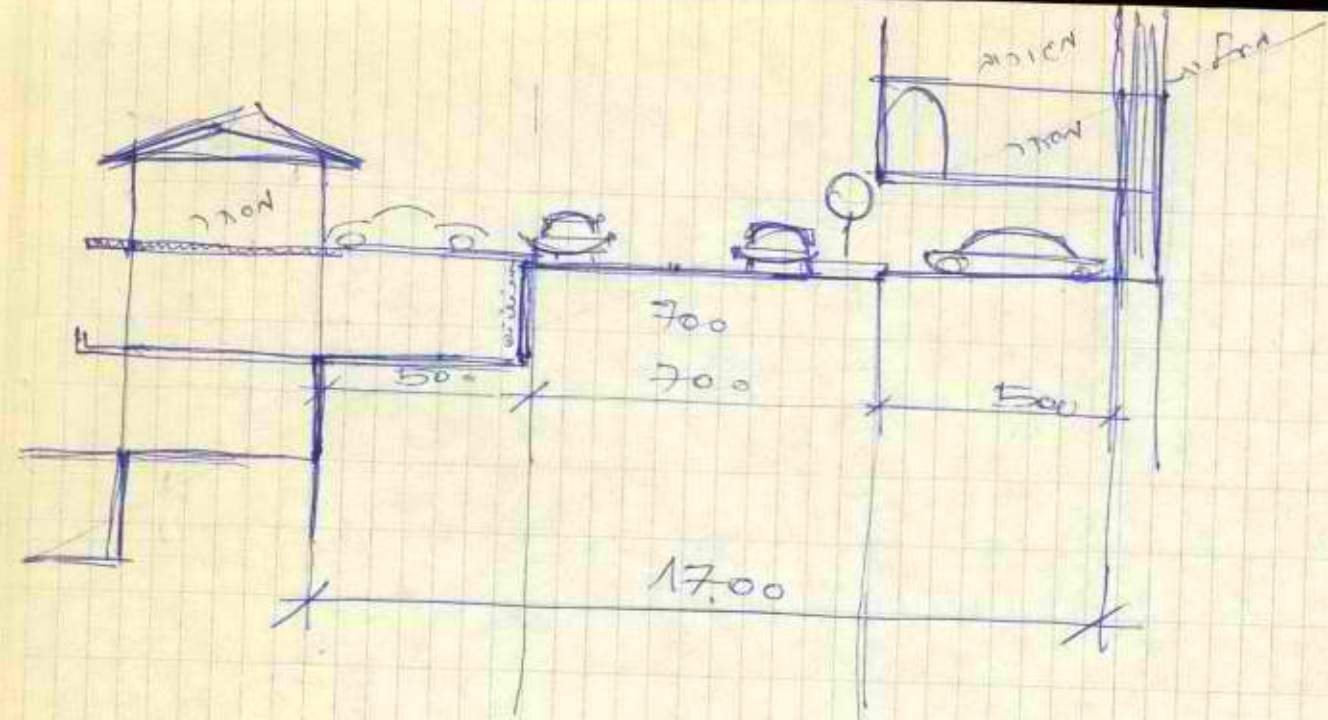
1 on 3

غرفة

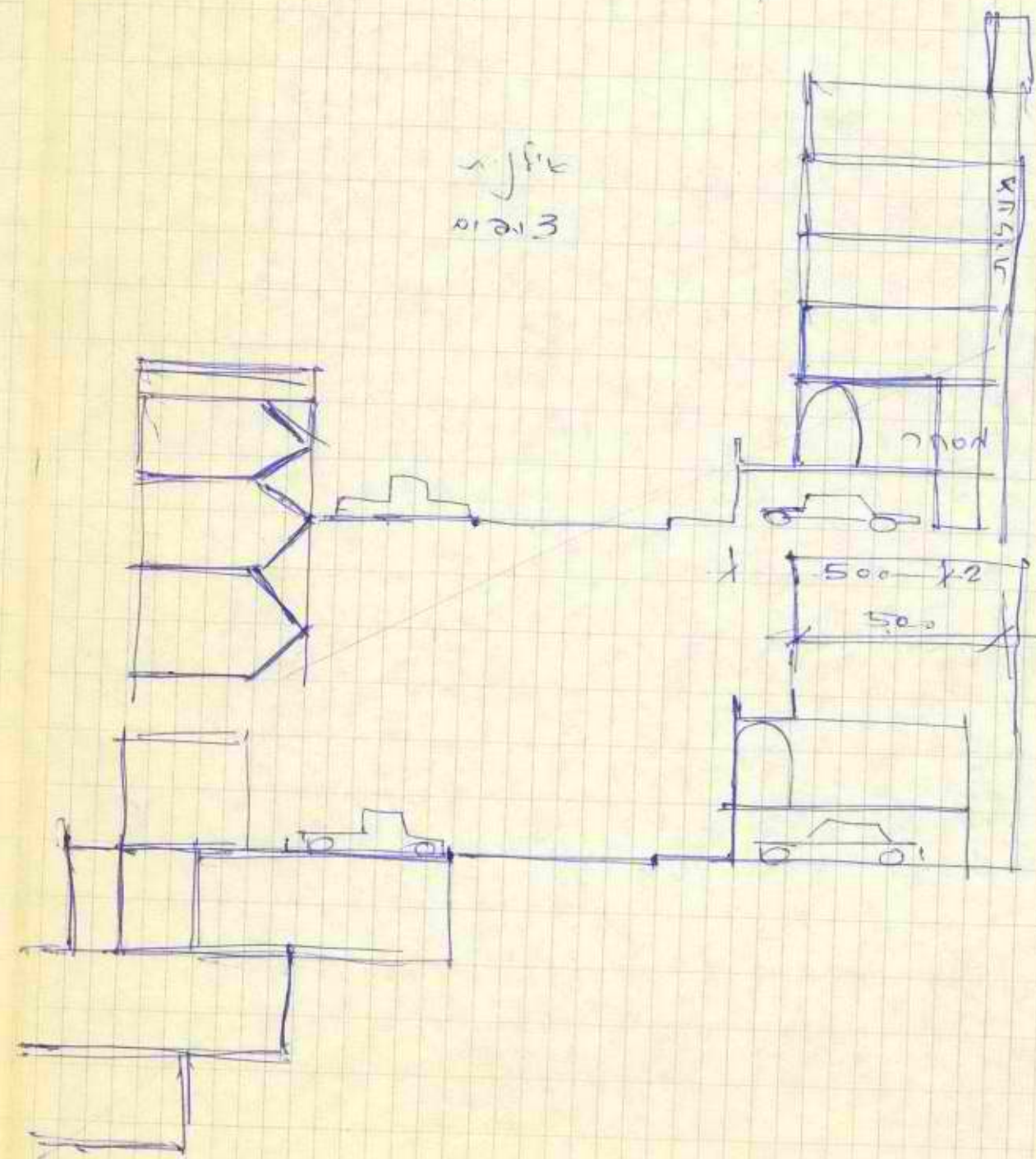
2 on 3

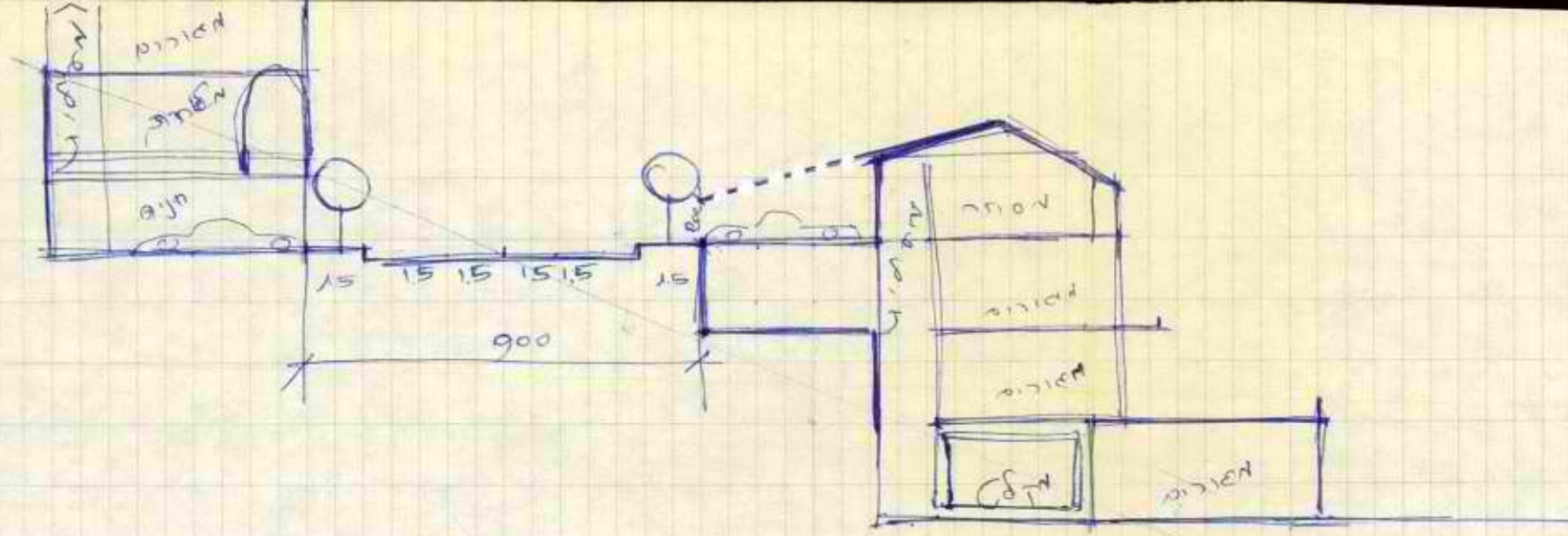
3 on 3

12850	2850
1850	600
4280	2250
	500
	900



مطبخ
on 3





הר רחוב האש 3 קומה

משרד הבינוי והשיכון
אגף לתכנון ובינוי ערים

תאריך:

לוי

1-5.2.77

2 רחוב
פסלים גליליים
בהולנד

3 כיכר מוסקבה קז'ג

4 חובבי מאנו בקופסא אסלר, אהרן

5 קופסא פסיכא

6 בציור של פכנס ים ע"א

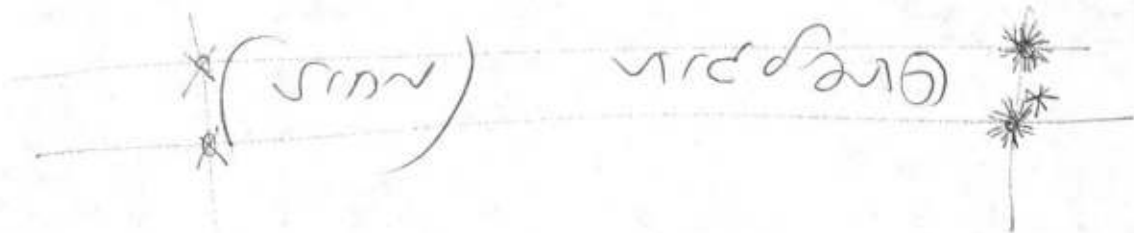
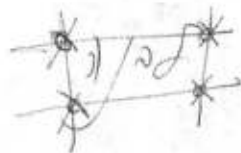
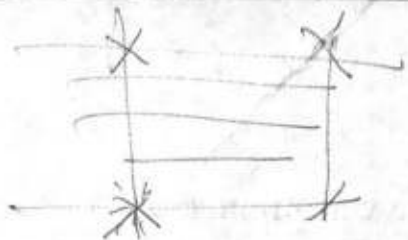
7 יצירה של משה

צ'אן חוה

צ'אן חוה. מרצית לכיון צ'אן חוה

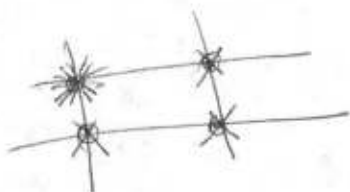
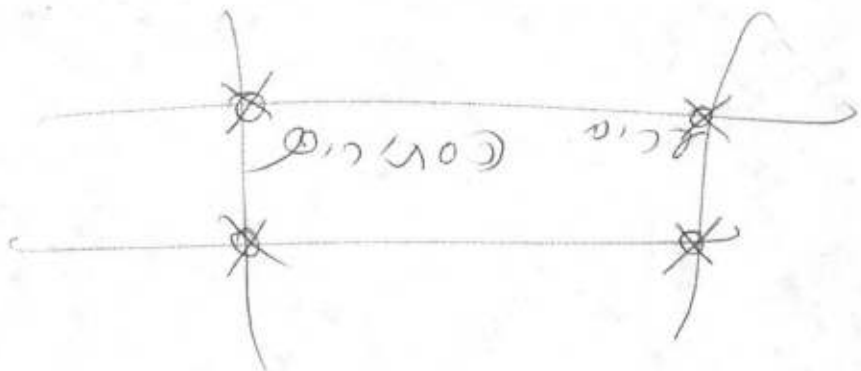
1.8

Feb. 22 23 24



11

1.2



אברהם ברוך אלקוב

משרד עבודת אדריכלים

02 522114 FAX

במסגרת זו עוסק בפרק 15.1

ד"ר אברהם

אברהם ברוך אלקוב
משרד - מספר פרויקט 15.1.88
15.1.88
התקנים והמכשירים
המכשירים והמכשירים
המכשירים והמכשירים

אברהם

15.1.88

[illegible]

א. הצדדים (הנאגדים)

החומר המתקשרים בין החומר הראשי.
 תבנה הדימוי של הדימוי.

ע. מילאן הא פרייס געטל'נער בייגל - צו-פאלד מאכט
 דע טויזנטער יאר שפעטער הא באקומען ער א
 נעביגל וואס

109/100-1000000. FG. 1000000 1000000. 1000000

1. צדקה ~~היא~~ מחוץ רשע של חוב על 2-10 (אף)

2020-2021 12/10/2021 12/10/2021

1173. A. 173. 1173. A. 173. 1173. A. 173.

אשר יבא אליו ויאמר לו הנה נתתי לך את כל אשר נתתי לך

[illegible]

• பெரிய அளவில் உலகம், ஏராளமான தொழிலாளர்கள்

[illegible]

[illegible]

כאשר רחוקים וזאתו המרחק רחוקים

חשיבות למחצית ת"ת לפניה, לפניה, למחצית, לפניה

והביסם ובניסום שריו תפ"נה והחצות הבנימין.

[illegible]

மேல் பக்கம் - 83 லுள்ள வினாக்கள்

$\frac{1}{2} \left(\frac{1}{2} + \frac{1}{2} \right) = \frac{1}{2}$

ପ୍ରାଣୀ ଅକ୍ଷର

CPD Unit Analysis

$\frac{d}{dt} \left(\frac{1}{2} m v^2 \right) = \vec{F} \cdot \vec{v}$

1. rise you planning is not

אלפי מנשה - זכרון סל

אלפי מנשה מנשה 8 ק"מ מדרום סכר-סכר.
 אזור החכנון אלפי מנשה כולל גם את צופים, החלונות ועוד, ומיועד
 לב-500 משפ' משנת חידוד, אשר יושבו אליו מנשה יונקו לאיכלוס
 כ-300 משפ' מדיכונ.

חכנון צופים מנשה 600 זמ"ר, אזור יב לח כ-20 יח"ר — 2
 לעכסות "בנין יוסף" — החלונות — החלונות — החלונות
 70 — 70 — 70

זכרון סל ממוקמת מדרום מזרח לישוב ול-1000 משפ' מקהילתי חקירים.

זכרון כ-300 משפ' מני חים.

חשמה המסופר שעליו מוכן חדריון מניע לכ-1000 דונט.

לאחר הסתחת של כ-400 דונט בנין שש מאיגנו בעליות האמסטרופוס

וחשמים המסופר בעל 30%, במארים כ-1100 דונט למיתוח וכנייה.

בחתימות לחכנון קיימות, זכרון סל מיועדת, למי חכניה הסתאר,

לחכנון כחידוד.

חשמה של חכמה מיועד לכ"ס יסודי ולמספרות ציבור ומסחר סכנותיים.

הערכות כלכליות - תחילת שנת 1977

א. תחילת שנת 1977 - 6-8 יחידות/דולר

התחילת שנת 1977 באמצעות הערכת הממשלה, אשר מציגה
25% שיעור. אולם, בעת השקלה יתרחב הערך על שטח נוסף.
הערכות שנתיות בהתאם להערכות הממשלה.
אולם, אלו יהיו את מרבית השקלות. התחילת שנת 1977
התחילת שנת 1977 באמצעות 3 קטגוריות של אפסיות וקטגוריות
בהתאם למאפיין השטח אשר יהיה לקטגוריות קטגוריות אחרות.
הערכות.

ב. תחילת שנת 1977 - 4-6 יחידות/דולר

התחילת שנת 1977 באמצעות הערכת הממשלה, אשר מציגה
התחילת שנת 1977 באמצעות 3 קטגוריות של אפסיות וקטגוריות
בהתאם למאפיין השטח אשר יהיה לקטגוריות קטגוריות אחרות.
הערכות.

ג. תחילת שנת 1977

התחילת שנת 1977 באמצעות הערכת הממשלה, אשר מציגה
התחילת שנת 1977 באמצעות 3 קטגוריות של אפסיות וקטגוריות
בהתאם למאפיין השטח אשר יהיה לקטגוריות קטגוריות אחרות.
הערכות.

106600-

✓

המחיר של המוצר הוא 10 שקלים
המחיר של המוצר הוא 10 שקלים

המחיר של המוצר הוא 10 שקלים

המחיר של המוצר הוא 10 שקלים

המחיר של המוצר הוא 10 שקלים

המחיר של המוצר הוא 10 שקלים

המחיר של המוצר הוא 10 שקלים

המחיר של המוצר הוא 10 שקלים

המחיר של המוצר הוא 10 שקלים

המחיר של המוצר הוא 10 שקלים

המחיר של המוצר הוא 10 שקלים

המחיר של המוצר הוא 10 שקלים

המחיר של המוצר הוא 10 שקלים

10
10

המחיר של המוצר הוא 10 שקלים

10
10

המחיר של המוצר הוא 10 שקלים

המחיר של המוצר הוא 10 שקלים

המחיר של המוצר הוא 10 שקלים

המחיר של המוצר הוא 10 שקלים

משרד הביטחון והשירות
מחוז המרכז
מח' פרוגרמות

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

תאריך: 18.3.90

אל: מר חייקה מנחם - מינהל מקרקעי ישראל - יו"ש

הנדון: הרשאה לתכנון אלפי מנשה - גבעת טל - שטח מזרחי

להלן בקשתנו ביחס לקרקע במסגרת פרוג' תכנון:

- (1) בחודש יוני 88 הוכרזו 650 דונם כאדמות מדינה.
- (2) משרד הבטחון אישר למשב"ש את הקצאת השטח לתכנון.
- (3) אגף המדידות קיבל את אישורה של הגב' פלאה אלבק לגבי גבולות השטח.
- (4) מצ"ב מפה עם סימון גבולות ההרשאה בשטח כולל של 650 דונם.

נא אישורכם כמקובל.

בכבוד רב

אמנון בר-לוי
מנהל מח' פרוגרמות

העתק:

מר י.מאירי - מנהל המחוז
מר מ.מנוחין - מ.מ.י. יו"ש
מר ע.ודעי - אדריכל המחוז - משב"ש
מר א.הראל - ע/ר קרקעות
גב' ס.אלדור - מנהלת היחידה לבינוי ערים

מדינת ישראל

משרד המשפטים

ירושלים, יא' אדר התש"ן
8 במרץ 1990

מספרנו: 15/1390/27

אל: אדר' נילי בן דוד, משרד השיכון

הנדון: סיכום דיון אלפי מנשה - גבעת טל - גבולות השטח

כפי שהסברתי טלפוניית לפני חודש - ראיתי את המקום ימים ספורים לאחר פגישתנו
והקו האדום איננו נכון, הוא צריך להיות מדרום לשתי החלקות המגודרות,
שהינן מעובדות בפועל ולא נכללו בהכרזה, וגם לא סומנו בשטח כמוכרזות.



פליאה אלבק
מנהלת המחלקה האזרחית
של פרקליטות המדינה

- העתק: ✓
1. גב' דיאנה וולקוב, משרד השיכון
 2. אדר' רבקה בלירשטיין, משרד השיכון
 3. אדר' ישראל בר לב
 4. אדר' נילי בן דוד
 5. יגאל צנפת טול כרם
 6. מר חייקה, הממונה על הרכוש הנטוש, איו"ש
 7. אל"מ מיקי אדלשטיין, רע"נ תשתית, תפ"ש
 8. היועץ המשפטי, יו"ש
 9. רע"נ דבל"א, מפצ"ר

5.3.1990
8158/2921

לכבוד
אדרי' ישראל בר לב
רחוב הסייפן 70
רמת השרון

א.נ.,

הנדון: גבעת טל - הערות לתכנית בינוי פברואר 1990

עיינתי בתכנית הבינוי ששלחת אלי ולהלן הערותי:

1. יש להדגיש את המעבר מהכביש, המשמש גישה לרחובות עליהם נשען הבינוי. (לפיכך רצוי לשקול הפיכת הפיכת כיווני ההמשכיות בצומת 255).
2. יש לשקול חיבור של הכבישים (זה הבא ממערב וזה הבא מצפון) במטרה ליצור ציר "עובר" ויצירת צמתים של הרחובות על הציר המשותף הנבנה מהם.
3. יש להגביל את אורך הרחובות ההמשכיים עליהם נשען הבינוי לאורך של קילומטר עד קילומטר וחצי מקסימום.
4. את הכניסה לצמתים 230 ו- 235 יש לשפר תוך התחשבות באילוצים טופוגרפיים.
5. מאחר והמערכת מוצגת ללא רקע טופוגרפי איני יכול להתייחס ביתר פירוט.

