

31-2

משרד הבינוי והשיכון

מחוז ת"א

עופרים

עופרים

מערכת כבישים

תכנון מוקדם

אי-שודרים

נובמבר 1990

5.88 - 4.90



שם תיק: אגף תכנון ובינוי ערים - עופרים - מערכת כבישים

גל-2/44991

מזוזה פלוי

מזוזה פריט: 0007905

תאריך הדפסה: 10/04/2018

כתובת: 2-120-5-18-6

י. ינון - תכנון ייעוץ ומחקר

העצמאות 27, חיפה

טל': 04-670120/2

31-2

משרד הבינוי והשיכון

הערה ל'חומש' - (1) | חתום

לבקש א' ו' חתום : חתום חתום
1:20000 - חתום חתום

המנהל האזרחי ביהודה ושומרון
מרחב תכנון מקומי מסה בנימין

עופרים

תשריט מצורף לתכנית מפורטת מס 202/2
שינוי תכנית מתאר עופרים מס 202/1

שטח התכנית: 1755 דונם בקירוב
מחוז: בנימין
רמאללה
עבוד: א-לובן
כפרים: בעל הקרקע
בעל התכנית: העדה המקומית לתכנון ולבניה מסה בנימין
מגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון ורמת הגולן לבניה כפרית
המחוז: מ.רביד ארדיכל ומתכנן ערים

קנה מידה 1:2000

מקרא

גבול התכנית
גבול תכנית מאושרת 202/1
אזור מגורים א'
אזור לתכנון בעתיד
מספר מגרש
מרכז אזרחי ומסחרי
שטח לבני ציבור
שטח ציבורי פתוח
דרך משולבת
דרך קיימת
דרך קיימת
קו בנין
רמת הדרך
דרך לביטול
חניה
מתקן אשפה
מקלט ציבורי
בנין קיים/הרסה



תכנית קיימת		תכנית מוצעת	
שטח ד'	%	שטח ד'	%
1000	2000	1000	1755
440	880	575	1010
		20	35
20	40		
30	60		
390	780		
120	240		
560		31	55
		85	150
		1.0	1.5
		27.9	490

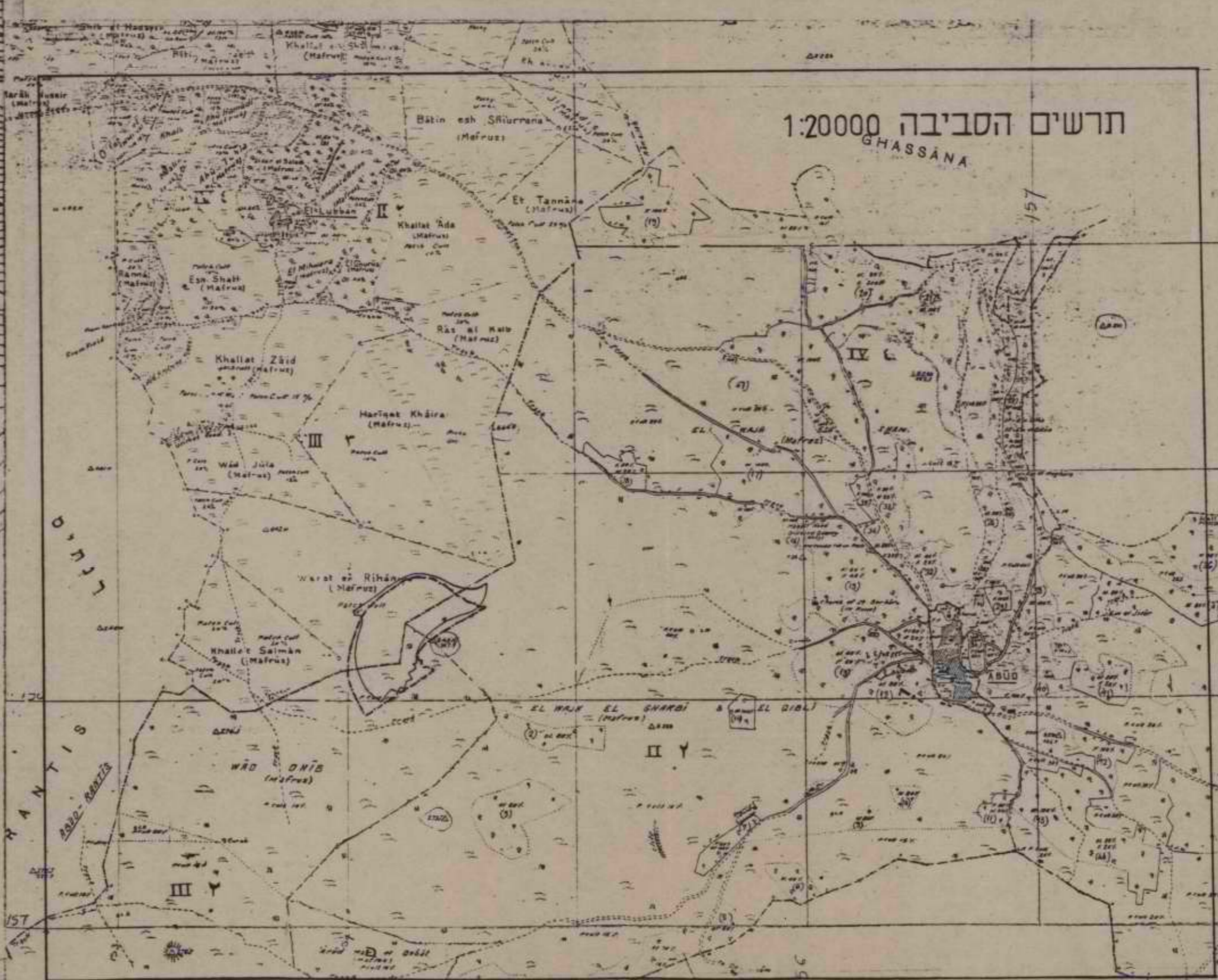