בכבוד רב

עדי דלינגר

העתיקים:

גב' רבקה בלידשטיין, משרד הבינוי והשיכון
גב' דיאנה וולקוב, משרד הבינוי והשיכון
מר גבי לוטן, משרד שרגר קרמין

ମାର୍ଚ୍ଚ ୧୯୩୬
ମାର୍ଚ୍ଚ ୧୯୩୬

୧୯୩୬ ମାର୍ଚ୍ଚ

୨

מסלול					מסלול	מסלול
מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31	32	33	34	35
36	37	38	39	40	41	42
43	44	45	46	47	48	49
50	51	52	53	54	55	56
57	58	59	60	61	62	63
64	65	66	67	68	69	70
71	72	73	74	75	76	77
78	79	80	81	82	83	84
85	86	87	88	89	90	91
92	93	94	95	96	97	98
99	100	101	102	103	104	105
106	107	108	109	110	111	112
113	114	115	116	117	118	119
120	121	122	123	124	125	126
127	128	129	130	131	132	133
134	135	136	137	138	139	140
141	142	143	144	145	146	147
148	149	150	151	152	153	154
155	156	157	158	159	160	161
162	163	164	165	166	167	168
169	170	171	172	173	174	175
176	177	178	179	180	181	182
183	184	185	186	187	188	189
190	191	192	193	194	195	196
197	198	199	200	201	202	203
204	205	206	207	208	209	210
211	212	213	214	215	216	217
218	219	220	221	222	223	224
225	226	227	228	229	230	231
232	233	234	235	236	237	238
239	240	241	242	243	244	245
246	247	248	249	250	251	252
253	254	255	256	257	258	259
260	261	262	263	264	265	266
267	268	269	270	271	272	273
274	275	276	277	278	279	280
281	282	283	284	285	286	287
288	289	290	291	292	293	294
295	296	297	298	299	300	301
302	303	304	305	306	307	308
309	310	311	312	313	314	315
316	317	318	319	320	321	322
323	324	325	326	327	328	329
330	331	332	333	334	335	336
337	338	339	340	341	342	343
344	345	346	347	348	349	350
351	352	353	354	355	356	357
358	359	360	361	362	363	364
365	366	367	368	369	370	371
372	373	374	375	376	377	378
379	380	381	382	383	384	385
386	387	388	389	390	391	392
393	394	395	396	397	398	399
400	401	402	403	404	405	406
407	408	409	410	411	412	413
414	415	416	417	418	419	420
421	422	423	424	425	426	427
428	429	430	431	432	433	434
435	436	437	438	439	440	441
442	443	444	445	446	447	448
449	450	451	452	453	454	455
456	457	458	459	460	461	462
463	464	465	466	467	468	469
470	471	472	473	474	475	476
477	478	479	480	481	482	483
484	485	486	487	488	489	490
491	492	493	494	495	496	497
498	499	500	501	502	503	504
505	506	507	508	509	510	511
512	513	514	515	516	517	518
519	520	521	522	523	524	525
526	527	528	529	530	531	532
533	534	535	536	537	538	539
540	541	542	543	544	545	546
547	548	549	550	551	552	553
554	555	556	557	558	559	560
561	562	563	564	565	566	567
568	569	570	571	572	573	574
575	576	577	578	579	580	581
582	583	584	585	586	587	588
589	590	591	592	593	594	595
596	597	598	599	600	601	602
603	604	605	606	607	608	609
610	611	612	613	614	615	616
617	618	619	620	621	622	623
624	625	626	627	628	629	630
631	632	633	634	635	636	637
638	639	640	641	642	643	644
645	646	647	648	649	650	651
652	653	654	655	656	657	658
659	660	661	662	663	664	665
666	667	668	669	670	671	672
673	674	675	676	677	678	679
680	681	682	683	684	685	686
687	688	689	690	691	692	693
694	695	696	697	698	699	700
701	702	703	704	705	706	707
708	709	710	711	712	713	714
715	716	717	718	719	720	721
722	723	724	725	726	727	728
729	730	731	732	733	734	735
736	737	738	739	740	741	742
743	744	745	746	747	748	749
750	751	752	753	754	755	756
757	758	759	760	761	762	763
764	765	766	767	768	769	770
771	772	773	774	775	776	777
778	779	780	781	782	783	784
785	786	787	788	789	790	791
792	793	794	795	796	797	798
799	800	801	802	803	804	805
806	807	808	809	810	811	812
813	814	815	816	817	818	819
820	821	822	823	824	825	826
827	828	829	830	831	832	833
834	835	836	837	838	839	840
841	842	843	844	845	846	847
848	849	850	851	852	853	854
855	856	857	858	859	860	861
862	863	864	865	866	867	868
869	870	871	872	873	874	875
876	877	878	879	880	881	882
883	884	885	886	887	888	889
890	891	892	893	894	895	896
897	898	899	900	901	902	903
904	905	906	907	908	909	910
911	912	913	914	915	916	917
918	919	920	921	922	923	924
925	926	927	928	929	930	931
932	933	934	935	936	937	938
939	940	941	942	943	944	945
946	947	948	949	950	951	952
953	954	955	956	957	958	959
960	961	962	963	964	965	966
967	968	969	970	971	972	973
974	975	976	977	978	979	980
981	982	983	984	985	986	987
988	989	990	991	992	993	994
995	996	997	998	999	1000	1001
1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008
1009	1010	1011	1012	1013	1014	1015
1016	1017	1018	1019	1020	1021	1022
1023	1024	1025	1026	1027	1028	1029
1030	1031	1032	1033	1034	1035	1036
1037	1038	1039	1040	1041	1042	1043
1044	1045	1046	1047	1048	1049	1050
1051	1052	1053	1054	1055	1056	1057
1058	1059	1060	1061	1062	1063	1064
1065	1066	1067	1068	1069	1070	1071
1072	1073	1074	1075	1076	1077	1078
1079	1080	1081	1082	1083	1084	1085
1086	1087	1088	1089	1090	1091	1092
1093	1094	1095	1096	1097	1098	1099
1100	1101	1102	1103	1104	1105	1106
1107	1108	1109	1110	1111	1112	1113
1114	1115	1116	1117	1118	1119	1120
1121	1122	1123	1124	1125	1126	1127
1128	1129	1130	1131	1132	1133	1134
1135	1136	1137	1138	1139	1140	1141
1142	1143	1144	1145	1146	1147	1148
1149	1150	1151	1152	1153	1154	1155
1156	1157	1158	1159	1160	1161	1162
1163	1164	1165	1166	1167	1168	1169
1170	1171	1172	1173	1174	1175	1176
1177	1178	1179	1180	1181	1182	1183
1184	1185	1186	1187	1188	1189	1190
1191	1192	1193	1194	1195	1196	1197
1198	1199	1200	1201	1202	1203	1204
1205	1206	1207	1208	1209	1210	1211
1212	1213	1214	1215	1216	1217	1218
1219	1220	1221	1222	1223	1224	1225
1226	1227	1228	1229	1230	1231	1232
1233	1234	1235	1236	1237	1238	1239
1240	1241	1242	1243	1244	1245	1246
1247	1248	1249	1250	1251	1252	1253
1254	1255	1256	1257	1258	1259	1260
1261	1262	1263	1264	1265	1266	1267
1268	1269	1270	1271	1272	1273	1274
1275	1276	1277	1278	1279	1280	1281
1282	1283	1284	1285	1286	1287	1288
1289	1290	1291	1292	1293	1294	1295
1296	1297	1298	1299	1300	1301	1302
1303	1304	1305	1306	1307	1308	1309
1310	1311	1312	1313	1314	1315	1316
1317	1318	1319	1320	1321	1322	1323
1324	1325	1326	1327	1328	1329	1330
1331	1332	1333	1334	1335	1336	1337
1338	1339	1340	1341	1342	1343	1344
1345	1346	1347	1348	1349	1350	1351
1352	1353	1354	1355	1356	1357	1358
1359	1360	1361	1362	1363	1364	1365
1366	1367	1368	1369	1370	1371	1372
1373	1374	1375	1376	1377	1378	1379
1380	1381	1382	1383	1384	1385	1386
1387	1388	1389	1390	1391	1392	1393
1394	1395	1396	1397	1398	1399	

מחיר

כביש לים. באג יגרא ים קמבול

שם המכשיר

מכשיר - מכשיר (ש) יל

מ. ש.

מכשיר 32-32

מכשיר 32-32

מכשיר

מכשיר

מכשיר 32-32

משרד הבינוי והשיכון

מחוז מרכז

תאריך 21.2.90

גבעת - טל אלפי מנשה

נוכחים ה"ה: ישראל בר-לב, נילי גן-דוד, דיאנה וולקוב, רבקה בלידשטיין, רחל וילקנסקי

סוכם:

1. רבקה תבקש מחיים צימר לדאוג להכנת פרוגרמה למוסדות ציבור לכ-1.500 יח"ד תוך חלוקתן בין 2 יחידות גיאוגרפיות עצמאיות. דיאנה תסיים את הכנת התדריך לשטח מורחב.

2. בנושא כבישים, יש לבדוק:

א. השארת הכביש העולה חבכת-הספר כשלב א' ככביש ראשי של השכונה.

ב. תנוחת הכבישים בשילוב עם הבינוי בקטע המרכזי של שכונה א'.

ג. לקטע הכביש המשתנה בין השלב הזמני לשלב הסופי בחיבור בין שתי השכונות, דרושה בדיקה של יועץ הפיתוח ויועץ הכבישים ביחס לעבודות עפר ועלות השינוי בשטח.

3. יש להכין חתכים במקומות השונים בשכונה במיוחד בקטעים המובלטים בצפיפות יותר גבוהה בשתי השכונות.

4. יש לבדוק אפשרויות אחרות למיקום 2 בתי-הספר, יתר המוסדות ושטחים פתוחים.

5. הסכימה הכללית של הכבישים מקובלת, יש לקבל עליה אישור מקרל רום לאחר התיקונים שהוזכרו לעי"ל.

6. מצויין כי התקדמות התכנון משביעה רצון לאור הקשיים בשטח הנתון.

רשמה: רחל וילקנסקי

מגד"ת ישראל
משרד הבנוי והשיכון
מינהל התכנון וההנדסה

8.2.90

סיכום ישיבה בנושא גבעת-טל באלפי מנשה שהתקיימה בירושלים.

השתתפו: א. שרגר, ע. זלינגר, ל. וייסמן, נ. בן-דוד, י. בר-לב,
ד. וולקוב, ר. בלידשטיין, ר. וילקנסקי.

נעדר: ק. רום.

סוכם:

1. מאחר וגבולות השטח עדיין אינם מוגדרים סופית, יש לתכנן את האתר כך שיוכל לתפקד באופן שלם ועצמאי גם אם לא תאושר תוספת שטח.
2. האתר יתוכנן כ-2 שכונות נפרדות אם לא ניתן ליצור קשר בנוי בין שני חלקיו.
3. יש להציע תכנית בינוי לאחר בדיקת הבניה הצפופה (מדורגים) במקומות הנמוכים.
4. ביום 18.2.90 תתקיים ישיבה במחוז לדיון בהצעת הבינוי. לאחר מכן תאושר מערכת הכבישים אצל קרל רום. דיאנה וולקוב תמפל באישור תוספת השטח לאתר.

רשמה: רחל וילקנסקי.

אלפי מנשה - גבעת טל - גבולות השטח

סיכום ישיבה מתאריך 28.1.90

משתתפים : עו"ר פליאה אלבק - משרד המשפטים

דריאנה וולקוב - משרד השיכון

ישראל ברלב - אדריכל

נילי בן-דוד - אדריכלית

1. הפגישה נועדה לקבוע את גבולות השטח המיועד ליישוב גבעת טל בעקבות סתירות שהתגלו בסימון השטח בין מחלקת המדידות ועו"ר פליאה אלבק.

2. על סמך עיון במפות טופוגרפיות בק.מ. 1:2500 שנערכו על ידי מודד מוסמך מיכאל אלישיב ב-10.5.89 והשוואתן לתצלום אוויר שנערך על ידי אופק צילומי אוויר בע"מ ב-20.6.89, התקבל הסיכום המסומן במפה המצורפת.

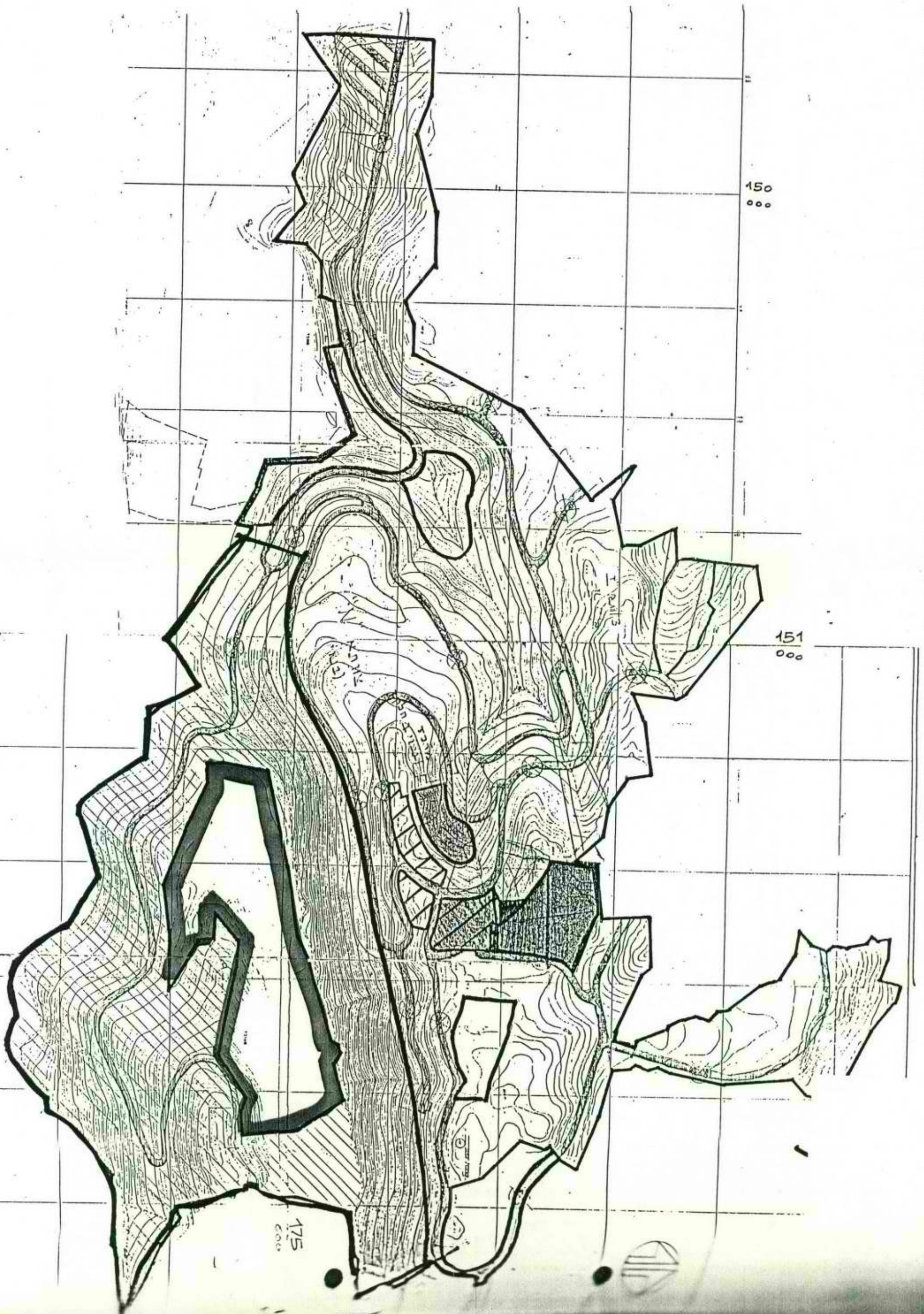
3. בשיחת טלפון עם מר מוטי כהן, מנהל הארכיב של המשרד הממונה על רכוש נטוש ביו"ש, התברר שעל סמך גבולות אלו כבר בוצעה הכרזה בשטח במאי 1988. כמו כן נערך סיור עם המוכתרים ולא היו התנגדויות.

רשמה : נילי בן דוד

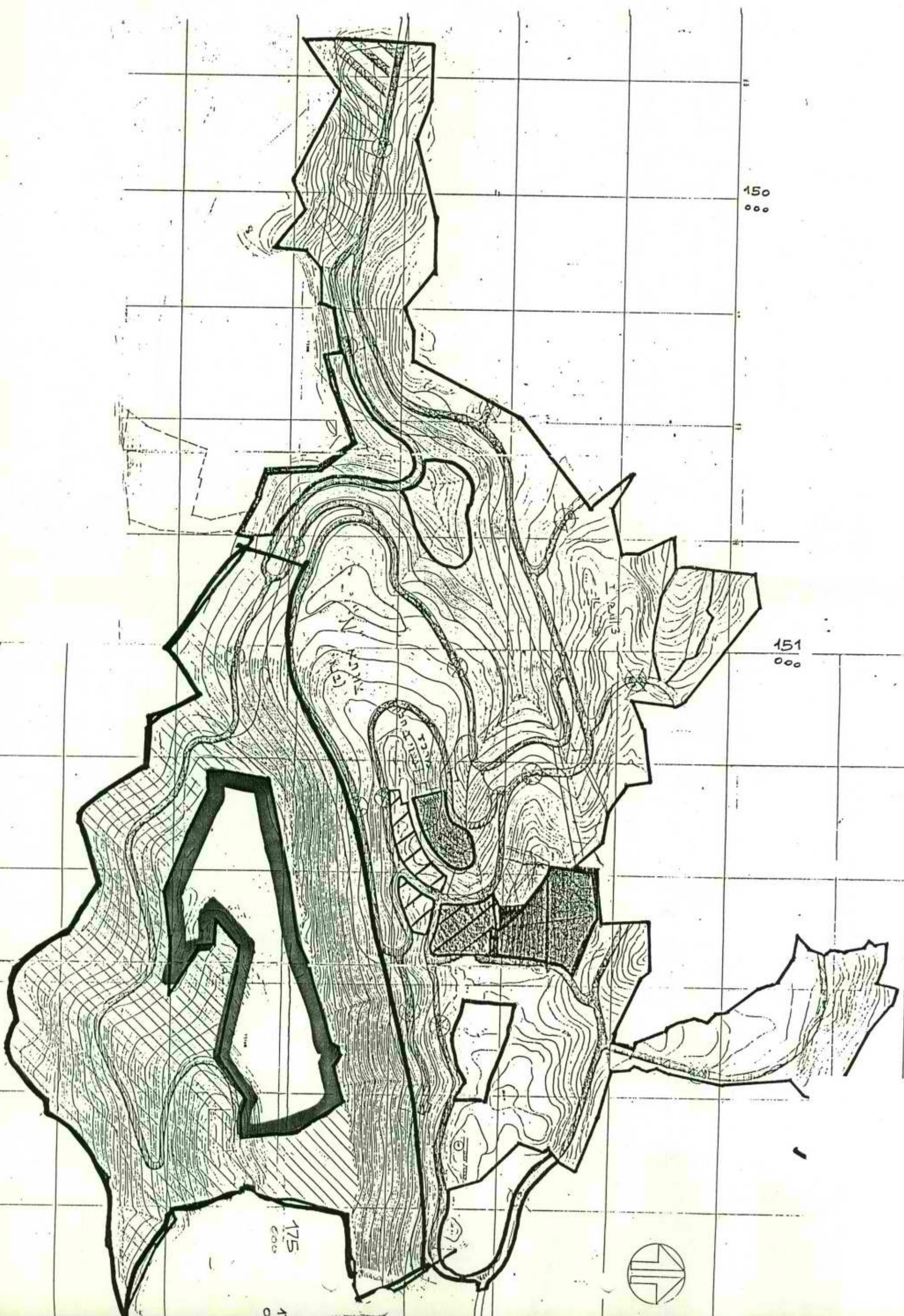
מצורף : צילום של השטח הנדון בק.מ. 1:2500
הגבול המוסכם מסומן באדום.

תפוצה : למשתתפים

אורי רבקה בלידשטיין - משרד השיכון



152
000



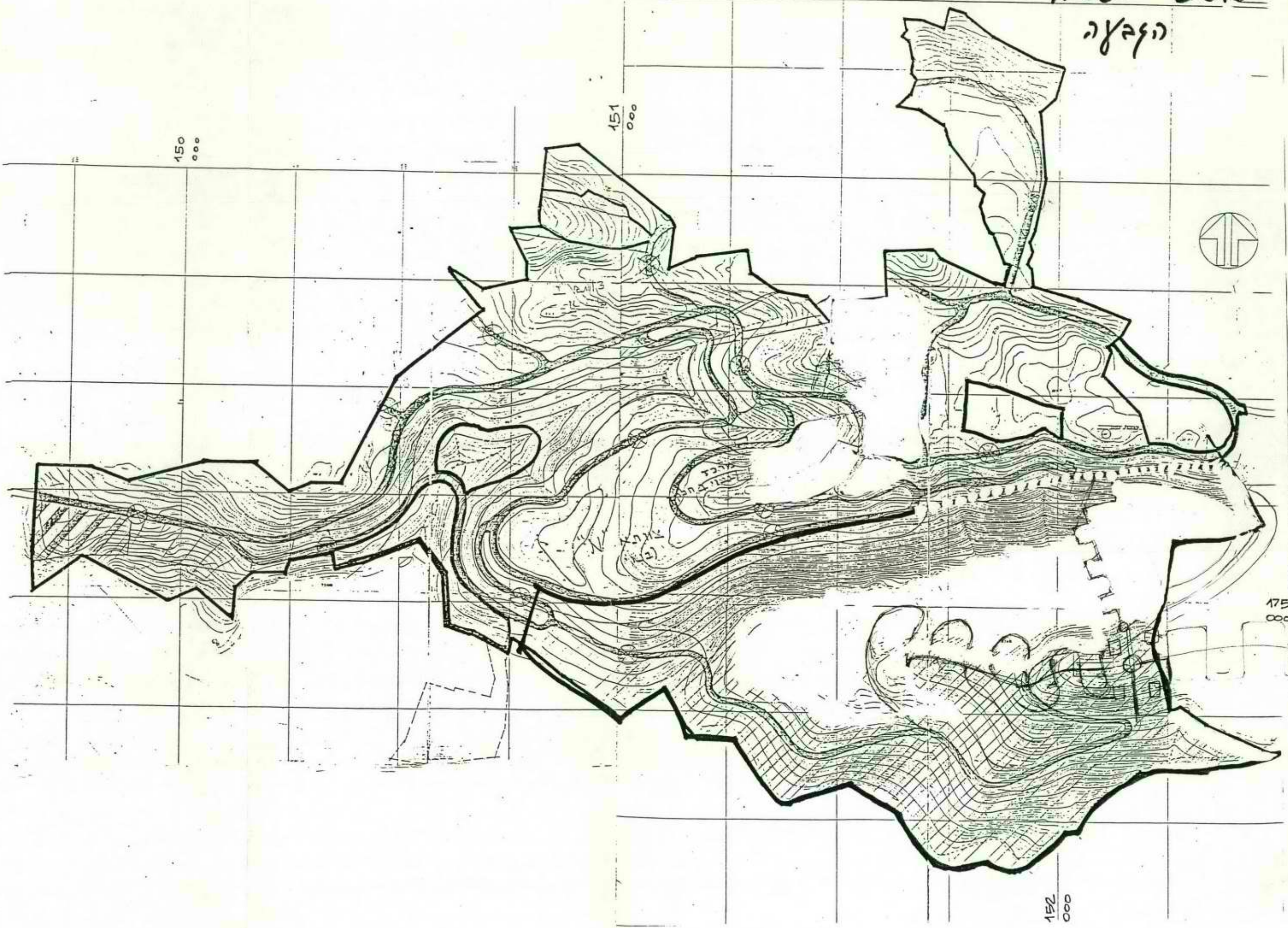
150
000

151
000

175
000



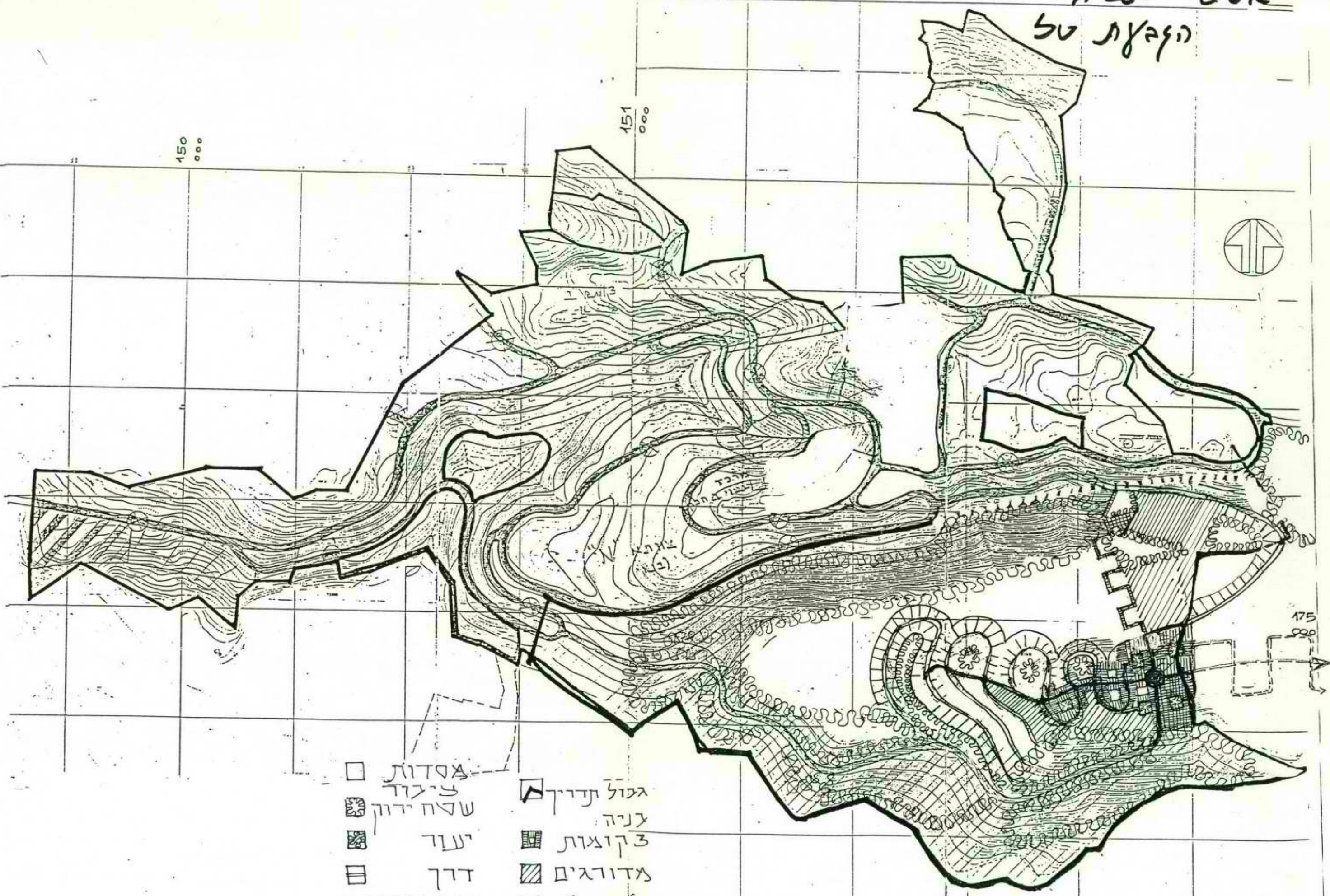
הקצה



הקצת 50

151
000

150
000



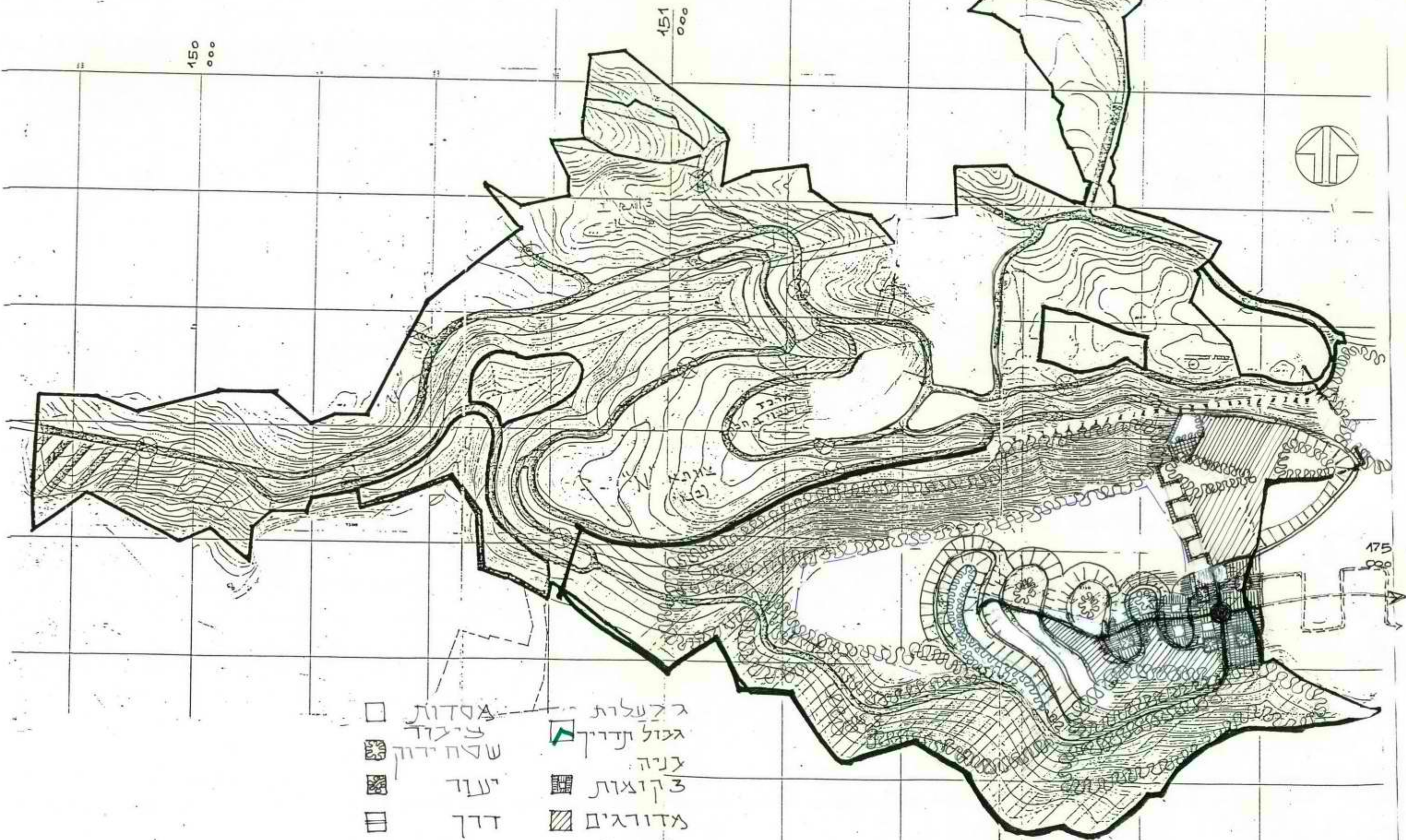
- | | |
|------------|--------------|
| □ אסדות | ▲ גבול יבויך |
| ■ ציבד | ■ צניה |
| ■ שח ידוק | ■ 3 קואות |
| ■ יער | ■ מדורגים |
| ■ דרך | □ 2 קוא |
| ■ דרך עשתי | ■ נאונה |
| ■ דלהולני | |
| ■ רגל | |

152
000

175
000

כפר' משה

הקצת ט



- | | |
|-----------------|------------|
| □ אסדות | ג' עולות |
| ⊗ ציבוי | גבול תדיין |
| ⊗ שטח ידוק | צניה |
| ⊗ יעור | 3 קוצות |
| ⊗ דרך | מדורגים |
| ⊗ דרך עשתי | 2 קוצא |
| ⊗ ד' להולכי רגל | נאזנה |

152 000



אורנית • איתמר • אלון מורה • ברוך • גנים • הר ברכה • חומש • חניניות • חרמש • יצחק • יקיר • כדים • כפר תמח • מבוא דותן • מגדלים • מעלה שומרון • טלעית • עינב • עלי זהב • עץ אפרים • כדואל • קדומים • קרית נטפים • קרני שומרון • רותן • שא נור • שבי שומרון • שערי תקוה • שקד •

מועצה אזורית שומרון אלון מורה ד"ג שומרון 44862 טל 02-249131-5

הו"ל/ל"מ
גבולות

500/3

תאריך

שלוחה א' / סמ"ר

מחלקה

מח

הנדון :

ח"ה ס"ל/ב' 1-59730-053

ש"י"פ

ח"ה כח"ה

חומש י"ר

052-39224 / ס"ל

02-249131-58

חתימה

orig.
sl. 15.
1000
eo exte gen. 10
p. 14 n. 10

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז/החטיבה הטכנית



תאריך: 25/12/89

הצגת תכנון אלפי מנשה - גבעת טל

השתתפו ה"ה: י. מאירי, גלדמן, בר-לוי, ח. צימר, ע. ודעי, א. הראל
ר. בלידשטיין ד. וולקוב
בר-לב - מתכנן האתר
ל. וייסמן - מהנדס מ.מ אלפי מנשה
ג. לוטן - משרד שרגר קרמין

הוצגה תכנית שלד של גבעת טל מתוכננת על שטח של 345 ד' (קרקע מאושרת בגבולות אלפי מנשה) ועוד כ- 150 דונם שנובע מתוספת מצפון חלק ממזרח הגבעה.

אחרי
שינוי

תכנית כוללת כ- 660 יח"ד (572 קוטג'ים טוריים ו-88 "בנה ביתך") מוסדות ציבור ושטחים ירוקים.

אחת בעיות של התכנון - כביש גישה מהישוב לגבעת טל.
לאחר הצגת התכנית ודיונים בה, הוחלט:

- יש לקבל ממ"י אישור לתוספת מזרחית של 650 ד' ורק, לאחר זה לצרף אותה לגבעת טל ולהתחיל לתכנן בה, ולהעביר לאישורים סטטוטוריים של השטח הכולל כ- 1100 ד'.
- מגרשים של בנה ביתך בגודל של 2.5 דונם לאורך הכביש להוריד מהתכנון.
- לבדוק אפשרות גישה לגבעת טל משני צדדים של הישוב - גם ממערב וגם ממזרח. לצורך זה יש לקבל את הסכמה של מועצה מקומית אלפי מנשה על גישה מערבית - המשך של כביש שכונתי וכביש מזרחי שעובר בתוך הואדי.
- למתכנן-יש לתכנן מגורים בצפיפות יותר גבוהה. (דו-קומתית, תלת-קומתית, קוטג'ים טוריים) במיוחד בשטחים מתונים.
- יש להוציא הזמנות למתכננים להמשיך התכנון במידה ונקבל אישור ממ"י על תוספת מזרחית של 650 דונם.
- בעוד כחודשיים וחצי פגישה נוספת אצל מנהל המחוז, והצגת תכנון כולל כל השינויים.

אחרי

שינוי

שינוי

שינוי

אחרי
שינוי

רשמה: רבקה בלידשטיין

העתק: למשתתפים

מל"פ
20.9.90

משרד הבינוי והשיכון

מחוז המרכז

תאריך

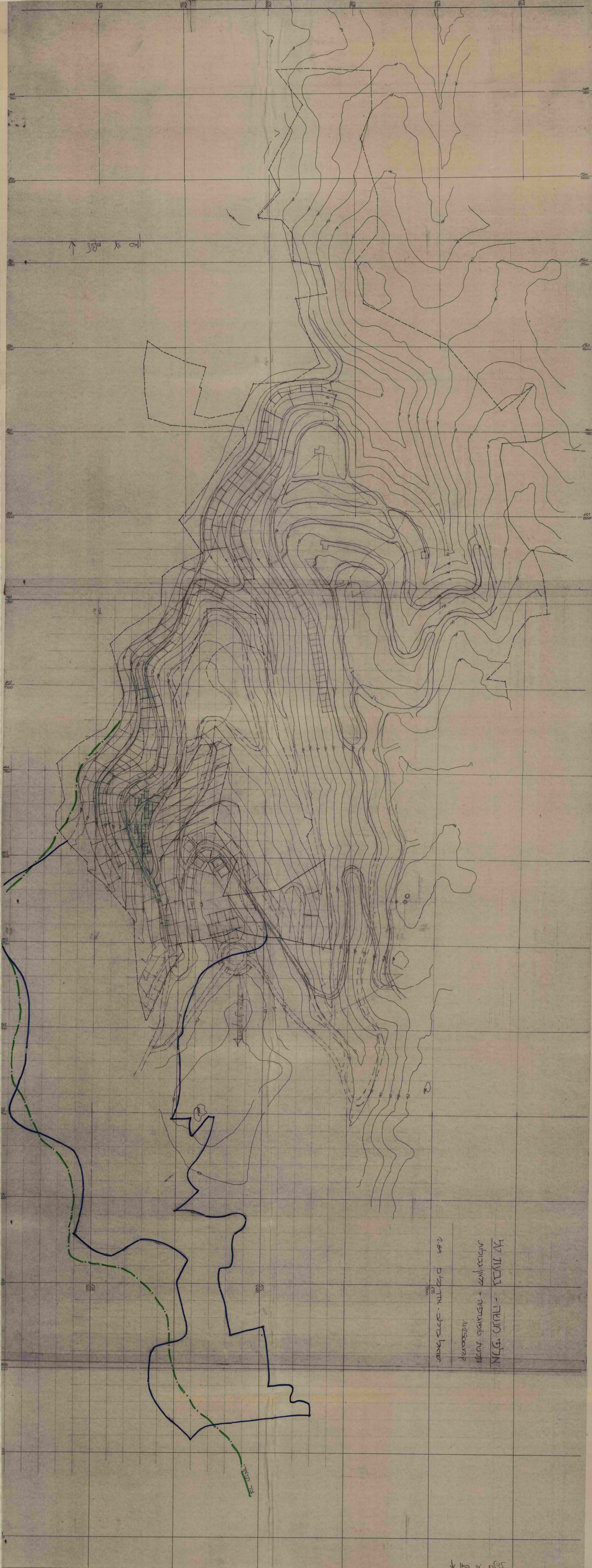
חלופה

אברהם
אברהם דיאן וואלקה
משה הטמן
יחזקאל

הנצח: גבעה טא - אפי מילר -

אפי מילר, העליון א גבי משה אברהם -
אפי מילר, העליון, מקימה 2500: א
גבעה טא -

אברהם וואלקה
אברהם וואלקה



מפת טופוגרפית - גבעות לל
קנה פאפוגרפיה + סטיוגוגרפיה
1:25000
מפת טופוגרפית - אדריכלים 1:25000

10 x 10
↓

10 x 10
↓

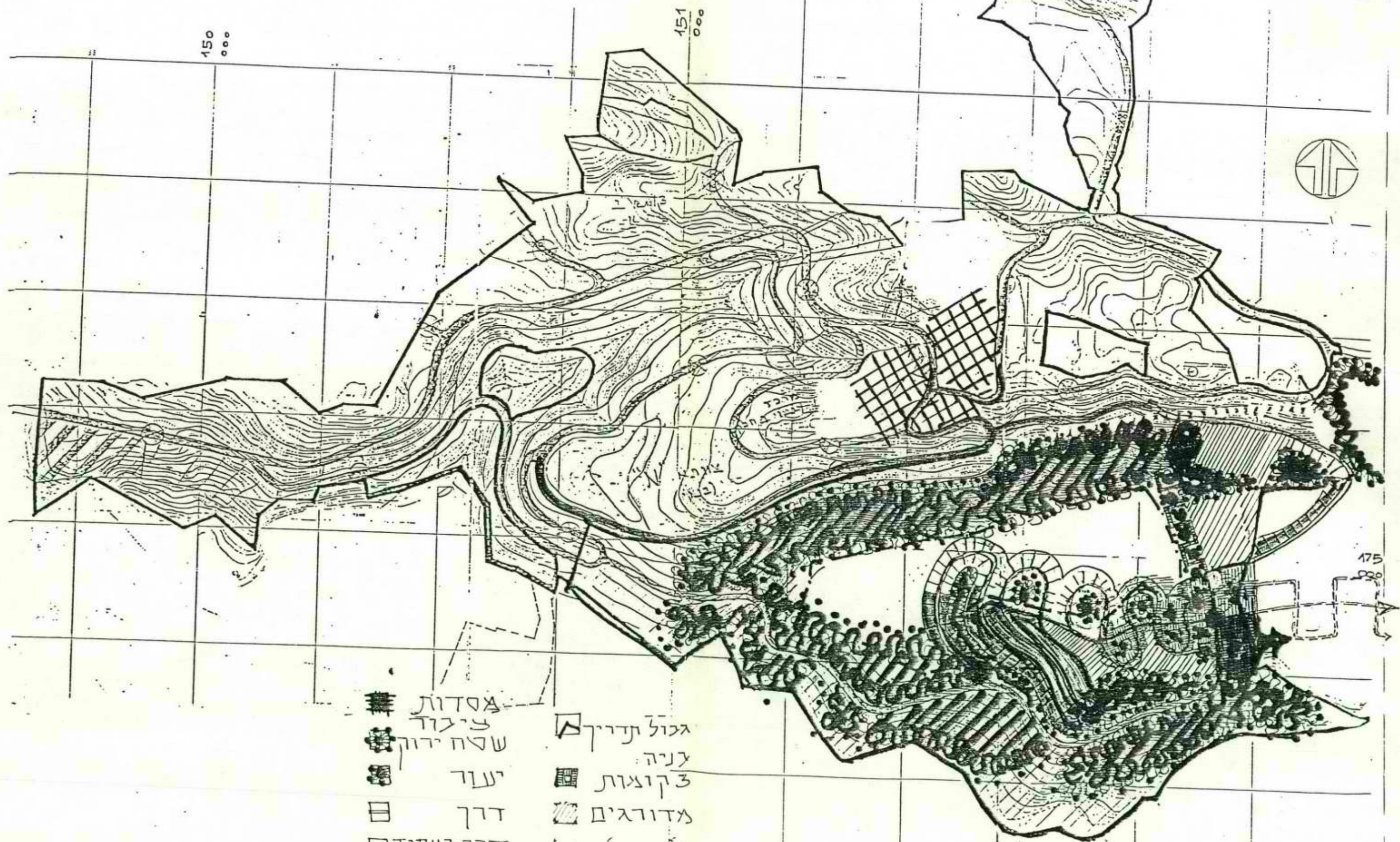
מצורפת הנה תכנית הסיוע
לשכונת במקא - א. א. א. א. א.
עליה מדובר במכתב
מתאריך 5.2.59.

בברכה,
יוסף אהרן

ישראל ברלב — אדריכלים

רחוב חסיין 70, רמת-השרון — טלפון 482701

אדם' חנה
הקצת 50



- | | |
|------------|-------------|
| ■ אסדות | □ גבול יחיד |
| ■ ציבוע | □ צניה |
| ■ שטח ידוק | ■ 3 קואות |
| ■ יער | ■ מדורגים |
| ■ דרך | ■ 2 קואט |
| ■ דרך עשית | ■ נגונה |
| ■ דלהולכי | |
| ■ רגל | |

152
000

הצעה חכנונית

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

א. דרך ראשית על גב הגבעה כין שתי הפסגות המתונות. 15 מ' רוחב מקסימום. לאורכה תיבנה הכנייה הצופה ביותר.

ב. הדרכים המשניות המצטלבות בקסעים קצובים של כ-50 מ' לדרך הראשית, מהוות מבנים של כנייה צופה על ידי המשכותן בצורת רשת (Grid) במידת האפשר לפי תנאי הסופוגרפיה.

ג. מבואות או דרכים מסתיימות בצורה קול-דה-סקים. כאזורים של סופוגרפיה יותר משופעת המזמינים כנייה חר ודר-משפחתית.

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

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

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

2. דרך גישה ארוכה היא אותה דרך הסומנת כתכנית מתאר ומקשרת

את הישוב הקיים עם גבעת סל על ידי חיבור ממערב ומדרום.

בהמשכה היא הופכת להיות דרך ראשית ב' (ראה סעיף ד') על הגבעה.

ו. הכיכר המרכזית הוצתה מהצלכות שתי הדרכים הראשיות. היא מרכזת

בסביבה את הכנייה הצפופה יותר עם חנייה בחצרות פנימיות ומקבילה

לרחובות.

חזית מסחרית תחת ארקות מאפשרת הגדלת השרותים הנידורשים בשלבים

שונים גם עם התפתחות מזרחה (תלוי בהסדרת בעלויות הקרקע).

המבנה הדרום מזרחי של הכיכר מיועד למוסדות ציבור-כיה"ס יסודי בשלב

שהשכונה תגדל לכ-600 יח"ד - בשלב א' בן ילדים ובי"כ שכונתי לפי הדרישות

הפרוגרמיות ובנגזר ממספר יח"ד שיתוכנן בשלב זה.

גם במבנה של מוסדות ציבור תהיה החנייה בתוך החצר הפנימית, כנ"ל בשתי

המבנים המיועדים למגורים-מערבה-.

כל החזיתות החשובות תהיינה מופנות לרחובות הראשיים. מסתירי הכניסה

וכניסות שרות תהיינה מהחצרות הפנימיות.

ז. הכיכר השניה (ראה הקשר עם הישוב הקיים)

פרוגרמה למוסדות ולמסחר

- | | |
|---|----------|
| 1. מגרש לבית-ספר יסודי בן 12 כיתות | 6 דונם |
| 2. מגרשים ל-4 כיתות בן ילדים (כ"א 1,2 דונם) | 2.4 דונם |
| 3. מגרש לבית כנסת שכונתי | 0.5 דונם |
| 4. מגרש משחקים לילדים גיל רך | 3.5 |
| 5. 5-6 חנויות שכונתיות למדריכים יומיומיים בקומות הקרקע של המגורים | |
| 6. בית הכרזה | 10 דונם |

אנרגיה סולרית

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

הקשר עם הישוב הקיים

- א. ציר התחבורתי הקצר ביותר. המסך רחוב א-2
 - ב. הדרך הארוכה, ממערב למרכז ומדרום לשכונה.
 - ג. דרך להולכי רגל המקשרת את המתנ"ס ואת בית הספר למרכז שכונת טל.
- דרך זו מהווה גשר רגלי גם שכיל מרוצף ומואר וגם על ידי מורגות ורמפות לעגלות (ואולי גם לאופניים אם תנאי השיפועים המוצעים מאפשרים כך).
- התחלת הדרך היא כיכר שכחזיתה גן ילדים (אם יהיה צורך בגן שני). כאמצע הדרך, באזור הואדי יש לפתח אזור למשחקי ילדים. בהמשך, מגיעה הדרך עד לכיכר הראשית של השכונה.

סיפוסים שונים של בנייה

מיקומם והגדרתם לפי ניצול הטופוגרפיה:

א. בניה צפופה 8 יח"ד/ר'

בהצטלכות הדרכים הראשיות תמוקם הכניה הצפופה ביותר עם חזית לרחובות ועם חנייה פרטית בתוך החצרות הפנימיות.

אפשר לפתח סיפוסים עד 3 קומות.

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

הכניה הצפופה מאפשרת מבנים הומוגניים, מראה מסופח והחזקה מינימלית.

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

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

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

ג. צמורי קרקע קוטג'ים סוריים 3 יח"ד/ר'

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

עוד אזור מיועד לקוטג'ים סוריים הוא אזור התפר בין הכניה הצפופה לכניה הדלילה שכרחובות ללא מוצא.

ד. כניה דלילה 2 יח"ד/ר'

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

הקצה הדרום מערבי של השכונה מיועד לכניה דלילה זו.

לוח חלופות - התפלגות הכניה

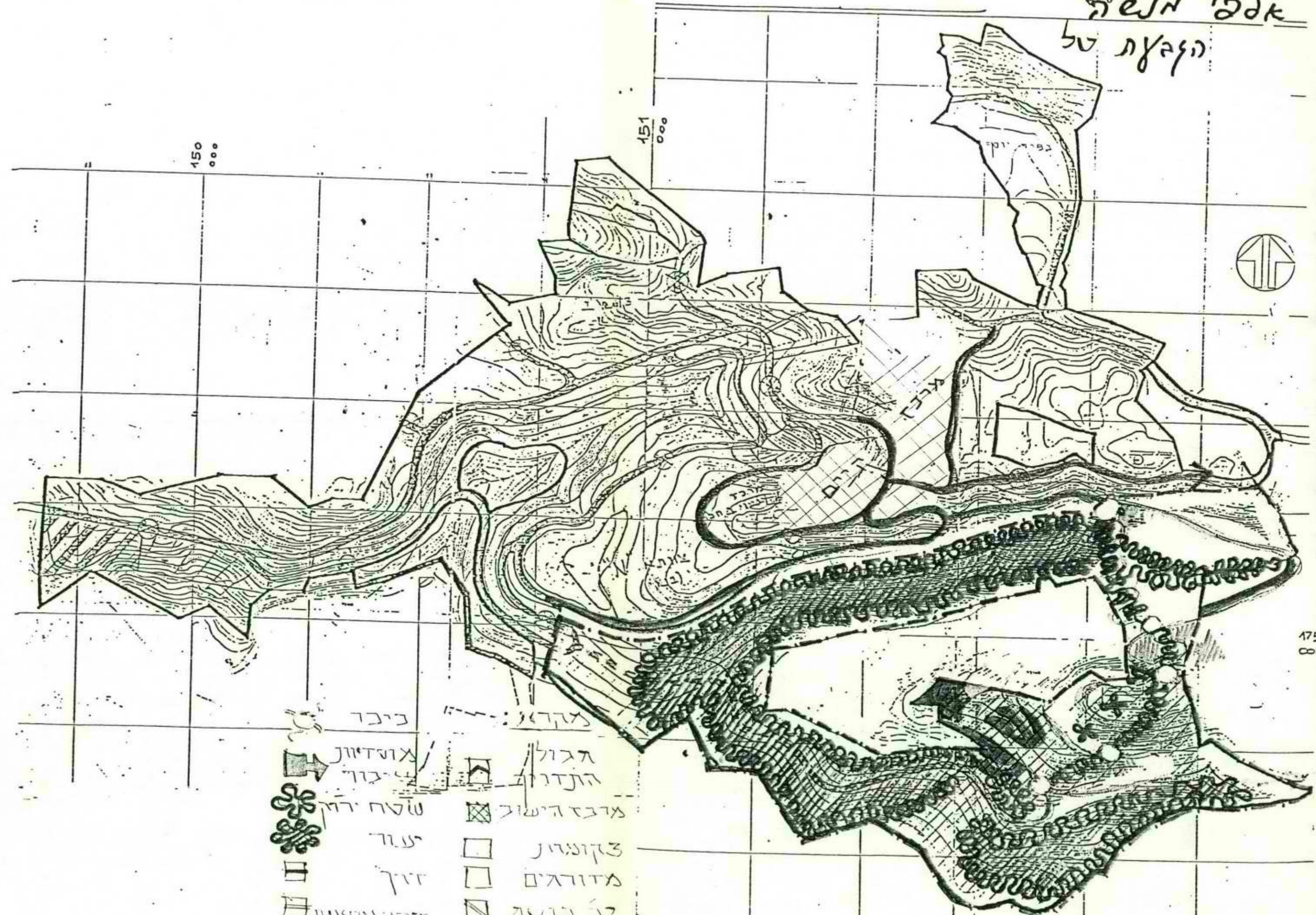
	צפיפות		א'		ב'		ג'		ד'	
	דונם	יח"ד	דונם	יח"ד	דונם	יח"ד	דונם	יח"ד	דונם	יח"ד
3 קומות	8	30	240	10	80	10	80	10	80	10
מדורגים	5	30	150	50	250	10	50	25	125	25
2 ק', קוטג' טורי	3	20	60	30	90	40	120	25	75	25
כניה נמוכה	2	40	80	30	60	60	120	60	120	60
סה"כ		120	530	120	480	120	370	120	400	120

הצעה תכנונית כ'

לאחר קבלת חוות דעת ראשונית של כביש הגישה לשכונה ומערכת פנימית, הוכנה הצעתה תכנונית השומרת על העקרונות של התדריך המוסכם בין הית' לבנוי ערים והמחוז, והיא כדלקמן:

1. מערכת היררכית של רחובות הכוללת גם דרך להולכי רגל - מדרגות ורמפות לעגלות ולאופניים-המקשרת מוקדי פעילויות: מרכז הישוב עם מרכז השכונה, ובתוכה מקשרת בני ילדים, בית הספר, בית הכנסת, מסחר, בתי מגורים, מגרשי משחקים ופינוות ישיבה בקנה מידה אנושי.
2. בניה למגורים חזיתותיה יכנו מקביל לרחובות וחסרות פנימיות. הכניה בצורת שטח מדורג מחברת את הגבעה עם הישוב.
הכניה הצפופה בקומות מסוקמת על גב הגבעה ומדגישה את צורתה. קוטג'ים טוריים עד 2 קומות מסוקמים לאורך הרחוב המתפתל והורדת הצפיפויות עד לרחובות קיל-דה-סך של בניה נמוכה דו וחד משפחתית במורדות הגבעה, היכן שהשיפועים יותר תלולים.
3. הכיכרות מהוות דגש למוקדים - ריכוז הפעילויות המרכזיות של השכונה בחזיתות הרלבנטיות של הבנינים המגדירים ככרות אלו.
מומלץ לאחר ולהקים את בית ההכרעה באדמות המרינה שהוכרוזו לאחרונה ממזרח לשכונה. אזור זה מיועד ברובו, ומהווה מקום מקסים לנופש.

אדם' מלש'ה
הקצת טל



- | | | | | | |
|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <p>

 </p> | <p>

 </p> | <p>

 </p> | <p>

 </p> | <p>

 </p> | <p>

 </p> |
| <p>

 </p> | <p>

 </p> | <p>

 </p> | <p>

 </p> | <p>

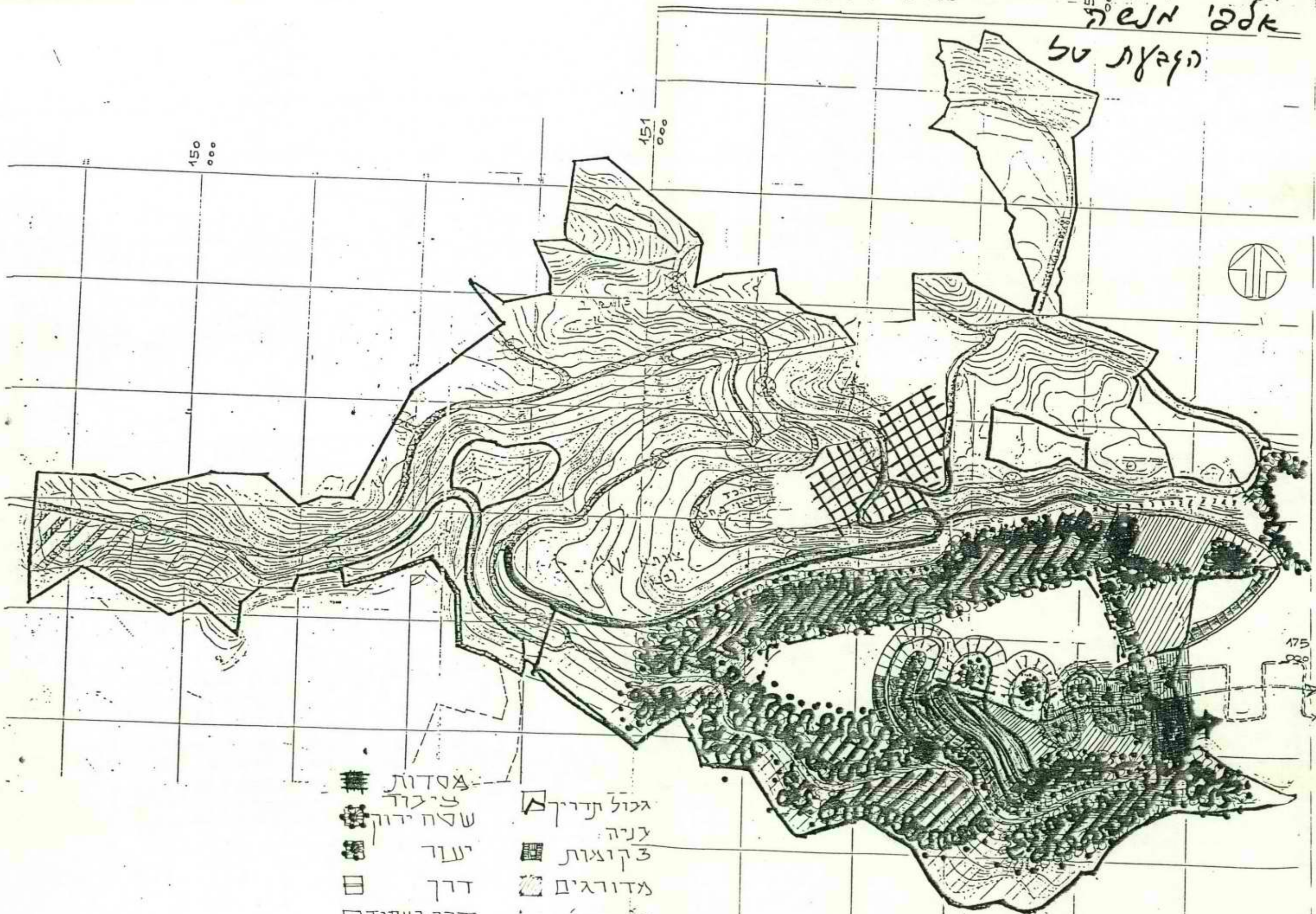
 </p> | <p>

 </p> |

152
000

כרמי חנה

הקצת 50



- | | |
|------------|-------------|
| ■ אסדות | □ גבול יחיד |
| ■ ציבוע | □ צניה |
| ■ שטח ידוק | ■ 3 קוצות |
| ■ יער | ■ מדורגים |
| ■ דרך | — 2 קוצא |
| ■ דרך עשית | ■ גאונה |
| ■ דלהולכי | |
| ■ רגל | |

הצעה תכנונית

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

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

ב. הדרכים המשניות המצטלכות בקטעים קצובים של כ-50 מ' לדרך הראשית, מהוות מבנים של כנייה צופה על ידי המשכותן בצורת רשת (Grid) במידת האפשר לפי תנאי הסופוגרפיה.

ג. מכואות או דרכים מסתיימות בצורה קול-דה-סקים. כאזורים של סופוגרפיה יותר משופעת המזמינים כנייה חד ודרו-משפחתית.

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

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

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

2. דרך גישה ארוכה היא אותה דרך הכסומנת כחכנית מתאר ומקשרת

את הישוב הקיים עם גבעת סל על ידי חיבור מפערב ומדרום.
בהמשכה היא הופכת להיות דרך ראשית ב' (ראה סעיף ד') על הגבעה.

ו. הכיכר המרכזית הוצרת מהצטלכות שתי הדרכים הראשיות. היא מרכזת

בסכיכה את הכנייה הצפופה יותר עם חנייה בחצרות פנימיות ומקבילה
לרחובות.

חזית מסחרית תחת ארקדות מאפשרת הגדלת השרותים הנדרשים בשלבים
שונים גם עם התפתחות מזרחה (תלוי בהסדרת בעלויות הקרקע).

המכנן הדרום מזרחי של הכיכר מיועד למוסדות ציבור-כיה"ס יטורי בשלב
שהשכונה תגדל לכ-600 יח"ד - בשלב א' גן ילדים וכי"כ שכונתי לפי הדרישות
הפרוגרמיות וכנגזר ממספר יח"ד שיתוכנן בשלב זה.

גם במכנן של מוסדות ציבור תהיה החנייה בתוך החצר הפנימית, כנ"ל בשתי
המכננים המיועדים למגורים-מערבה.

כל החזיתות החשובות תהיינה מופנות לרחובות הראשיים. מסתירי הכניסה
וכניסות שרות תהיינה מהחצרות הפנימיות.

ז. הכיכר השניה (ראה הקשר עם הישוב הקיים)

פרוגרמה למוסדות ולמסחר

- | | |
|--|----------|
| 1. מגרש לבית-ספר יטורי בן 12 כיתות | 6 דונם |
| 2. מגרשים ל-4 כיתות גן ילדים (כ"א 1,2 דונם) | 2.4 דונם |
| 3. מגרש לבית כנסת שכונתי | 0.5 דונם |
| 4. מגרש משחקים לילדים גיל רך | 3.5 |
| 5. 5-6 חנויות שכונתיות למדיכים יומיומיים בקומות הקרקע של המגורים | |
| 6. בית הכראה | 10 דונם |

אנרגיה סולרית

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

הקשר עם הישוב הקיים

- א. ציר התחבורתי הקצר ביותר. המסך רחוב א-2
 - ב. הדרך הארוכה, ממערב למרכז ומדרום לשכונה.
 - ג. דרך להולכי רגל המקשרת את המתנ"ס ואת בית הספר למרכז שכונת סל.
- דרך זו מהווה גשר רגלי גם שביל מרוצף ומואר וגם על ידי מדרגות ורמפות לעגלות (ואולי גם לאופניים אם תנאי השיפועים המוצעים מאפשרים כך).
- התחלת הדרך היא כיכר שכחזיתה גן ילדים (אם יהיה צורך בגן שני). באמצע הדרך, באזור הואדי יש לפתח אזור למשחקי ילדים. בהמשך, מגיעה הדרך עד לכיכר הראשית של השכונה.

סיפוסים שונים של בנייה

מיקומם והגדרתם לפי ניצול הטופוגרפיה:

א. בניה צפופה 8 יח"ד/ר'

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

אפשר לפתח סיפוסים עד 3 קומות.

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

הבניה הצפופה מאפשרת מכננים הומוגנים, מראה מסופח והחזקה מינימלית.

אפשר לפתח ארקות בחזית מסחרית בחזית צפון-מזרחית מול הכירה ראשית. בקומות הקרקע ימוקמו מכולת, חנות ירקות ו/או צרכניה לפי הדרישה הפרוגרמטית של שלב א'.

אפשר יהיה, במידת הצורך, להמשיך חזית מסחרית בשלב ב'.

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

כדי לנצל אזור משופע מעל 30% וכל זאת לתת המסך בנוי לאזור שכעלותו,

אפשר לפתח בניה מדורגת עם גינות פרטיות המנצלות כל קטעי הקרקע.

בשטח בין שתי הכיכרות יש לפתח סוג זה של בניה וגם להשיג רציפות

והמשך בנוי בין הישוב לשכונת טל.

צמוד לבניה מיוחדת יש לפתח את דרך הקיצור להולכי רגל ולתת גיבוי

ופיתוח באזור מיושב.

ג. צמודי קרקע קוטג'ים סוריים 3 יח"ר/ר'

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

עור אזור מיועד לקוטג'ים סוריים הוא אזור התפר בין הכניה הצפופה לבניה הדלילה שכרחובות ללא מוצא.

ד. בניה דלילה 2 יח"ר/ר'

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

הקצה הדרום מערבי של השכונה מיועד לבניה דלילה זו.

לוח חלופות - התפלגות הכניה

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

הצעה תכנונית ב'

לאחר קבלת חוות דעת ראשונית של כביש הגישה לשכונה ומערכת פנימית, הוכנה הצעתה תכנונית השומרת על העקרונות של התדריך המוסכם בין הית' לבנוי ערים והמחוז, והיא כדלקמן:

1. מערכת היררכית של רחובות הכוללת גם דרך להולכי רגל - מדרגות ורמפות לעגלות ולאופניים-המקשרת מוקדי פעילויות: מרכז הישוב עם מרכז השכונה, ובתוכה מקשרת בני ילדים, בית הספר, בית הכנסת, מסחר, בתי מגורים, מגרשי משחקים ופינוות ישיבה כקנה מידה אנושי.

2. בניה למגורים, חזיתותיה יבנו מקביל לרחובות וחצרות פנימיות. הבניה בצורת שטיח מדורג מחברת את הגבעה עם הישוב.

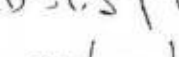
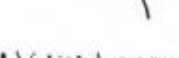
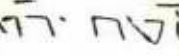
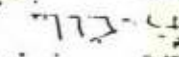
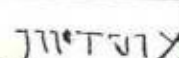
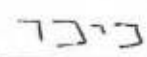
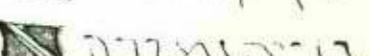
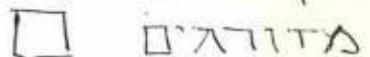
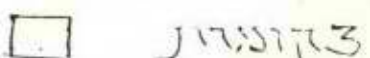
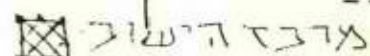
הבניה הצפופה בקומות מסוקמת על גב הגבעה ומדגישה את צורתה. קוטג'ים סוריים עד 2 קומות ממקמים לאורך הרחוב המתפתל והורדת הצפיפויות עד לרחובות קיל-דה-סק של הבניה נמוכה זו וחד משפחתית במורדות הגבעה, היכן שהשיפועים יותר תלולים.

3. הכיכרות מהוות דגש למוקדים - ריכוז הפעילויות המרכזיות של השכונה בחזיתות הרלבנטיות של הכניסים המגדירים ככרות אלו.

מומלץ לאחר ולהקים את בית ההכראה כארמות המדינה שהוכרוזו לאחרונה כמזרח לשכונה. אזור זה מיועד ברובו, ומהווה מקום מקסים לנופש.

ה'תשנ"ב

50. תפוצה



שטח לתכנון

שטח לתכנון: 300 דונם

לפי תכנון, 40% מהשטח הוקצה לצרכי ציבור -
 כ-120 ד' למוסדות, כבישים וכו'
 נשארו לתכנון נסו כ-180 דונם ועל כן

שטח לתכנון	%	גודל בדונם
ברוטו	100	300
נסו	60	180
צרכי ציבור	40	120

הוקצו 40 ד' לבניה 3 קומות המצטברים מ-2 כיכרות דרומיות - על הציר הראשי של 15 ד' כל אחד, וכיכרון קטן יותר כהמשך של הפיתוח הקיים בשלב א', המהווה 10 ד' בלבד.

הוקצו בין 60 ל-80 ד' לבניה 2 קומות בצורה של קוטג'ים טוריים לאורך רחובות ראשיים ומשניים (לפי מדידה משוערת של השטח). באותה דרך הוקצה שטח לבניה עצמית.

שטח המדורגים בצורת שטיח הוקצה כחוצאה מהשטח הנשאר בין כיכרות ורחובות למרגלות הגבעות שבאתר. מדובר על היקף שבין 60 ל-90 ד', לפי החלופה.

הסבר ללוח חלופות התפלגות הבניה

חלופה א':

מצביעה על אפשרות של בניה נמוכה יחסית: מדורגים בצורת שטיח, 5 יח"ד לדונם נטו, במגרשים הנוצרים בין רחובות סביב ל"גבעונות" של האתר. קוטג'ים טוריים לאורך רחובות וסביב לכיכרות. בניה נמוכה - בנה ביתך בצורה מאורגנת, או אופציה אחרת של בניה עצמית - לאורך רחובות ללא מוצא. אין בחלופה זו בניה בקומות.

חלופה ב':

מצביעה על 4 אפשרויות לבניה וכוללת גם בנייה בקומות. בנייה בשלוש קומות סביב לכיכרות, כאשר בקומות הקרקע יתוכננו חנויות או חללים מתאימים לפונקציות הנדרשות לפי פרוגרמה מצורפת. בשתי הקומות העליונות מותר לבנות דירות עם מרפסות מורחבות. או קוטג'ים או שני הסוגים האלו מעורבים. לאורך רחובות ראשיים קוטג'ים טוריים - בניה בשתי קומות - במגרשים הנוצרים בין רחובות ראשיים מדורגים בשטיח. ובמבואות - רחובות ללא מוצא - בנייה עצמית.

חלופות ג' ו-ד': הם חלופות של בניה צפופה יחסית כאשר הבניה הנמוכה או

בניה עצמית נשארות בידי היוזמה הפרטית מעבר לקו הירוק מסתפקים בבניה הנמוכה הקיימת והמתוכננת שם (כ-700 יח"ד) ומתרכזים ביעדי משב"ש לפי ההסכם עם ממ"י ובהם:

בניה בשלוש קומות סביב לכיכרות.

מדורגים בין רחובות ראשיים.

קוטג'ים טוריים לאורך רחובות.

השוני הוא רק בהקצאות חטיבות הקרקע.

חלופה ג' - מקדישה פחות קרקע למדורגים ויותר לקוטג'ים טוריים.

חלופה ד' - מחלקת בצורה שווה חטיבות קרקע לבנייה מדורגת ולקוטג'ים טוריים.

חלופה ג' - היא המועדפת לפי ההסבר האמור לעיל.

לוח חלופות - התפלגות הבניה

	צפיפות	א'		ב'		ג'		ד'	
		דונם	יח"ד	דונם	יח"ד	דונם	יח"ד	דונם	יח"ד
3 קומות	8	-	-	40	320	40	320	40	320
מדורגים שטיח	5	90	450	60	300	60	300	70	350
2 ק', קוטג' טורי	3	60	180	55	165	80	240	70	210
בניה נמוכה	2	30	60	25	50	-	-	-	-
סה"כ		180	690	835	860	880			

התפלגות הבניה

חלופה מועדפת ע"י מחוז המרכז.

סוגי בניה	צפיפות נטר	דונם	מס' יח"ד
3 קומות	8	40	320
מדורגים-שטח	5	40	200
2 קומות - קוטג'ים-טוריים	4	100	400
סה"כ		180	920

מחוז המרכז ממליץ בדיקת כניסה נוספת ממערב לקו הירוק. המחנך יציע חלופות.

הערה: במידה שהכניסה והקשר עם הישובים היהודים של הסביבה יהיו שונים מהצעת התדריך, יש למקם את המוקד - תעסוקתי וחינוכי אזורי - בהתאם לנתונים החדשים.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
היחידה לבינוי ערים

תדריך תקנון אתר

מחוז: מרכז

ישוב: אורנית

אתר : מערכי

הוכן ע"י אדריכלית דיאנה וולקוב

תאריך : 24.1.88

אושר בועדת אישורים

בתאריך:

-1-

נתונים חוקיים ומנהליים
=====

1. בעלות הקרקע

שטח האתר נמסר למשרד הבינוי והשיכון ע"י מנהל מקרקעי ישראל ביום - 3.2.88
על סמך הרשאה לתכנון ופיתוח חתימה ע"י מר מאירי ממ"י ומר הניג משב"ש.

2. זיהוי האתר לפי גושים וחלקות

שטח התדריך נמצא בין הקו קואורדינטות 148-149 צפון-דרום ו-169.500-171,500
מזרח מערב. על חלקי גושים: 8870-8899-8893-8892. השטח נמצא על הגבול המזרחי של
הקו הירוק, כפר ברא בחלקו הצפוני וכפר קסם בחלקו הדרומי.

3. תכנית אב אזורית

שטח התדריך גובל מזרחה לקו הירוק עם תכנית אב אזורית הניקראת אזור תכנון אלקנה
שהוכנה ע"י אדריכל פטרן. יש לראות בשכונה המשך תכנוני רציף של אזור תכנון זה.

4. תכנית מתאר

לישוב אורנית תוכנית מתאר בתוקף, שחלה על אדמות שחברת "דלתא" קיבלה בהקצאתה
מאפטרופוס על רכוש נטוש ביו"ש. לישוב צמרות הנימצא מזרחה לאורנית תכנית מתאר
בתוקף על הקרקעות שנרכשו בזמנו. מומלץ על הכנת תכנית מתאר שתיכלול את שני הישובים
הללו כאחד ולתכנן תכנון כולל את כל אדמות המדינה שנרכשו לאחרונה ובכך להגיע לפתרונות
לא רק למגורים אלא גם ליעדים אחרים כגון מוסדות ציבור, מסחר, שרותים, שטחים ירוקים ועוד.

5. תכנית בנין עיר

לפי התכנית מחוז מרכז משרד הפנים השטח הוא קרקע חקלאית מוכרזת ודורש בנוסף
להפקדה של 60 יום וכו', אישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית. לכן יש צורך בהכנה מידית
של תכניות בינוי ערים לשינוי יעוד, והגשתה לוועדה המקומית אפיקי הירקון שבראש העין.

6. תאום עם תכניות אחרות

על המתכנן תכנון מפורט לתאם עם תוכניות קיימות.

תנאי גיא-פיזיים

1. גבולות האתר ושטחו

האתר גובל צפונית ומזרחית בחלקו הצפוני עם כפר ברא; בחלקו הדרומי גובל מזרחה ודרומה עם כפר קסם. גבולו (של האתר) המזרחי הוא הקו הירוק, כאשר בחלקו הצפוני נימצא הישוב אורנית הקיים. שטח האתר בגבולות אלה הוא כ-400 ד'.

2. מבנה השטח וטופוגרפיה

האתר דמוי רובה (1500 מ' אורך ו-600-700 מ' רוחב החלקיו הרחבים ו-100 מ' רוחב בלבד בצברו) האתר משתפל במתינות בין 5 גבעות הנעות בין 160 מ' ל-140 מ' גובה. רוב האתר (90%) בשיפוע נוח מאוד, כ-50% משופע עד 10% וכ-40% משטחו עד 20% שיפוע. סביב לגבעות כ-10% משטחו משופע עד 30% ומעלה.

מפת מערך אזורי

נתוני האתר ונתוני רקע
=====

מיקום האתר, תיפקודו במערך הקיים עם חלקים אחרים במערך הקיים

האתר לתכנון רובע מערבי של הישוב אורנית (המיועד להיות מוקד לחינוך יחילוני באזור) ממוקם על שטח מתון יחסי בין גבעות לא גבוהות במיוחד, מערבה לישוב הקיים וצפונה לכביש פתח תקוה-אריאל (כפר קסם-מסחה). בין הכביש לישוב יש דרך עפר (פטרולים לשעבר) העובר בין הגבעות המתונות מדרום לצפון. לישוב אורנית קיים בכניסתו ממזרח מרכז מסחרי, שרותים, מוסדות, ובית ספר בבנייה. מרכז זה ממוקם בקצה המזרחי של הרחוב הראשי של הישוב המתחבר ישירות עם הקטע הצפוני של אתר בתכנון, הנמצא בקצה המערבי של אותו רחוב ראשי.

אזור זה מיועד לאזור מגורים בעל פרופיל וצפיפות נמוכה יחסית אבל יותר צפופה מהשכונה הקיימת. מבנה האתר והטופוגרפיה מכתיבים קשר מזרחה למוקד הקיים. המרכז בכניסה הנוכחית של הישוב וקשר דרומה למוקד המתוכנן בכניסה המתוכננת לאתר. בהצטלבות 2 צירים אלה מתפתח במבנה הראשון של האתר המערבי.

שלב א' וב' יתוכננו כך שיחזקו את הישוב הקיים עם המרכז והמסדות שממזרח למבנה החדש. שלב ג' מדרום למבננים א' וב' יתוכנן כך, שיהווה מוקד מסחרי וחינוכי, הצפיפות סביב לו תהיה יותר גבוהה וכך יוצר ישוב עם אפשרויות שונות של פיתרונות דיור. יש להניח שבשלב זה יצורפו אדמות נוספות לצרכי הישוב ולפיתוח ע"י משבי"ש כדי ליצור תכנון וביצוע יותר מושלם של כל המערכות תשתיות, תחבורתיות והמשכיות רצופה של הישוב מזרחה והשלמות לכוון כביש עוקף כפר קסם אשר יבוצע בשלב זה. שלב ד' יתוכנן על הציר הראשי צפון דרום. כתוצאה מהמתח הנוצר בין מוקד שלב א' והמוקד הראשי של שלב ג'. הבניה תהיה בהתאם לדרישות והצרכים בשלה זה של הפיתוח.

הרכב האוכלוסיה באזור ואוכלוסיה צפויה

האוכלוסיה המרכיבה את הישוב אורנית כוללת חתך כלכלי-חברתי גבוה יחסית, אלה הן משפחות צעירות שעברו למקום מישובים עירוניים באזור מרכז הארץ והחליטו לבנות את ביתם בצורה מאורגנת. האוכלוסיה הצפויה לשלבים הבאים של פיתוח הישוב תהיה מחתך אופייני לישובים במרכז הארץ - בעיקר מקבוצה בעלת נייזות גבוהה יחסית (גיל, פוריות ועבודה) ורמת מינוע גבוהה, כמו זו שהתמקמה בטבעת החיצונית לאגד מטרופולין ת"א (רעננה, כפר סבא, רשלי"צ וכד'). קבוצת אוכלוסיה היכולה להמשיך ולמצוא תעסוקה במקומותיהם הנוכחיים.

יעדים, מדיניות ופרוגרמה

א. יעדי ומדיניות התכנון

1. יעוד השטח בתוכניות בניין עיר לא קיימות עדיין ת.ב.ע. לשטח האתר הנדון. היום האזור מהווה קרקע חקלאית מוכרזת.

2. יעדי אכלוס

האתר מיועד לקלוט אוכלוסיה עירונית מאזור מרכז הארץ, ברובה צעירה יחסית, בגיל עבודה ופוריות, עם כל המשתמע מכך ביחס לצרכי מוסדות ציבור ושרותים קהילתיים.

3. צפיפות

עקרונית, מדובר בפיתוח ישוב פרברי, שיבטיח איכויות חיים גבוהות המתבטאות גם בצפיפות בינוי נמוכה יחסית. בגלל שרוב השטח המפותח ע"י חב' "דלתא" מיועדת לבניה חד משפחתי האזור יועד לצפיפות של כ - 3 יחד' לדונם ברוטו, המתאימה גם כן להגדרה של "אזור מגורים א'".

4. רמות פיתוח

הצלחת משיכת אוכלוסיה חדשה לישוב הזה תלויה במידה רבה ברמת הפיתוח, איכות השירותים הציבוריים וכביש גישה עוקף כפר קאסם.

5. סוגי בניה (טרומים/קונבנציונלית/מתועשת/נמוכה/גבוהה/וכו').

מומלץ לתכנן סוגים שונים של בניה כדי שרוב האוכלוסיה המיועדת תמצא פתרונות דיור נאותה בתוך הישוב. מומלץ לשמור על טיב החומרים, גמר העבודות לסטנדרטים של משב"ש. הכוונה היא שרוב הבניה תהיה צמודת קרקע, ובגובה עד 3 קומות. יש להקפיד על גגות רעפים אדומים משופעים לפי השיפועים הקיימים באורנית הקיימת.

6. ניצול אנרגיה סולרית

מומלץ בתיכנון המפורט להפנות דרומה את רוב פתחי חדרי המגורים של הבית ולכסות את הקירות החיצוניים בחומר בידוד מתאים. הדרישה הזאת תצוין בהוראות התכנית (התקנון).

7. אילוצים תקציביים

ההמלצות התכנוניות לאתר בתחומי הפיתוח הפיזי של השטח, התשתית, מוסדות הציבור והן הבנייה חייבות להשאר במסגרת מגבלות וסטנדרטים קיימים ומאושרים במשרד עבור פיתוח עירוני. לכן, מומלץ להקפיד על רמת פיקוח גבוהה כדי לקבל ביצוע על פי חכניות.

עקרונות תכנון

מטרת התכנון:

יצירת חללים אורבניים ע"י בינוי שכונה עירונית פרברית למרגלות הגבעות המערביות של השומרון, באיכות מגורים גבוהה לפי הסטנדרטים של משרד הבינוי והשיכון. התכנון צריך לאפשר לבצע את הפיקוח כך שתוצאותיו בשטח תהיינה משופרות לעומת עבודות אחרות שנעשו בעבר.

הקונספט התיכנוני מבוסס על עקרונות בסיסיים כדקלמן:

1. חיטכון מקסימלי בהוצאות פיתוח, תשתיות, כבישים ואחזקת שטחים ציבוריים.
2. התיחסות לניצול אנרגית השמש בתכנון המבננים, הביניינים ויעודם של חלקי הבתים השונים.
3. יצירת חללים אורבניים - תיחום הרחובות, כיכרות, נקודות ציון - נוסח פרבר - ובהבדלה ברורה בין מגרשים פרטיים לצורך הגדרת אחריות.

לשם השגת יעדים אלו מופנית תשומת לבו של המתכנן להדגשים כדקלמן:

א. לתכנן בינוי האתר כמשך רצוף לחלקים הקיימים והמתוכננים של הישוב - אורנית, צמרות והחלקים המצורפים לאחרונה. -
גם אם אילוצים של בעלויות קרקע אינם מאפשרים רציפות בשלבים המוקדמים.

ב. התאמת הבינוי והכבישים המלווים אל המבנה הטופוגרפי של האתר.

ג. מבנה האתר מאפשר התוויית מערכת דרכים היררכית, פשוטה וברורה.

1. המשך הרחוב הראשי של הישוב הקיים. - ציר מזרח - מערב. -
2. הרחוב הראשי של האתר. ציר דרום-צפון המרכז מוקדים של פעילויות רבות והבניה היותר צפופה סביב למוקדים הללו.
3. רחובות משניים - מזרח - מערב יקשרו את האתר עם אזורים עתידיים לפיתוח, מזרחה ומערבה.
בצמתים של הרחובות הללו עם הרחוב הראשי יפותחו ככרות שהן הצורה האורבנית לביטוי פיזי של הפעילויות השונות הדרושות לפי הפרוגרמה המצורפת ושימוקמו סביב לככרות אלו.

4. רחובות צרים יותר (משולב ללא מדרכה - 8 מ' רוחב) בין רחובות משניים בצורת רשת (GRID) במידה והטופוגרפיה מאפשרת או בצורת לולאות סביב לגבעות המתונות.

5. הרחובות יעוצבו ע"י כינוי רצוף של מבני מגורים ומוסדות וחשוב להמנע מהפסקים וניתוקים. קו בניה אחיד הן של המבנים והן של הגדר, מקביל למדרכה, המסדיר את תחום חלל הרחוב, יפורט בתקנון. כמו כן יש להגדיר אחריות הפרט ואחריות ציבורית כגון: כניסות, פתחים, גדרות, מוסכים, גגות, חומרי צפוי וכו'.

פרצלציה

הפרצלציה למגרשים תהיה ברורה ופשוטה, בין אם היא פרטית או ציבורית. יש להימנע משבילים, מדרכות ושטחים ירוקים ציבוריים שהחזקתם מסובכת או יקרה.

שלב

יש לתכנן שלבי ביצוע כך שאזור בביצוע לא יפריע לאיכלוס לשלב ביצוע קודם, כנ"ל לגבי מגרשי "בנה ביתך".

לפי התדריך יבוצע שלב א' בקטע הצפוני של האתר ($\Delta 146.5$), עם הוצאות פיתוח מינימליות ז"א חיבור של כ - 30 מ' מדרך מס' 8 (המשך רחוב ראשי מס' 1) המהווה גישה מיידית לאתר בניה.

שלב ב' הוא ההמשך הדרומי של הגבעה הצפונית הגבעות: $\Delta 150$. שלב ג' יבוצע כתוצאה של סלילה כביש גישה מכביש עוקף כפר קאסם, החוצה את האתר מדרום לצפון, או מסלילה דרך נוספת מזרח מערב.

כיכרות

כיכרות יוצרו כחללים אורבנים סביב למוקדי הפעילויות, משולבים בהצלבות רחובות ראשיים. - המשך רחוב מס' 8 עם רחוב דרום צפון.

יש להדגיש שבמוקדים, בנוסף לפעילויות שירותים מסחר, ומוסדות ציבור, דרושים לפי פרוגרמה הבניה מגורים צפופים יותר יחסית מיתר המבנן מסביב לכיכרות מומלץ להגדיר את ייעוד קומת הקרקע כרב-תפקודית עם ארקדות ומעליה קומת מגורים עם מרפסות רחבות. לאורך רחובות קוטג'ים טוריים, חנייה צמודה למדרכות. בחלל הכיכר עצמו לפתח משחקי ילדים, שולחנות למשחקים קבועים (שח וכו'), מיקום לקרוסלה, מקומות ישיבה מוצלים וכו'.

יש לתכנן את הכיכר כמרחב לפיתוח זמן פנוי לא רק של הילדים אלא גם של הנוער והמבוגרים.

היא צריכה להיות אטרקטיווית מהתחלת תהליך איכלוס המבנן, ולא להשאירו לפיתוח מאוחר יותר כאשר ההרגלים של האוכלוסיה מובילים אותה לתעסוקות אחרות.

בכיכר יש לשמור על הפרופורציה - הכל שהחלל יותר קטן, הוא ינוצל טוב יותר ע"י הפונקציה וע"י התושבים.

פארק

מומלץ לפתח את הפארק על הגבעה הצפונית.
קיימת חורשה וכדאי לנצלה ולהוסיף בה פונקציות מתאימות לפארק ישובי, כמו כן יש לשמור על העצים הקיימים.

מוסדות ציבור

מומלץ ליעד שטח מזרחית למוקד הראשי למוסדות ציבור, מסיבות כדלקמן:

- א. המיקום מב נת התכנון הכללי של הישוב.
- ב. המיקום ביהס לאותה אוכלוסיה שתגיע לאתר המערבי בשלבים המתקדמים של הפיתוח.
- ג. כדי ליצור המשכיות מזרחה על הקרקעות שהוכר ו לאחרונה ויש לדרוש לצירופן להקצאת למשב"ש לצרכי ציבור.
- ד. בתכנון כולל של הישוב ניבדקו כל האפשרויות אחרות למיקום זה הוא המתאים ביותר לבית הספר העל-יסודי כאשר ילדים חילוניים משובים אחרים בסביבה יגיעו לאורנית למרכז החינוכי.

מוקד ראשי

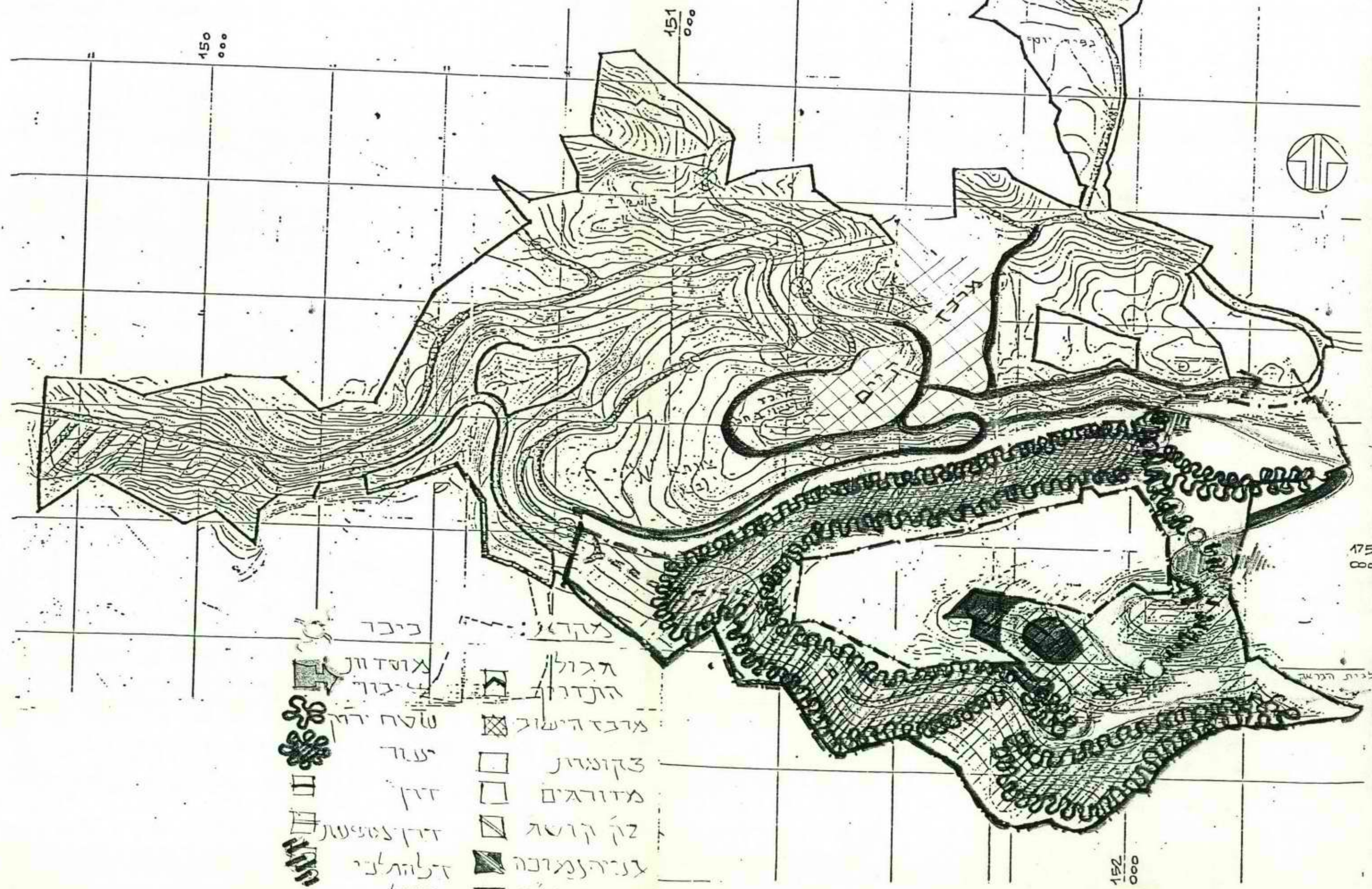
את המוקד הראשי יש לתכנן כמרכז חינוכי ותעסוקתי אזורי, כדי שהדבר אכן יקרה, צריך לתאם שכביש עוקף כפר קאסם יתחבר עם המוקד הנ"ל, וכנסה עתידית לישוב תהיה דרכו.
על כן, יש לתכנן בו לא רק כיכר מרכזית בהצתלבותו, אלא גם את הפונקציות והשירותים הכלל-עירוניים המפורטים בפרוגרמה המצורפת וכן אזור תעסוקה נקייה ומסודרת המתאימה לישוב שפיתוחו ימשיך לאורך שנים רבות.

ה'תשנ"ח



ביכר	מקדש
צוה	אבול
צוה	הנדון
שטח ירוק	ארבע הישוב
יער	צוקנות
זרן	מדורגים
זרן צפוני	זק קדמ
זרן צפוני	צנח צפונה
זרן צפוני	חזית צפון

אלבי מלשה
הקצת טל



- | | | | |
|--------|------|-----------|------------|
| ביבד | מקדא | גבול | התדוק |
| אוסדון | זין | צקונטון | מדורגים |
| דלחלבי | ואל | צק קוטא | גניה צמורה |
| | | חניזות צק | |



152
000

מדינת ישראל

משרד הנינוי והסיכון

היחידה לבינוי ערים

תדריך תכנון

שכונה:	גבעת סל
ישוב:	אלפי מנשה

הוכן ע"י אדריכלית דיאנה וולקוב

תאריך: 1.11.87 חוקן ב-15.1.88

אושר בוועדת אישורים

כתאריך:

אלפי מנשה - גבעת טל

אלפי מנשה נמצאת 8 ק"מ מזרחה מכפר-סבא.

אזור התכנון אלפי מנשה כולל גם את צופים, חבלירק ועור ומיועד לכ-3,500 משפ' בשנת היעד אשר בישוב אלפי מנשה מיועד לאיכלוס כ-2,500 משפ' מתוכן.

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

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

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

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

השטח על הגבעה מיועד לכי"ס יסורי ולמוסדות ציבור ומסחר שכונתיים.

עקרונות תכנון בסיסיים

1. יצירת גשר מבונה בין הישוב הקיים לשכונה החדשה.
2. התוויית מערכת דרכים הרכית ופשוטה, המתאימה לסופוגרפיה בעלות מינימלית. הדגש יהיה גם לכניסות לבתים ולא דווקא לדרכים בלבד.
3. בנייה באיכות גבוהה: לפחות 4 סיפוסים שונים של בנייה. ניצול אנרגיה סולרית. דרישה זאת יש לעגן בהוראות התכנית (תקנון).
4. יצירת מערכת שטחים ירוקים בעלות אופי אנושי. כשהדגש הוא על הפונקציונליות, מיקום, פרפורציה, החזקה מינימלית וכו' ולא דווקא למבטים ולנוף.
5. השכונה תתוכנן בשלמותה כאשר השלב הנוכחי, שהוא כבעלותנו, מהווה קטע המתפקד בצורה עצמאית. על התכנון להציג סכימה המכילה בתוכו, שהשטחים שאינם ברשות האפוטרופוס כיום, יירכשו בעתיד וישולבו במרקם של השכונה.

הצעה תכנונית ב'

לאחר קבלת חוות דעת ראשונית של כביש הגישה לשכונה ומערכת פנימית, הוכנה הצעתה תכנונית השומרת על העקרונות של התדריך המוסכם בין הית' לבנוי ערים והמחוז, והיא כדלקמן:

1. מערכת היררכית של רחובות הכוללת גם דרך להולכי רגל - מדרגות ורמפות לעגלות ולאופניים-המקשרת מוקדי פעילויות: מרכז הישוב עם מרכז השכונה, ובתוכה מקשרת בני ילדים, בית הספר, בית הכנסת, מסחר, בתי מגורים, מגרשי משחקים ופינוות ישיבה בקנה מידה אנושי.
2. בניה למגורים חזיתותיה יבנו מקביל לרחובות וחצרות פנימיות. הבניה בצורת שטיח מדורג מחברת את הגבעה עם הישוב.
הבניה הצפופה בקומות מסוקמת על גב הגבעה ומדגישה את צורתה. קוטג'ים סוריים עד 2 קומות ממוקמים לאורך הרחוב המתפתל והורדת הצפיפויות עד לרחובות קיל-דה-סק של בניה נמוכה דו וחד משפחתית במורדות הגבעה, היכן שהשיפועים יותר תלולים.
3. הכיכרות מהוות דגש למוקדים - ריכוז הפעילויות המרכזיות של השכונה בחזיתות הרלבנטיות של הכנינים המגדירים ככרות אלו.
סומלץ לאתר ולהקים את בית ההכראה באדמות המרינה שהוכרוזו לאחרונה כמורת לשכונה. אזור זה מיוער ברוכו, ומהווה מקום מקסים לנופש.

הצעה תכנונית

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

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

ב. הדרכים המשניות המצטלכות בקטעים קצובים של כ-50 מ' לדרך הראשית, מהוות מבנים של בנייה צופה על ידי המשכותן בצורת רשת (Grid) במידת האפשר לפי תנאי הסופוגרפיה.

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

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

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

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

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

ו. הכיכר המרכזית הוצרת מהצטלכות שתי הדרכים הראשיות. היא מרכזת בסביבה את הכנייה הצפופה יותר עם חנייה בחצרות פנימיות ומקבילה לרחובות. חזית מסחרית תחת ארקדות מאפשרת הגדלת השרותים הנדרשים בשלבים שונים גם עם התפתחות מזרחה (תלוי בהסדרת בעלויות הקרקע). המבנן הדרום מזרחי של הכיכר מיועד למוסדות ציבור-כיה"ס יסודי בשלב שהשכונה תגדל לכ-600 יח"ד - בשלב א' גן ילדים ובי"כ שכונתי לפי הדרישות הפרוגרמטיות ובנגזר ממספר יח"ד שיתוכנן בשלב זה. גם במבנן של מוסדות ציבור תהיה החנייה בתוך החצר הפנימית, כנ"ל בשתי המבננים המיועדים למגורים-מערכה-. כל החזיתות החשובות תהיינה מופנות לרחובות הראשיים. מסתירי הכביסה וכניסות שרות תהיינה מהחצרות הפנימיות.

ז. הכיכר השניה (ראה הקשר עם הישוב הקיים)

פרוגרמה למוסדות ולמסחר

- | | | |
|----|--|----------|
| 1. | מגרש לבית-ספר יסודי בן 12 כיתות | 6 דונם |
| 2. | מגרשים ל-4 כיתות גן ילדים (כ"א 1,2 דונם) | 2.4 דונם |
| 3. | מגרש לבית כנסת שכונתי | 0.5 דונם |
| 4. | מגרש מסחקים לילדים גיל רך | 3.5 |
| 5. | 5-6 חנויות שכונתיות למדריכים יומיומיים בקומות הקרקע של המגורים | |
| 6. | בית הבראה | 10 דונם |

אנרגיה סולרית

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

הקשר עם הישוב הקיים

- א. ציר התחבורתי הקצר ביותר. המסך רחוב א-2
 - ב. הדרך הארוכה, ממערב למרכז ומדרום לשכונה.
 - ג. דרך להולכי רגל המקשרת את המתנ"ס ואת בית הספר למרכז שכונת טל.
- דרך זו מהווה גשר רגלי גם שביל מרוצף ומואר וגם על ידי מדרגות ורמפות לעגלות (ואולי גם לאופניים אם תנאי השיפועים המוצעים מאפשרים כך).
- התחלת הדרך היא כיכר שכחזיתה גן ילדים (אם יהיה צורך בגן שני). באמצע הדרך, באזור הואדי יש לפתח אזור למשחקי ילדים. בהמשך, מגיעה הדרך עד לכיכר הראשית של השכונה.

סיפוסים שונים של בנייה

מיקומם והגדרתם לפי ניצול הטופוגרפיה:

א. בניה צפופה 8 יח"ד/ר'

בהצטלכות הדרכים הראשיות תמוקם הכניה הצפופה ביותר עם חזית לרחובות ועם חנייה פרטית בתוך החצרות הפנימיות.

אפשר לפתח סיפוסים עד 3 קומות.

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

הכניה הצפופה מאפשרת מכננים הומוגנים, מראה מסופח והחזקה מינימלית.

אפשר לפתח ארקדות בחזית מסחרית בחזית צפון-מזרחית מול הכירה ראשית. בקומות הקרקע ימוקמו מכולת, חנות ירקות ו/או צרכניה לפי הדרישה הפרוגרמטית של שלב א'.

אפשר יהיה, כמידת הצורך, להמשיך חזית מסחרית בשלב ב'.

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

כדי לנצל אזור משופע מעל 30% וכל זאת לתת המשך בנוי לאזור שככעלותנו, אפשר לפתח בנייה מדורגת עם גינות פרטיות המנצלות כל קסעי הקרקע. בשטח בין שתי הכיכרות יש לפתח סוג זה של בניה וגם להשיג רציפות והמשך בנוי בין הישוב לשכונת טל.

צמוד לבניה מיוחדת יש לפתח את דרך הקיצור להולכי רגל ולתת גיבוי ופיתוח באזור מיושב.

ג. צמודי קרקע קוטג'ים סוריים 3 יח"ד/ר'

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

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

ד. בניה דלילה 2 יח"ד/ר'

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

הקצה הדרום מערבי של השכונה מיועד לבניה דלילה זו.

לוח חלופות - התפלגות הבניה

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

מדינת ישראל
משרד התינוקי והסיכון
היחידה לתינוקי ערים

ת ד ר י ך ת כ נ ו ן

שכונה:	בכעת סל
ישוב:	אלפי מנשה

הוכן ע"י אדריכלית דיאנה וולקוב

תאריך: 1.11.87 חוקן ב-15.1.88

אושר בועדת אישורים

בתאריך:

אלפי מנשה - גבעת טל

אלפי מנשה נמצאת 8 ק"מ מזרחה מכפר-סבא.

אזור התכנון אלפי מנשה כולל גם את צופים, חבלירק ועוד ומיועד לכ-3,500 משפ' בשנת היעד אשר בישוב אלפי מנשה מיועד לאיכלוס כ-2,500 משפ' מתוכן.

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

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

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

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

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

עקרונות תכנון בסיסיים

1. יצירת גשר מבונה בין הישוב הקיים לשכונה החדשה.
2. התוויית מערכת דרכים הרכית ופשוטה, המתאימה לסופוגרפיה בעלות מינימלית. הדגש יהיה גם לכניסות לבתים ולא דווקא לדרכים בלבד.
3. בנייה באיכות גבוהה: לפחות 4 סיפוסים שונים של בנייה. ניצול אנרגיה סולרית. דרישה זאת יש לעגן בהוראות התכנית (תקנון).
4. יצירת מערכת שטחים ירוקים בעלות אופי אנושי. כשהדגש הוא על הפונקציונליות, מיקום, פרפורציה, החזקה מינימלית וכו' ולא דווקא למבטים ולנוף.
5. השכונה תתוכנן בשלמותה כאשר השלב הנוכחי, שהוא כבעלותנו, מהווה קטע המתפקד בצורה עצמאית. על התכנון להציג סכימה המביאה בחשבון, שהשטחים שאינם ברשות האפוטרופוס כיום, יירכשו בעתיד וישולכו במרקם של השכונה.

הצעה תכנונית ב'

לאחר קבלת חוות דעת ראשונית של כביש הגישה לשכונה ומערכת פנימית, הוכנה הצעתה תכנונית השומרת על העקרונות של התדריך המוסכם בין הית' לבנוי ערים והמחוז, והיא כדלקמן:

1. מערכת היררכית של רחובות הכוללת גם דרך להולכי רגל - מדרגות ורמפות לעגלות ולאופניים-המקשרת מוקדי פעילויות: מרכז הישוב עם מרכז השכונה, ובתוכה מקשרת גני ילדים, בית הספר, בית הכנסת, מסחר, בתי מגורים, מגרשי משחקים ופינוות ישיבה בקנה מידה אנושי.
2. בניה למגורים חזיתותיה יבנו מקביל לרחובות וחצרות פנימיות. הבניה בצורת שטיח מדורג מחברת את הגבעה עם הישוב. הבניה הצפופה בקומות מסוקמת על גב הגבעה ומדגישה את צורתה. קוטג'ים סוריים עד 2 קומות מסוקמים לאורך הרחוב המתפתל והורדת הצפיפויות עד לרחובות קיל-דה-סק של בניה נמוכה דו וחד משפחתית במורדות הגבעה, היכן שהשיפועים יותר תלולים.
3. הכיכרות מהוות דגש למוקדים - ריכוז הפעילויות המרכזיות של השכונה בחזיתות הרלכנסיות של הכנינים המגדירים ככרות אלו. סומלץ לאחר ולהקים את בית ההכראה באדמות המדינה שהוכרוזו לאחרונה כמזרח לשכונה. אזור זה מיועד ברובו, ומהווה מקום מקסים לנופש.

הצעה תכנונית

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

א. דרך ראשית על גב הגבעה בין שתי הפסגות הממונות. 15 מ' רוחב מקסימום. לאורכה תיבנה הכנייה הצופה ביותר.

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

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

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

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

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

2. דרך גישה ארוכה היא אותה דרך המסומנת כחכנית מתאר ומקשרת

את הישוב הקיים עם גבעת סל על ידי חיבור ממערב ומדרום.

בהמשכה היא הופכת להיות דרך ראשית ב' (ראה סעיף ד') על הגבעה.

1. הכיכר המרכזית הוצרת מהצטלכות שתי הדרכים הראשיות. היא מרכזת

בסביבה את הכנייה הצפופה יותר עם חנייה בחצרות פנימיות ומקבילה

לרחובות.

חזית מסחרית תחת ארקדות מאפשרת הגדלת השרותים הנדרשים בשלבים

שונים גם עם התפתחות מזרחה (תלוי בהסדרת בעלויות הקרקע).

המכנן הדרום מזרחי של הכיכר מיועד למוסדות ציבור-כיה"ס יסודי בשלב

שהשכונה תגדל לכ-600 יח"ד - בשלב א' גן ילדים ובי"כ שכונתי לפי הדרישות

הפרוגרמטיות ובנגזר ממספר יח"ד שיתוכנן בשלב זה.

גם במכנן של מוסדות ציבור תהיה החנייה כתוך החצר הפנימית, כנ"ל בשתי

המכננים המיועדים למגורים-מערבה-.

כל החזיתות החשובות תהיינה מופנות לרחובות הראשיים. מסתירי הכניסה

וכניסות שרות תהיינה מהחצרות הפנימיות.

2. הכיכר השניה (ראה הקשר עם הישוב הקיים)

פרוגרמה למוסדות ולמסחר

1. מגרש לבית-ספר יסודי בן 12 כיתות 6 דונם

2. מגרשים ל-4 כיתות גן ילדים (כ"א 1,2 דונם) 2.4 דונם

3. מגרש לבית כנסת שכונתי 0.5 דונם

4. מגרש משחקים לילדים גיל רך 3.5

5. 5-6 חנויות שכונתיות למדריכים יומיומיים בקומות הקרקע של המגורים

6. בית הכראה 10 דונם

אנרגיה סולרית

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

הקשר עם הישוב הקיים

- א. ציר התחבורתי הקצר ביותר. המסך רחוב א-2
- ב. הדרך הארוכה, ממערב למרכז ומדרום לשכונה.
- ג. דרך להולכי רגל המקשרת את המתנ"ס ואת בית הספר למרכז שכונת טל. דרך זו מהווה גשר רגלי גם שכיל מרוצף ומואר וגם על ידי מדרגות ורמפות לעגלות (ואולי גם לאופניים אם תנאי השיפועים המוצעים מאפשרים כך).
- התחלת הדרך היא כיכר שבחזיתה גן ילדים (אם יהיה צורך בגן שני). כאמצע הדרך, באזור הוארי יש לפתח אזור למשחקי ילדים. בהמשך, מגיעה הדרך עד לכיכר הראשית של השכונה.

סיפוסים שונים של בנייה

מיקומם והגדרתם לפי ניצול הטופוגרפיה:

א. בניה צפופה 8 יח"ד/ר'

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

אפשר לפתח סיפוסים עד 3 קומות.

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

הבניה הצפופה מאפשרת מכננים הומוגניים, מראה מסופח והחזקה מינימלית.

אפשר לפתח ארקות כחזית מסחרית כחזית צפון-מזרחית מול הכירה ראשית. בקומות הקרקע ימוקמו מכולת, חנות ירקות ו/או צרכניה לפי הדרישה הפרוגרמטית של שלב א'.

אפשר יהיה, במידת הצורך, להמשיך חזית מסחרית בשלב ב'.

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

כדי לנצל אזור מסופע מעל 30% וכל זאת לתת המשך בנוי לאזור שבכעלותנו,

אפשר לפתח בנייה מדורגת עם גינות פרטיות המנצלות כל קסעי הקרקע.

בשטח בין שתי הכיכרות יש לפתח סוג זה של בניה וגם להשיג רציפות

והמשך בנוי בין הישוב לשכונת טל.

צמוד לבניה מיוחדת יש לפתח את דרך הקיצור להולכי רגל ולתת גיבוי

ופיתוח באזור מיושב.

ג. צמודי קרקע קוטג'ים סוריים 3 יח"ד/ר'

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

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

ד. בניה דלילה 2 יח"ד/ר'

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

הקצה הדרום מערבי של השכונה מיועד לבניה דלילה זו.

לוח חלופות - התפלגות הכניה

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

מדינת ישראל

משרד התיכונים והסיכון

החלטה לביטול ערים

ת ד ר י ך ת כ נ ו ן

בכעת סל

שכונה:

אלפי מנשה

ישוב:

הוכן ע"י אדריכלית דיאנה וולקוב

תאריך: 1.11.87 חוקן ב-15.1.88

אושר בועדת אישורים

בתאריך:

אלפי מנשה - גבעת סל

אלפי מנשה נמצאת 8 ק"מ מזרחה מכפר-סבא.

אזור התכנון אלפי מנשה כולל גם את צופים, חבליק ועוד ומיועד לכ-3,500 משפ' בשנת היעד אשר בישוב אלפי מנשה מיועד לאיכלוס כ-2,500 משפ' מחוכן.

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

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

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

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

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

עקרונות תכנון בסיסיים

1. יצירת גשר מכונה בין הישוב הקיים לשכונה החדשה.
2. התוויית מערכת דרכים הרכית ופשוטה, המתאימה לסופוגרפיה בעלות מינימלית. הדגש יהיה גם לכניסות לבתים ולא דווקא לדרכים בלבד.
3. בנייה באיכות גבוהה: לפחות 4 סיפוסים שונים של בנייה. ניצול אנרגיה סולרית. דרישה זאת יש לעגן בהוראות התכנית (תקנון).
4. יצירת מערכת שטחים ירוקים בעלות אופי אנושי. כשהדגש הוא על הפונקציונליות, מיקום, פרופורציה, החזקה מינימלית וכו' ולא דווקא למבטים ולנוף.
5. השכונה תתוכנן בשלמותה כאשר השלב הנוכחי, שהוא כבעלותנו, מהווה קטע המתפקד בצורה עצמאית. על התכנון להציג סכימה המביאה בחשבון, שהשטחים שאינם ברשות האפוטרופוס כיום, יירכשו בעתיד וישולבו במרקם של השכונה.

הצעה תכנונית ב'

לאחר קבלת חוות דעת ראשונית של כביש הגישה לשכונה ומערכת פנימית, הוכנה הצעתה תכנונית השומרת על העקרונות של התדריך המוסכם בין הית' לכנוי ערים והמחוז, והיא כדלקמן:

1. מערכת היררכית של רחובות הכוללת גם דרך להולכי רגל - מדרגות ורמפות לעגלות ולאופניים-המקשרת מוקדי פעילויות: מרכז הישוב עם מרכז השכונה, ובתוכה מקשרת בני ילדים, בית הספר, בית הכנסת, מסחר, בתי מגורים, מגרשי משחקים ופינוק ישיבה בקנה מידה אנושי.
2. בניה למגורים, חזיתותיה יבנו מקביל לרחובות וחצרות פנימיות. הבניה בצורת שטיח מדורג מחברת את הגבעה עם הישוב. הבניה הצפופה בקומות ממוקמת על גב הגבעה ומדגישה את צורתה. קוטג'ים סוריים עד 2 קומות ממוקמים לאורך הרחוב המתפתל והורדת הצפיפויות עד לרחובות קיל-דה-סק של הבניה נמוכה זו וחד משפחתית במורדות הגבעה, היכן שהשיפועים יותר תלולים.
3. הכיכרות מהוות דגש למוקדים - ריכוז הפעילויות המרכזיות של השכונה בחזיתות הרלבנטיות של הכניסים המגדירים ככרות אלו. מומלץ לאתר ולהקים את בית ההכרה באדמות המדינה שהוכרוזו לאחרונה ממזרח לשכונה. אזור זה מיועד ברובו, ומהווה מקום מקסים לנופש.

הצעה תכנונית

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

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

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

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

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

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

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

2. דרך גישה ארוכה היא אותה דרך הסומנת כחכנית מתאר ומקשרת

את הישוב הקיים עם גבעת סל על ידי חיבור ספערב ומדרום.

בהמשכה היא הופכת להיות דרך ראשית ב' (ראה סעיף ד') על הגבעה.

ו. הכיכר המרכזית הוצרה מהצלכות שתי הדרכים הראשיות. היא מרכזת

בסביבה את הכנייה הצפופה יותר עם חנייה בחצרות פנימיות ומקבילה לרחובות.

חזית מסחרית תחת ארקדות מאפשרת הגדלת השרותים הנדרשים בשלבים שונים גם עם התפתחות מזרחה (תלוי בהסדרת בעלויות הקרקע).

המבנן הדרום מזרחי של הכיכר מיועד למוסדות ציבור-כיה"ס יסודי בשלב שהשכונה תגדל לכ-600 יח"ד - בשלב א' גן ילדים וב"כ שכונתי לפי הדרישות הפרוגרמטיות ובנגזר ממספר יח"ד שיתוכנן בשלב זה.

גם כמבנן של מוסדות ציבור תהיה החנייה בתוך החצר הפנימית, כנ"ל בשתי המכננים המיועדים למגורים-מערבה-.

כל החזיתות החשובות תהיינה מופנות לרחובות הראשיים. מסתירי הכביסה וכניסות שרות תהיינה מהחצרות הפנימיות.

ז. הכיכר השניה (ראה הקשר עם הישוב הקיים)

פרוגרמה למוסדות ולמסחר

- | | |
|---|----------|
| 1. מגרש לבית-ספר יסודי בן 12 כיתות | 6 דונם |
| 2. מגרשים ל-4 כיתות גן ילדים (כ"א 1,2 דונם) | 2.4 דונם |
| 3. מגרש לבית כנסת שכונתי | 0.5 דונם |
| 4. מגרש משחקים לילדים גיל רך | 3.5 |
| 5. 5-6 חנויות שכונתיות למדריכים יומיומיים בקומות הקרקע של המגורים | |
| 6. בית הכראה | 10 דונם |

אנרגיה סולרית

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

הקשר עם הישוב הקיים

- א. ציר התחבורתי הקצר ביותר. המסך רחוב א-2
 - ב. הדרך הארוכה, ממערב למרכז ומדרום לשכונה.
 - ג. דרך להולכי רגל המקשרת את המתנ"ס ואת בית הספר למרכז שכונת טל.
- דרך זו מהווה גשר רגלי גם שכיל מרוצף ומואר וגם על ידי מדרגות ורמפות לעגלות (ואולי גם לאופניים אם תנאי השיפועים המוצעים מאפשרים כך).
- התחלת הדרך היא כיכר שבחזיתה גן ילדים (אם יהיה צורך בגן שני). כאמצע הדרך, באזור הואדי יש לפתח אזור למשחקי ילדים. בהמשך, מגיעה הדרך עד לכיכר הראשית של השכונה.

סיפוסים שונים של בנייה

מיקומם והגדרתם לפי ניצול הטופוגרפיה:

א. בניה צפופה 8 יח"ד/ר'

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

אפשר לפתח סיפוסים עד 3 קומות.

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

הבניה הצפופה מאפשרת מכננים הומוגניים, מראה מסופח והחזקה מינימלית.

אפשר לפתח ארקות כחזית מסחרית בחזית צפון-מזרחית מול הכירה ראשית. בקומות הקרקע ימוקמו מכולת, חנות ירקות ו/או צרכניה לפי הדרישה הפרוגרמטית של שלכ א'.

אפשר יהיה, כמידת הצורך, להמשיך חזית מסחרית בשלכ ב'.

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

כדי לנצל אזור משופע מעל 30% וכל זאת לתת המשך בנוי לאזור שכעלותו, אפשר לפתח בנייה מדורגת עם גינות פרטיות המנצלות כל קסעי הקרקע. כשטח בין שתי הכיכרות יש לפתח סוג זה של בניה וגם להשיג רציפות והמשך בנוי בין הישוב לשכונת סל.

צמוד לבניה מיוחדת יש לפתח את דרך הקיצור להולכי רגל ולחת גיבוי ופיתוח באזור מיושב.

ג. צמודי קרקע קוטג'ים סוריים 3 יח"ד/ר'

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

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

ד. בניה דלילה 2 יח"ד/ר'

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

הקצה הדרום מערבי של השכונה מיועד לבניה דלילה זו.

לוח חלופות - התפלגות הבניה

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

הצעה חכנונית

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

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

ב. הדרכים המשניות המצטלבות בקטעים קצובים של כ-50 מ' לדרך הראשית, מהוות מבנים של כנייה צופה על ידי המשכותן בצורת רשת (Grin) במידת האפשר לפי תנאי הסופוגרפיה.

ג. מבואות או דרכים מסתיימות בצורה קול-דה-סקים. כאזורים של סופוגרפיה יותר משופעת המזמינים כנייה חד ודרו-משפחתית.

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

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

1. הקצרה היא המשך של רחוב מס' 2-א (ראה תכנית מתאר) היורדת לוואדי לדרום מזרח בצורה אלכסונית לקווי הסופוגרפיה כדי לאפשר שיפוע בהתאם לרישום תהבורתיות קיימות. כאותה צורה הדרך עולה לדרום-מערב עד שהיא מגיעה לגובה האוכף והופכת להיות דרך ראשית ב' (ראה סעיף ד' לעיל).

2. דרך גישה ארוכה היא אותה דרך הכסומנת כתכנית מתאר ומקשרת

את הישוב הקיים עם גבעת סל על ידי חיבור ממערב ומדרום.
בהמשכה היא הופכת להיות דרך ראשית ב' (ראה סעיף ד') על הגבעה.

ו. הכיכר המרכזית הוצרת מהצטלכות שתי הדרכים הראשיות. היא מרכזת

בסביבה את הכנייה הצפופה יותר עם חנייה בחצרות פנימיות ומקבילה
לרחובות.

חזית מסחרית תחת ארקדות מאפשרת הגדלת השרותים הנדרשים בשלבים
שונים גם עם התפתחות מזרחה (תלוי בהסדרת בעלויות הקרקע).

המכנן הדרום מזרחי של הכיכר מיועד למוסדות ציבור-ביה"ס יסודי בשלב
שהשכונה תגדל לכ-600 יח"ד - בשלב א' גן ילדים ובי"כ שכונתי לפי הדרישות
הפרוגרמטיות וכנגזר ממספר יח"ד שיתוכנן בשלב זה.

גם במכנן של מוסדות ציבור תהיה החנייה בתוך החצר הפנימית, כנ"ל בשתי
המבנים המיועדים למגורים-מערבה.

כל החזיתות החשובות תהיינה מופנות לרחובות הראשיים. מסתירי הכביסה
וכניסות שרות תהיינה מהחצרות הפנימיות.

ז. הכיכר השניה (ראה הקשר עם הישוב הקיים)

פרוגרמה למוסדות ולמסחר

- | | |
|---|----------|
| 1. מגרש לבית-ספר יסודי בן 12 כיתות | 6 דונם |
| 2. מגרשים ל-4 כיתות גן ילדים (כ"א 1,2 דונם) | 2.4 דונם |
| 3. מגרש לבית כנסת שכונתי | 0.5 דונם |
| 4. מגרש משחקים לילדים גיל רך | 3.5 |
| 5. 5-6 חנויות שכונתיות למדריכים יומיומיים בקומות הקרקע של המגורים | |
| 6. בית הכראה | 10 דונם |

אנרגיה סולרית

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

הקשר עם הישוב הקיים

- א. ציר התחבורתי הקצר ביותר. המסך רחב א-2
 - ב. הדרך הארוכה, ממערב למרכז ומדרום לשכונה.
 - ג. דרך להולכי רגל המקשרת את המתנ"ס ואת בית הספר למרכז שכונת סל.
- דרך זו מהווה גשר רגלי גם שכיל מרוצף ומואר וגם על ידי מדרגות ורמפות
לעגלות (ואולי גם לאופניים אם תנאי השיפועים המוצעים מאפשרים כך).
- התחלת הדרך היא כיכר שבחזיתה גן ילדים (אם יהיה צורך בגן שני). באמצע
הדרך, באזור הוואדי יש לפתח אזור למשחקי ילדים. בהמשך, מגיעה הדרך עד
לכיכר הראשית של השכונה.

סיפוסים שונים של בנייה

מיקומם והגדרתם לפי ניצול הטופוגרפיה:

א. בניה צפופה 8 יח"ד/ר'

בהצטלכות הדרכים הראשיות תמוקם הכניה הצפופה ביותר עם חזית לרחובות ועם חנייה פרטית בחוף החצרות הפנימיות.

אפשר לפתח סיפוסים עד 3 קומות.

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

הכניה הצפופה מאפשרת מכננים הומוגנים, מראה מסופח והחזקה מינימלית.

אפשר לפתח ארקדות בחזית מסחרית בחזית צפון-מזרחית מול הכירה ראשית. בקומות הקרקע ימוקמו מכולת, חנות ירקות ו/או צרכניה לפי הדרישה הפרוגרמטית של שלב א'.

אפשר יהיה, במידת הצורך, להמשיך חזית מסחרית בשלב ב'.

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

כדי לנצל אזור משופע מעל 30% וכל זאת לתת המשך בנוי לאזור שבכעלותנו, אפשר לפתח בנייה מדורגת עם גינות פרטיות המנצלות כל קסעי הקרקע. בשטח בין שתי הכיכרות יש לפתח סוג זה של בניה וגם להשיג רציפות והמשך בנוי בין הישוב לשכונת סל.

צמוד לבניה מיוחדת יש לפתח את דרך הקיצור להולכי רגל ולתת גיבוי ופיתוח באזור מיושב.

ג. צמודי קרקע קוטג'ים סוריים 3 יח"ד/ר'

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

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

ד. בניה דלילה 2 יח"ד/ר'

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

הקצה הדרום מערבי של השכונה מיועד לבניה דלילה זו.

לוח חלופות - התפלגות הבניה

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

הצעה תכנונית ב'

לאחר קבלת חוות דעת ראשונית של כביש הגישה לשכונה ומערכת פנימית, הוכנה הצעתה תכנונית השומרת על העקרונות של התדריך המוסכם בין הית' לבנוי ערים והמחוז, והיא כדלקמן:

1. מערכת היררכית של רחובות הכוללת גם דרך להולכי רגל - מדרגות ורמפות לעגלות ולאופניים-המקשרת מוקדי פעילויות: מרכז הישוב עם מרכז השכונה, ובתוכה מקשרת בני ילדים, בית הספר, בית הכנסת, מסחר, בתי מגורים, מגרשי משחקים ופינוות ישיבה בקנה מידה אנושי.

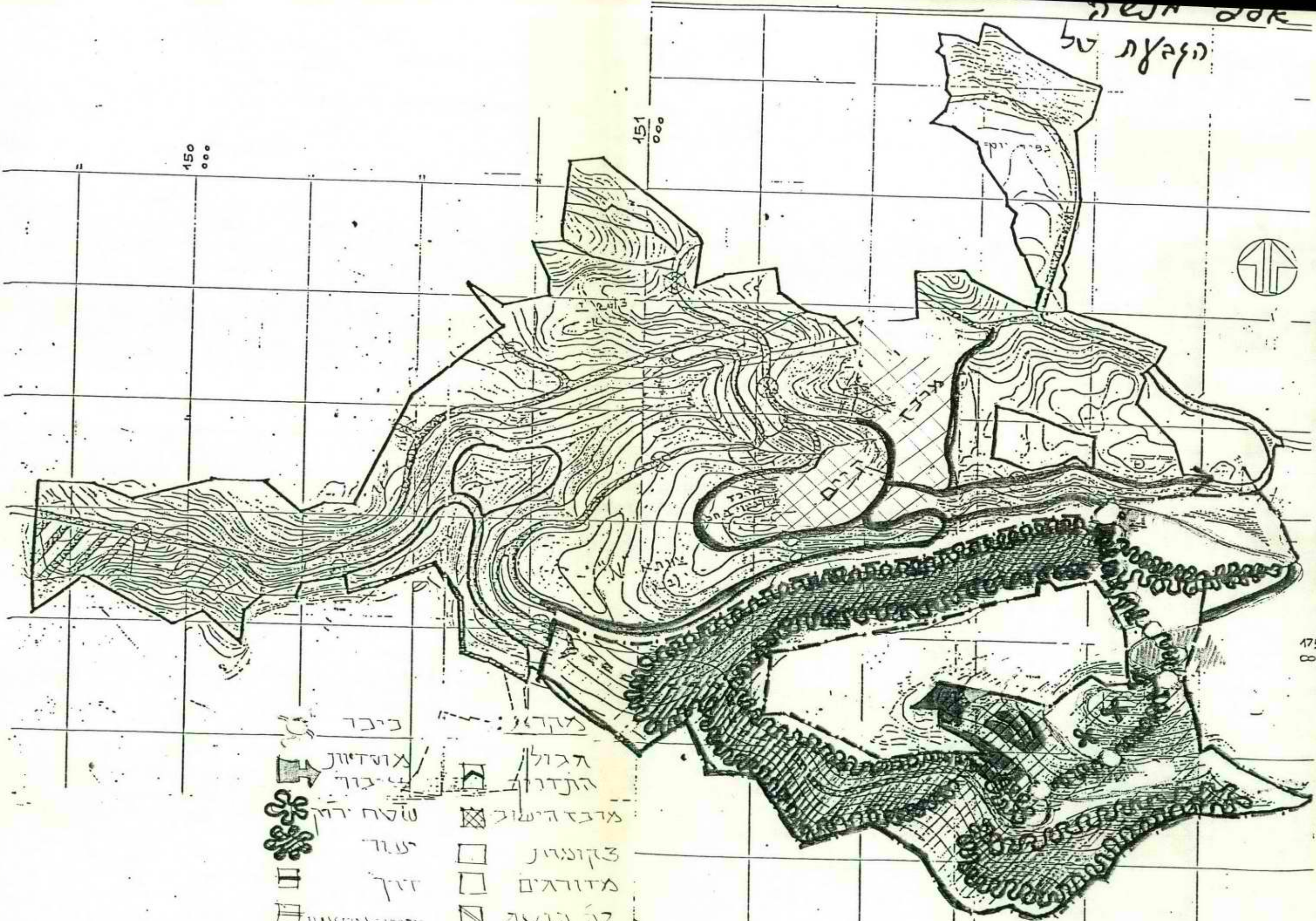
2. בניה למגורים. חזיתותיה יבנו מקביל לרחובות וחצרות פנימיות. הבניה בצורת שטח מדורג מחברת את הגבעה עם הישוב.

הבניה הצפופה בקומות ממוקמת על גב הגבעה ומגישה את צורתה. קוטג'ים סוריים עד 2 קומות ממוקמים לאורך הרחוב המתפתל והורדת הצפיפויות עד לרחובות קיל-דה-סק של הבניה נמוכה זו ותר משפחתית במורדות הגבעה, היכן שהשיפועים יותר תלולים.

3. הכיכרות מהוות דגש למוקדים - ריכוז הפעילויות המרכזיות של השכונה בחזיתות הרלבנטיות של הכניסים המגדירים ככרות אלו.

סומלץ לאתר ולהקים את בית ההכראה בארמות המדינה שהוכרוזו לאחרונה כמזרח לשכונה. אזור זה מיועד ברוכו, ומהווה מקום מקסים לנופש.

הקצה 50



- | | |
|---|---|
| <p> כיכר
 אונדיון
 בור
 שטח ירוק
 יער
 זרע
 דרך צמחים
 גלילי
 ואל </p> | <p> מקדש
 אגול
 התחנה
 מרבץ ישוב
 צוקנות
 מדורגים
 קוטה
 צמחנות
 חנויות בוק </p> |
|---|---|

152
000

מדינת ישראל

משרד השיכון

אגף תכנון והנדסה

ירושלים: 27.12.87



לכבוד

אד"ר ס. אלדור
יח' תכנון / אד"ר
כא

א.ג.ב.

הנדון: הזמנה לועדת אישורים

היבך מוזמן בזה לישיבה של ועדת אישורים אשר תתקיים במשרד
בתאריך: 4.1.88

על סדר היום:

אד"ר ס. אלדור	שעה 9 ⁰⁰
אד"ר - פריס אלדור	שעה 9 ³⁰
אד"ר ורובה. אד"ר תכנון פז	שעה 10 ⁰⁰
אד"ר תכנון - אד"ר תכנון	שעה 10 ³⁰
אד"ר תכנון - אד"ר תכנון	שעה 11 ⁰⁰
אד"ר תכנון - אד"ר תכנון	שעה
אד"ר תכנון - אד"ר תכנון	שעה
אד"ר תכנון - אד"ר תכנון	שעה

לכבוד רב,
אינג' א. מרוק
מנהל אגף תכנון והנדסה

12500
87

fe mae ynydd

107

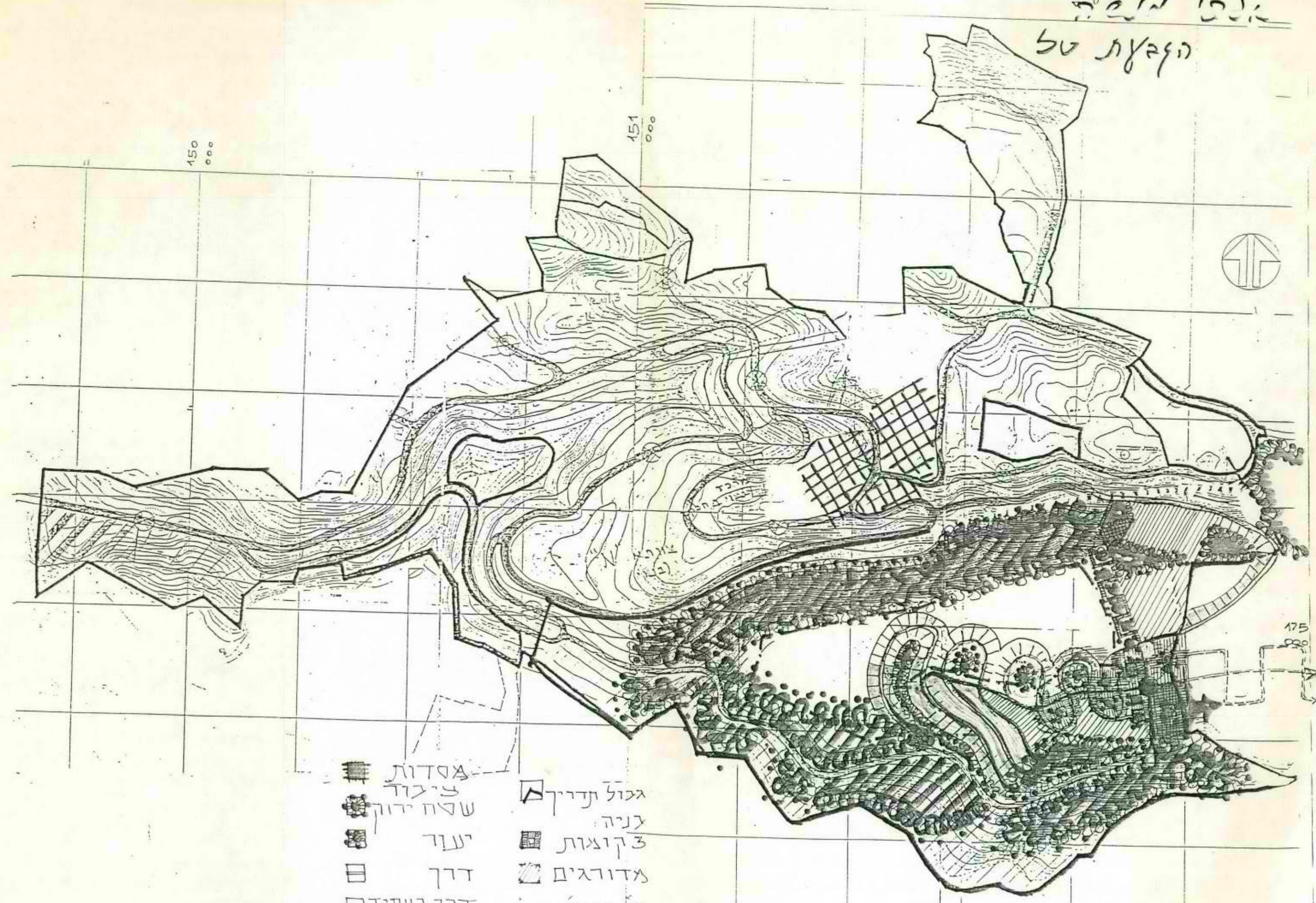
1. 103rd 1st 103rd 1st

2. 103rd 1st 103rd 1st

3. 103rd 1st 103rd 1st

103rd 1st 103rd 1st

הקצת 50



- | | |
|-------------|-------------|
| ■ אסדות | ▲ גזול תדיק |
| ■ ציבד | ■ צניה |
| ■ שח ידוק | ■ 3 קוצות |
| ■ יער | ■ אדורגים |
| ■ דרך | ■ 2 קוצא |
| ■ דרך עשניד | ■ נגזנה |
| ■ דלהולני | |
| רגל | |

152 000

175 000

6/4/87

פרכה 3

ש. בליאזא אלה-
מכרם מרדכי - אלה-
מכרם אלה-
ש.

ה' 1/1/87. אלה. מכר - מכר חובות
מכרם אלה-
מכרם אלה-

מכרם אלה-
מכרם אלה-
מכרם אלה-
מכרם אלה-
מכרם אלה-

מכר

ש.

36.

July 2, 1888

Dear Mr. [illegible]

I have just received your letter

of the 29th inst.

and am glad to hear

that you are well.

I am also well and hope

these few lines will find you

the same.

I am, Sir, very respectfully,

Yours, Sir, very truly,

[illegible signature]

[illegible name]

[illegible address]

[illegible city]

[illegible state]

[illegible country]

[illegible postscript]

[illegible closing]

[illegible signature]

[illegible name]

[illegible address]

[illegible city]

[illegible state]

[illegible country]

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

היהודה לבינוי ערים

ת ד ר י ך ת כ נ ו ן

גבעת טל

שכונה:

אלפי מנשה

ישוב:

הוכן ע"י אדריכלית דיאנה וולקוב

1.11.87

תאריך:

אושר בועדת אישורים

בתאריך:

OFFER 1000

OFFER 1000

OFFER 1000

OFFER 1000

OFFER 1000

OFFER 1000

OFFER 1000

OFFER 1000

OFFER 1000

OFFER 1000

OFFER 1000

OFFER 1000

הצעה חכנונית ב'

לאחר קבלת חוות דעת ראשונית של כביש הגישה לשכונה ומערכת פנימית, הוכנה הצעתה חכנונית השומרת על העקרונות של התדריך המוסכם בין הית' לבנוי ערים והמחוז, והיא כדלקמן:

1. מערכת היררכית של רחובות הכוללת גם דרך להולכי רגל - מדרגות ורמפות לעגלות ולאופניים-המקשרת מוקדי פעילויות: מרכז הישוב עם מרכז השכונה, ובתוכה מקשרת גני ילדים, בית הספר, בית הכנסת, מסחר, בתי מגורים, מגרשי משחקים ופינוות ישיבה בקנה מידה אנושי.
2. בניה למגורים חזיתותיה יבנו מקביל לרחובות וחצרות פנימיות. הבניה בצורת שטיח מדורג מחברת את הגבעה עם הישוב. הבניה הצפופה בקומות ממוקמת על גב הגבעה ומדגישה את צורתה. קוטג'ים טוריים עד 2 קומות ממוקמים לאורך הרחוב המתפתל והורדת הצפיפויות עד לרחובות קיל-דה-סק של הבניה נמוכה דו וחד משפחתית במורדות הגבעה, היכן שהשיפועים יותר תלולים.
3. הכיכרות מהוות דגש למוקדים - ריכוז הפעילויות המרכזיות של השכונה בחזיתות הרלבנטיות של הבנינים המגדירים ככרות אלו. מומלץ לאתר ולהקים את בית ההבראה באדמות המדינה שהוכרזו לאחרונה ממזרח לשכונה. אזור זה מיועד ברובו, ומהווה מקום מקסים לנופש.

T ¹	T ²	T ³	T ⁴	T ⁵	T ⁶	T ⁷	T ⁸	T ⁹	T ¹⁰	T ¹¹	T ¹²	T ¹³	T ¹⁴	T ¹⁵	T ¹⁶	T ¹⁷	T ¹⁸	T ¹⁹	T ²⁰	T ²¹	T ²²	T ²³	T ²⁴	T ²⁵	T ²⁶	T ²⁷	T ²⁸	T ²⁹	T ³⁰	T ³¹	T ³²	T ³³	T ³⁴	T ³⁵	T ³⁶	T ³⁷	T ³⁸	T ³⁹	T ⁴⁰	T ⁴¹	T ⁴²	T ⁴³	T ⁴⁴	T ⁴⁵	T ⁴⁶	T ⁴⁷	T ⁴⁸	T ⁴⁹	T ⁵⁰	T ⁵¹	T ⁵²	T ⁵³	T ⁵⁴	T ⁵⁵	T ⁵⁶	T ⁵⁷	T ⁵⁸	T ⁵⁹	T ⁶⁰	T ⁶¹	T ⁶²	T ⁶³	T ⁶⁴	T ⁶⁵	T ⁶⁶	T ⁶⁷	T ⁶⁸	T ⁶⁹	T ⁷⁰	T ⁷¹	T ⁷²	T ⁷³	T ⁷⁴	T ⁷⁵	T ⁷⁶	T ⁷⁷	T ⁷⁸	T ⁷⁹	T ⁸⁰	T ⁸¹	T ⁸²	T ⁸³	T ⁸⁴	T ⁸⁵	T ⁸⁶	T ⁸⁷	T ⁸⁸	T ⁸⁹	T ⁹⁰	T ⁹¹	T ⁹²	T ⁹³	T ⁹⁴	T ⁹⁵	T ⁹⁶	T ⁹⁷	T ⁹⁸	T ⁹⁹	T ¹⁰⁰	T ¹⁰¹	T ¹⁰²	T ¹⁰³	T ¹⁰⁴	T ¹⁰⁵	T ¹⁰⁶	T ¹⁰⁷	T ¹⁰⁸	T ¹⁰⁹	T ¹¹⁰	T ¹¹¹	T ¹¹²	T ¹¹³	T ¹¹⁴	T ¹¹⁵	T ¹¹⁶	T ¹¹⁷	T ¹¹⁸	T ¹¹⁹	T ¹²⁰	T ¹²¹	T ¹²²	T ¹²³	T ¹²⁴	T ¹²⁵	T ¹²⁶	T ¹²⁷	T ¹²⁸	T ¹²⁹	T ¹³⁰	T ¹³¹	T ¹³²	T ¹³³	T ¹³⁴	T ¹³⁵	T ¹³⁶	T ¹³⁷	T ¹³⁸	T ¹³⁹	T ¹⁴⁰	T ¹⁴¹	T ¹⁴²	T ¹⁴³	T ¹⁴⁴	T ¹⁴⁵	T ¹⁴⁶	T ¹⁴⁷	T ¹⁴⁸	T ¹⁴⁹	T ¹⁵⁰	T ¹⁵¹	T ¹⁵²	T ¹⁵³	T ¹⁵⁴	T ¹⁵⁵	T ¹⁵⁶	T ¹⁵⁷	T ¹⁵⁸	T ¹⁵⁹	T ¹⁶⁰	T ¹⁶¹	T ¹⁶²	T ¹⁶³	T ¹⁶⁴	T ¹⁶⁵	T ¹⁶⁶	T ¹⁶⁷	T ¹⁶⁸	T ¹⁶⁹	T ¹⁷⁰	T ¹⁷¹	T ¹⁷²	T ¹⁷³	T ¹⁷⁴	T ¹⁷⁵	T ¹⁷⁶	T ¹⁷⁷	T ¹⁷⁸	T ¹⁷⁹	T ¹⁸⁰	T ¹⁸¹	T ¹⁸²	T ¹⁸³	T ¹⁸⁴	T ¹⁸⁵	T ¹⁸⁶	T ¹⁸⁷	T ¹⁸⁸	T ¹⁸⁹	T ¹⁹⁰	T ¹⁹¹	T ¹⁹²	T ¹⁹³	T ¹⁹⁴	T ¹⁹⁵	T ¹⁹⁶	T ¹⁹⁷	T ¹⁹⁸	T ¹⁹⁹	T ²⁰⁰	T ²⁰¹	T ²⁰²	T ²⁰³	T ²⁰⁴	T ²⁰⁵	T ²⁰⁶	T ²⁰⁷	T ²⁰⁸	T ²⁰⁹	T ²¹⁰	T ²¹¹	T ²¹²	T ²¹³	T ²¹⁴	T ²¹⁵	T ²¹⁶	T ²¹⁷	T ²¹⁸	T ²¹⁹	T ²²⁰	T ²²¹	T ²²²	T ²²³	T ²²⁴	T ²²⁵	T ²²⁶	T ²²⁷	T ²²⁸	T ²²⁹	T ²³⁰	T ²³¹	T ²³²	T ²³³	T ²³⁴	T ²³⁵	T ²³⁶	T ²³⁷	T ²³⁸	T ²³⁹	T ²⁴⁰	T ²⁴¹	T ²⁴²	T ²⁴³	T ²⁴⁴	T ²⁴⁵	T ²⁴⁶	T ²⁴⁷	T ²⁴⁸	T ²⁴⁹	T ²⁵⁰	T ²⁵¹	T ²⁵²	T ²⁵³	T ²⁵⁴	T ²⁵⁵	T ²⁵⁶	T ²⁵⁷	T ²⁵⁸	T ²⁵⁹	T ²⁶⁰	T ²⁶¹	T ²⁶²	T ²⁶³	T ²⁶⁴	T ²⁶⁵	T ²⁶⁶	T ²⁶⁷	T ²⁶⁸	T ²⁶⁹	T ²⁷⁰	T ²⁷¹	T ²⁷²	T ²⁷³	T ²⁷⁴	T ²⁷⁵	T ²⁷⁶	T ²⁷⁷	T ²⁷⁸	T ²⁷⁹	T ²⁸⁰	T ²⁸¹	T ²⁸²	T ²⁸³	T ²⁸⁴	T ²⁸⁵	T ²⁸⁶	T ²⁸⁷	T ²⁸⁸	T ²⁸⁹	T ²⁹⁰	T ²⁹¹	T ²⁹²	T ²⁹³	T ²⁹⁴	T ²⁹⁵	T ²⁹⁶	T ²⁹⁷	T ²⁹⁸	T ²⁹⁹	T ³⁰⁰	T ³⁰¹	T ³⁰²	T ³⁰³	T ³⁰⁴	T ³⁰⁵	T ³⁰⁶	T ³⁰⁷	T ³⁰⁸	T ³⁰⁹	T ³¹⁰	T ³¹¹	T ³¹²	T ³¹³	T ³¹⁴	T ³¹⁵	T ³¹⁶	T ³¹⁷	T ³¹⁸	T ³¹⁹	T ³²⁰	T ³²¹	T ³²²	T ³²³	T ³²⁴	T ³²⁵	T ³²⁶	T ³²⁷	T ³²⁸	T ³²⁹	T ³³⁰	T ³³¹	T ³³²	T ³³³	T ³³⁴	T ³³⁵	T ³³⁶	T ³³⁷	T ³³⁸	T ³³⁹	T ³⁴⁰	T ³⁴¹	T ³⁴²	T ³⁴³	T ³⁴⁴	T ³⁴⁵	T ³⁴⁶	T ³⁴⁷	T ³⁴⁸	T ³⁴⁹	T ³⁵⁰	T ³⁵¹	T ³⁵²	T ³⁵³	T ³⁵⁴	T ³⁵⁵	T ³⁵⁶	T ³⁵⁷	T ³⁵⁸	T ³⁵⁹	T ³⁶⁰	T ³⁶¹	T ³⁶²	T ³⁶³	T ³⁶⁴	T ³⁶⁵	T ³⁶⁶	T ³⁶⁷	T ³⁶⁸	T ³⁶⁹	T ³⁷⁰	T ³⁷¹	T ³⁷²	T ³⁷³	T ³⁷⁴	T ³⁷⁵	T ³⁷⁶	T ³⁷⁷	T ³⁷⁸	T ³⁷⁹	T ³⁸⁰	T ³⁸¹	T ³⁸²	T ³⁸³	T ³⁸⁴	T ³⁸⁵	T ³⁸⁶	T ³⁸⁷	T ³⁸⁸	T ³⁸⁹	T ³⁹⁰	T ³⁹¹	T ³⁹²	T ³⁹³	T ³⁹⁴	T ³⁹⁵	T ³⁹⁶	T ³⁹⁷	T ³⁹⁸	T ³⁹⁹	T ⁴⁰⁰	T ⁴⁰¹	T ⁴⁰²	T ⁴⁰³	T ⁴⁰⁴	T ⁴⁰⁵	T ⁴⁰⁶	T ⁴⁰⁷	T ⁴⁰⁸	T ⁴⁰⁹	T ⁴¹⁰	T ⁴¹¹	T ⁴¹²	T ⁴¹³	T ⁴¹⁴	T ⁴¹⁵	T ⁴¹⁶	T ⁴¹⁷	T ⁴¹⁸	T ⁴¹⁹	T ⁴²⁰	T ⁴²¹	T ⁴²²	T ⁴²³	T ⁴²⁴	T ⁴²⁵	T ⁴²⁶	T ⁴²⁷	T ⁴²⁸	T ⁴²⁹	T ⁴³⁰	T ⁴³¹	T ⁴³²	T ⁴³³	T ⁴³⁴	T ⁴³⁵	T ⁴³⁶	T ⁴³⁷	T ⁴³⁸	T ⁴³⁹	T ⁴⁴⁰	T ⁴⁴¹	T ⁴⁴²	T ⁴⁴³	T ⁴⁴⁴	T ⁴⁴⁵	T ⁴⁴⁶	T ⁴⁴⁷	T ⁴⁴⁸	T ⁴⁴⁹	T ⁴⁵⁰	T ⁴⁵¹	T ⁴⁵²	T ⁴⁵³	T ⁴⁵⁴	T ⁴⁵⁵	T ⁴⁵⁶	T ⁴⁵⁷	T ⁴⁵⁸	T ⁴⁵⁹	T ⁴⁶⁰	T ⁴⁶¹	T ⁴⁶²	T ⁴⁶³	T ⁴⁶⁴	T ⁴⁶⁵	T ⁴⁶⁶	T ⁴⁶⁷	T ⁴⁶⁸	T ⁴⁶⁹	T ⁴⁷⁰	T ⁴⁷¹	T ⁴⁷²	T ⁴⁷³	T ⁴⁷⁴	T ⁴⁷⁵	T ⁴⁷⁶	T ⁴⁷⁷	T ⁴⁷⁸	T ⁴⁷⁹	T ⁴⁸⁰	T ⁴⁸¹	T ⁴⁸²	T ⁴⁸³	T ⁴⁸⁴	T ⁴⁸⁵	T ⁴⁸⁶	T ⁴⁸⁷	T ⁴⁸⁸	T ⁴⁸⁹	T ⁴⁹⁰	T ⁴⁹¹	T ⁴⁹²	T ⁴⁹³	T ⁴⁹⁴	T ⁴⁹⁵	T ⁴⁹⁶	T ⁴⁹⁷	T ⁴⁹⁸	T ⁴⁹⁹	T ⁵⁰⁰	T ⁵⁰¹	T ⁵⁰²	T ⁵⁰³	T ⁵⁰⁴	T ⁵⁰⁵	T ⁵⁰⁶	T ⁵⁰⁷	T ⁵⁰⁸	T ⁵⁰⁹	T ⁵¹⁰	T ⁵¹¹	T ⁵¹²	T ⁵¹³	T ⁵¹⁴	T ⁵¹⁵	T ⁵¹⁶	T ⁵¹⁷	T ⁵¹⁸	T ⁵¹⁹	T ⁵²⁰	T ⁵²¹	T ⁵²²	T ⁵²³	T ⁵²⁴	T ⁵²⁵	T ⁵²⁶	T ⁵²⁷	T ⁵²⁸	T ⁵²⁹	T ⁵³⁰	T ⁵³¹	T ⁵³²	T ⁵³³	T ⁵³⁴	T ⁵³⁵	T ⁵³⁶	T ⁵³⁷	T ⁵³⁸	T ⁵³⁹	T ⁵⁴⁰	T ⁵⁴¹	T ⁵⁴²	T ⁵⁴³	T ⁵⁴⁴	T ⁵⁴⁵	T ⁵⁴⁶	T ⁵⁴⁷	T ⁵⁴⁸	T ⁵⁴⁹	T ⁵⁵⁰	T ⁵⁵¹	T ⁵⁵²	T ⁵⁵³	T ⁵⁵⁴	T ⁵⁵⁵	T ⁵⁵⁶	T ⁵⁵⁷	T ⁵⁵⁸	T ⁵⁵⁹	T ⁵⁶⁰	T ⁵⁶¹	T ⁵⁶²	T ⁵⁶³	T ⁵⁶⁴	T ⁵⁶⁵	T ⁵⁶⁶	T ⁵⁶⁷	T ⁵⁶⁸	T ⁵⁶⁹	T ⁵⁷⁰	T ⁵⁷¹	T ⁵⁷²	T ⁵⁷³	T ⁵⁷⁴	T ⁵⁷⁵	T ⁵⁷⁶	T ⁵⁷⁷	T ⁵⁷⁸	T ⁵⁷⁹	T ⁵⁸⁰	T ⁵⁸¹	T ⁵⁸²	T ⁵⁸³	T ⁵⁸⁴	T ⁵⁸⁵	T ⁵⁸⁶	T ⁵⁸⁷	T ⁵⁸⁸	T ⁵⁸⁹	T ⁵⁹⁰	T ⁵⁹¹	T ⁵⁹²	T ⁵⁹³	T ⁵⁹⁴	T ⁵⁹⁵	T ⁵⁹⁶	T ⁵⁹⁷	T ⁵⁹⁸	T ⁵⁹⁹	T ⁶⁰⁰	T ⁶⁰¹	T ⁶⁰²	T ⁶⁰³	T ⁶⁰⁴	T ⁶⁰⁵	T ⁶⁰⁶	T ⁶⁰⁷	T ⁶⁰⁸	T ⁶⁰⁹	T ⁶¹⁰	T ⁶¹¹	T ⁶¹²	T ⁶¹³	T ⁶¹⁴	T ⁶¹⁵	T ⁶¹⁶	T ⁶¹⁷	T ⁶¹⁸	T ⁶¹⁹	T ⁶²⁰	T ⁶²¹	T ⁶²²	T ⁶²³	T ⁶²⁴	T ⁶²⁵	T ⁶²⁶	T ⁶²⁷	T ⁶²⁸	T ⁶²⁹	T ⁶³⁰	T ⁶³¹	T ⁶³²	T ⁶³³	T ⁶³⁴	T ⁶³⁵	T ⁶³⁶	T ⁶³⁷	T ⁶³⁸	T ⁶³⁹	T ⁶⁴⁰	T ⁶⁴¹	T ⁶⁴²	T ⁶⁴³	T ⁶⁴⁴	T ⁶⁴⁵	T ⁶⁴⁶	T ⁶⁴⁷	T ⁶⁴⁸	T ⁶⁴⁹	T ⁶⁵⁰	T ⁶⁵¹	T ⁶⁵²	T ⁶⁵³	T ⁶⁵⁴	T ⁶⁵⁵	T ⁶⁵⁶	T ⁶⁵⁷	T ⁶⁵⁸	T ⁶⁵⁹	T ⁶⁶⁰	T ⁶⁶¹	T ⁶⁶²	T ⁶⁶³	T ⁶⁶⁴	T ⁶⁶⁵	T ⁶⁶⁶	T ⁶⁶⁷	T ⁶⁶⁸	T ⁶⁶⁹	T ⁶⁷⁰	T ⁶⁷¹	T ⁶⁷²	T ⁶⁷³	T ⁶⁷⁴	T ⁶⁷⁵	T ⁶⁷⁶	T ⁶⁷⁷	T ⁶⁷⁸	T ⁶⁷⁹	T ⁶⁸⁰	T ⁶⁸¹	T ⁶⁸²	T ⁶⁸³	T ⁶⁸⁴	T ⁶⁸⁵	T ⁶⁸⁶	T ⁶⁸⁷	T ⁶⁸⁸	T ⁶⁸⁹	T ⁶⁹⁰	T ⁶⁹¹	T ⁶⁹²	T ⁶⁹³	T ⁶⁹⁴	T ⁶⁹⁵	T ⁶⁹⁶	T ⁶⁹⁷	T ⁶⁹⁸	T ⁶⁹⁹	T ⁷⁰⁰	T ⁷⁰¹	T ⁷⁰²	T ⁷⁰³	T ⁷⁰⁴	T ⁷⁰⁵	T ⁷⁰⁶	T ⁷⁰⁷	T ⁷⁰⁸	T ⁷⁰⁹	T ⁷¹⁰	T ⁷¹¹	T ⁷¹²	T ⁷¹³	T ⁷¹⁴	T ⁷¹⁵	T ⁷¹⁶	T ⁷¹⁷	T ⁷¹⁸	T ⁷¹⁹	T ⁷²⁰	T ⁷²¹	T ⁷²²	T ⁷²³	T ⁷²⁴	T ⁷²⁵	T ⁷²⁶	T ⁷²⁷	T ⁷²⁸	T ⁷²⁹	T ⁷³⁰	T ⁷³¹	T ⁷³²	T ⁷³³	T ⁷³⁴	T ⁷³⁵	T ⁷³⁶	T ⁷³⁷	T ⁷³⁸	T ⁷³⁹	T ⁷⁴⁰	T ⁷⁴¹	T ⁷⁴²	T ⁷⁴³	T ⁷⁴⁴	T ⁷⁴⁵	T ⁷⁴⁶	T ⁷⁴⁷	T ⁷⁴⁸	T ⁷⁴⁹	T ⁷⁵⁰	T ⁷⁵¹	T ⁷⁵²	T ⁷⁵³	T ⁷⁵⁴	T ⁷⁵⁵	T ⁷⁵⁶	T ⁷⁵⁷	T ⁷⁵⁸	T ⁷⁵⁹	T ⁷⁶⁰	T ⁷⁶¹	T ⁷⁶²	T ⁷⁶³	T ⁷⁶⁴	T ⁷⁶⁵	T ⁷⁶⁶	T ⁷⁶⁷	T ⁷⁶⁸	T ⁷⁶⁹	T ⁷⁷⁰	T ⁷⁷¹	T ⁷⁷²	T ⁷⁷³	T ⁷⁷⁴	T ⁷⁷⁵	T ⁷⁷⁶	T ⁷⁷⁷	T ⁷⁷⁸	T ⁷⁷⁹	T ⁷⁸⁰	T ⁷⁸¹	T ⁷⁸²	T ⁷⁸³	T ⁷⁸⁴	T ⁷⁸⁵	T ⁷⁸⁶	T ⁷⁸⁷	T ⁷⁸⁸	T ⁷⁸⁹	T ⁷⁹⁰	T ⁷⁹¹	T ⁷⁹²	T ⁷⁹³	T ⁷⁹⁴	T ⁷⁹⁵	T ⁷⁹⁶	T ⁷⁹⁷	T ⁷⁹⁸	T ⁷⁹⁹	T ⁸⁰⁰	T ⁸⁰¹	T ⁸⁰²	T ⁸⁰³	T ⁸⁰⁴	T ⁸⁰⁵	T ⁸⁰⁶	T ⁸⁰⁷	T ⁸⁰⁸	T ⁸⁰⁹	T ⁸¹⁰	T ⁸¹¹	T ⁸¹²	T ⁸¹³	T ⁸¹⁴	T ⁸¹⁵	T ⁸¹⁶	T ⁸¹⁷	T ⁸¹⁸	T ⁸¹⁹	T ⁸²⁰	T ⁸²¹	T ⁸²²	T ⁸²³	T ⁸²⁴	T ⁸²⁵	T ⁸²⁶	T ⁸²⁷	T ⁸²⁸	T ⁸²⁹	T ⁸³⁰	T ⁸³¹	T ⁸³²	T ⁸³³	T ⁸³⁴	T ⁸³⁵	T ⁸³⁶	T ⁸³⁷	T ⁸³⁸	T ⁸³⁹	T ⁸⁴⁰	T ⁸⁴¹	T ⁸⁴²	T ⁸⁴³	T ⁸⁴⁴	T ⁸⁴⁵	T ⁸⁴⁶	T ⁸⁴⁷	T ⁸⁴⁸	T ⁸⁴⁹	T ⁸⁵⁰	T ⁸⁵¹	T ⁸⁵²	T ⁸⁵³	T ⁸⁵⁴	T ⁸⁵⁵	T ⁸⁵⁶	T ⁸⁵⁷	T ⁸⁵⁸	T ⁸⁵⁹	T ⁸⁶⁰	T ⁸⁶¹	T ⁸⁶²	T ⁸⁶³	T ⁸⁶⁴	T ⁸⁶⁵	T ⁸⁶⁶	T ⁸⁶⁷	T ⁸⁶⁸	T ⁸⁶⁹	T ⁸⁷⁰	T ⁸⁷¹	T ⁸⁷²	T ⁸⁷³	T ⁸⁷⁴	T ⁸⁷⁵	T ⁸⁷⁶	T ⁸⁷⁷	T ⁸⁷⁸	T ⁸⁷⁹	T ⁸⁸⁰	T ⁸⁸¹	T ⁸⁸²	T ⁸⁸³	T ⁸⁸⁴	T ⁸⁸⁵	T ⁸⁸⁶	T ⁸⁸⁷	T ⁸⁸⁸	T ⁸⁸⁹	T ⁸⁹⁰	T ⁸⁹¹	T ⁸⁹²	T ⁸⁹³	T ⁸⁹⁴	T ⁸⁹⁵	T ⁸⁹⁶	T ⁸⁹⁷	T ⁸⁹⁸	T ⁸⁹⁹	T ⁹⁰⁰	T ⁹⁰¹	T ⁹⁰²	T ⁹⁰³	T ⁹⁰⁴	T ⁹⁰⁵	T ⁹⁰⁶	T ⁹⁰⁷	T ⁹⁰⁸	T ⁹⁰⁹	T ⁹¹⁰	T ⁹¹¹	T ⁹¹²	T ⁹¹³	T ⁹¹⁴	T ⁹¹⁵	T ⁹¹⁶	T ⁹¹⁷	T ⁹¹⁸	T ⁹¹⁹	T ⁹²⁰	T ⁹²¹	T ⁹²²	T ⁹²³	T ⁹²⁴	T ⁹²⁵	T ⁹²⁶	T ⁹²⁷	T ⁹²⁸	T ⁹²⁹	T ⁹³⁰	T ⁹³¹	T ⁹³²	T ⁹³³	T ⁹³⁴	T ⁹³⁵	T ⁹³⁶	T ⁹³⁷	T ⁹³⁸	T ⁹³⁹	T ⁹⁴⁰	T ⁹⁴¹	T ⁹⁴²	T ⁹⁴³	T ⁹⁴⁴	T ⁹⁴⁵	T ⁹⁴⁶	T ⁹⁴⁷	T ⁹⁴⁸	T ⁹⁴⁹	T ⁹⁵⁰	T ⁹⁵¹	T ⁹⁵²	T ⁹⁵³	T ⁹⁵⁴	T ⁹⁵⁵	T ⁹⁵⁶	T ⁹⁵⁷	T ⁹⁵⁸	T ⁹⁵⁹	T ⁹⁶⁰	T ⁹⁶¹
----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

צו רשור מן צד קולעם ורומה פאלא ~~א~~ אסור דאר הין
פנים ~~א~~ דארבאר זכרים דזילעס שמואל אלל מן.

[illegible]

פסוק תולדות ח' י' אחרת דברים דברים אשכול
אחרים אשכול.

[illegible]

(א) פירכוס השניון המצטמור הקטנים קבוצים של כ-50
לדבר בשם זהות מקום של בניין
משכורת / חבורת רשת (Grassmann)
קראי פטריסטיביה.

(E) מבואר || זרכום שנת"מ א"ר בזורה של ק"א-ב-ב-ס"א
מאזרים של צובאצ'ביץ א"ר מאזר המסמך
ב"ר חז א"ב-מבואר.

(3) הצדק במעשרת ה' בין פיוש הק"מ לענין חשבון תבואה
 על ידי המען רחוב מס 2.א (ראו תנאי מעשר)
 פורצת לאחרי דרום-מערב בצורה אלקסונית סובוטובה
 כדי לאבד שיבוצ מביאם לביטול ופס' מחבורתם
 ק"מ, באגם צורה, צדק, עולם דרום-מערב, מ
 תחילת עבודה סוף שנת 1911
 דרום מערב לעצמה עם צדק, ראש, עד סוף שנת
 ומס פני מערב לקדש עם פיוש על ידי. צדק אחרת
 פיוש ק"מ.
 פקט ע צדקי פיש (הצדק אחרת)

1. $\frac{1}{2}$ מיליון ש"ח - $\frac{1}{2}$ מיליון ש"ח
 2. $\frac{1}{2}$ מיליון ש"ח - $\frac{1}{2}$ מיליון ש"ח
 3. $\frac{1}{2}$ מיליון ש"ח - $\frac{1}{2}$ מיליון ש"ח
 4. $\frac{1}{2}$ מיליון ש"ח - $\frac{1}{2}$ מיליון ש"ח
 5. $\frac{1}{2}$ מיליון ש"ח - $\frac{1}{2}$ מיליון ש"ח
 6. $\frac{1}{2}$ מיליון ש"ח - $\frac{1}{2}$ מיליון ש"ח
 7. $\frac{1}{2}$ מיליון ש"ח - $\frac{1}{2}$ מיליון ש"ח
 8. $\frac{1}{2}$ מיליון ש"ח - $\frac{1}{2}$ מיליון ש"ח
 9. $\frac{1}{2}$ מיליון ש"ח - $\frac{1}{2}$ מיליון ש"ח
 10. $\frac{1}{2}$ מיליון ש"ח - $\frac{1}{2}$ מיליון ש"ח

חברת צוואר בנתר כ- 450 ח"ג , פנים יסלף
כ- 340 וח"ג למחצה רבנייה בקרוג. אלא מחנה
כביד יוסף' הוצא הקקצ ~~היא~~^{אלמה} ~~היא~~^{אלמה} תפתקים
לבנוי בקרוג כ- 120 וח"ג בצורה לאורענג.

3. CO_2 enters the cell through stomata
 and is converted into glucose and
 oxygen by the process of photosynthesis.

[illegible]

תעודת תכנון
שמות: עמנואל
ואג: אלבי. מנשה

אלבי מנשה (נמצא) - ק"ה למחנה מכר-2000
אשר תכנון אלבי מנשה כולל שטח ארצות, סלוליות ואזור
אזורי 3500- אלבי מנשה פועל אשר מושג אלבי מנשה
מנשה האזורים כ-2500 אלבי מנשה.

חברה ציבורית בנתה כ-450 יחידים. הי"מ יש חס-340 יחידים
לחברת אלבי מנשה בקרוב. עמנואל "בבית יוסף" הוצעה
קרקע והיא אמורה להתחיל הבנייה בקרוב כ-120 יחידים
בצורה ^{בנייה} מאורגנת.

עברו אלבי מנשה מנשה מנשה מנשה
מסמכי אקדמיים קיימים. עמנואל כ- אלבי מנשה
פועל מנשה מנשה מנשה מנשה מנשה
כ- - דיונים

לאחר פגישת אלבי מנשה - דיונים מנשה מנשה
מנשה מנשה מנשה מנשה מנשה מנשה מנשה
מנשה מנשה - דיונים מנשה מנשה.

בפגישת סוף התכנון קיימת, עמנואל אלבי מנשה
מנשה מנשה, מנשה מנשה - דיונים קרקע אזורי מנשה
מנשה, מנשה מנשה, מנשה מנשה.

תעודת תכנון

מסמך תכנון אלבי מנשה מנשה מנשה
מנשה מנשה מנשה מנשה מנשה מנשה מנשה

(א) דרך מנשה אלבי מנשה מנשה (מנשה)
מנשה מנשה. 15 מנשה מנשה. מנשה מנשה
מנשה מנשה מנשה.

(ב) דרכים מנשה מנשה מנשה מנשה מנשה
מנשה מנשה, מנשה מנשה מנשה מנשה מנשה
מנשה מנשה מנשה מנשה מנשה מנשה מנשה
מנשה מנשה מנשה מנשה מנשה מנשה מנשה

(ג) מנשה אלבי מנשה מנשה מנשה מנשה
מנשה מנשה מנשה מנשה מנשה מנשה מנשה
מנשה מנשה מנשה מנשה מנשה מנשה מנשה

(ד) דרך מנשה מנשה מנשה מנשה מנשה מנשה
מנשה מנשה מנשה מנשה מנשה מנשה מנשה
מנשה מנשה מנשה מנשה מנשה מנשה מנשה
מנשה מנשה מנשה מנשה מנשה מנשה מנשה

(ה) דרכי מנשה מנשה מנשה מנשה מנשה מנשה
מנשה מנשה, מנשה מנשה מנשה מנשה מנשה
מנשה מנשה מנשה מנשה מנשה מנשה מנשה

②

Original

3

- [illegible]

877 31N3

ΣΕΙΣ ΜΕΤΕΩΡΩΝ

9/301 4/5

[illegible]

אז אסור אין צד עלקושים טורים פאר אסור דערפון
דב"ה פפבוב זבנ"ה פפב"ה שבתות אלל מוצאי

3) 2018

$$\frac{3}{3} \div 12$$
[illegible]

ਮੇਰੀ ਸਾਰੀ ਜ਼ਿੰਦਗੀ ਤੇ ੧੨.੧੨.੧੯੬੦

תחבולתו ד"ח. אלא שיהיה צורך לפרש את המלה - תחבולת
 שיהיה מובן מהיא. וזהו שכתבתי להלן.

77 ק תב"ש (ה'תש"ס) (ה'תש"ס)

2. צירוף של תוכנה הוא סוג של

Next line for circle and circle of

131 חובור למחרת אפסוס. הרמטק רייס וחסר

ସମସ୍ତଙ୍କୁ (ସମସ୍ତଙ୍କୁ) ଏହିପରି ମଧ୍ୟ ସମ୍ବୋଧନ

(1) פסיכרומטוס נוצר ממצב של חרדה
פראנית. היא מנסה במידה של חני"ף עצמית
להגות חני"ף בחיבור בין חני"ף לחיבור.

ה'תשנ"ח תמוז

הנהגתו של המורה צדק

מחירי (מיליון דולר) 1970-1980.

המחיר של המוצר הוא 100 ש"ח

— 371 — 600-02 ବିଜେ ମ୍ୟାଗେଜିନ ଅଫେନ 3/10/1902

[illegible]

צ"מ חתן | של מוסר | ציבור תפיש פתח"ש חתן פתח"ש

מבנין | וכלל מה שהקנים באלוהים - אלהים - אלהים.

כל פחיתותו מחסורו ופניו אבקו - זרובות בראשם. אסתר

פכיסה אכנסוג שרור תר"ף נחצורו רבניאוג.

(ה) תביעה על פני (הא) ~~התביעה~~ (הקשר עם תביעה)

$\frac{1}{\sqrt{2}} = \frac{1}{\sqrt{2}}$

[illegible]

חסיג מסחרית תחת סורק ציור מאבנה צפונה
 פשרות פנייה פשרות פשרות פשרות פשרות
 מסחרית (ת"פ) בהסדרה בעליון הקרקע

(המחבר) דוד מנחם שלום יב"ר מ"א ד"ר מנחם ציבור
(הדפוס) 1010 ב"ש שלום ש"ר שמואל דוד (100 י"ד)

4

סוגים שונים של בנים

מיקומם וסידורם של יצירות סטודנטים

בנים צעירים 10 ילדים/ה

התצוגה תהיה פתוחה בפני כל אחד מהבנים היותר

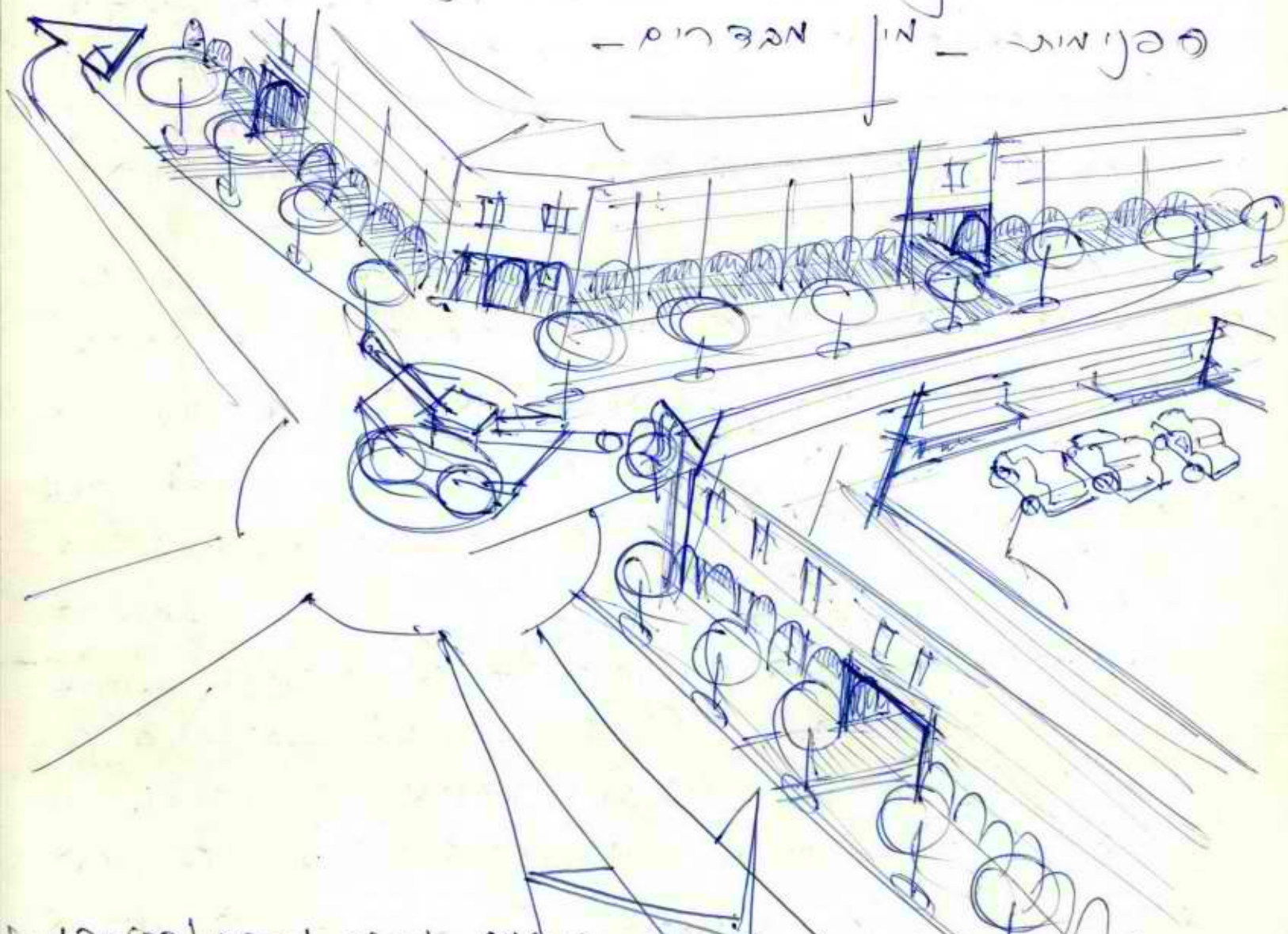
עם תצוגה עתידית - עם חנייה ברחבי המוקד
המבנה הפנימי.

אולם יציאת סטודנטים עם ציוד

פנימי פתוח רחב האורח פתוח

עם שער קווי מים סגורים כניסה לחדר

פנימי - מין מבנים



התוכנית מראה את המבנה המרכזי, המבנה המרכזי והמבנה המרכזי
- אולם יציאת סטודנטים - מבנה המרכזי - מבנה המרכזי
מבנה המרכזי

$\frac{1}{2} \log \frac{1}{2}$

গণনা $\hat{1} - (1, 3, 10)$ ১-৩ নং জোড় : ২ টি করে

Handwritten signature and date: 02/02/2020

עצם זה נחשב לנחש

Nov. 19. 1911. 11. 11.

2312 - 100 of 100

5102 30% ଚା ଚାଉଳ ଯାଏ 600 ଟ
30 ଟି 375 ଟ ଯାଏ 1125 ଟ

unreasonable

cecu enuie agi 1 cific

913 — 58

1. $\frac{1}{x^2} = x^{-2}$ $\rightarrow$ $\frac{d}{dx} x^{-2} = -2x^{-3} = -\frac{2}{x^3}$

8100 30% for oil for ~~for sale~~ on oil

120 - 120 = 0



House of money

-
- | | | |
|----------|---|--|
| 6 דונם | - | 1. מגרש לבית-ספר יסודי בן 12 כיתות |
| 2,4 דונם | - | 2. מגרשים ל-4 כיתות גן ילדים (כ"א 1,2 דונם) |
| 0,5 דונם | - | 1. מגרש לבית כנסת שכונתי |
| 3,5 דונם | - | 1. מגרש משחקים לילדים גיל רך |
| | | 2. חנויות שכונתיות למיצרכים יומיומיים(אפשרי בקומת קרקע של מגורים). |
-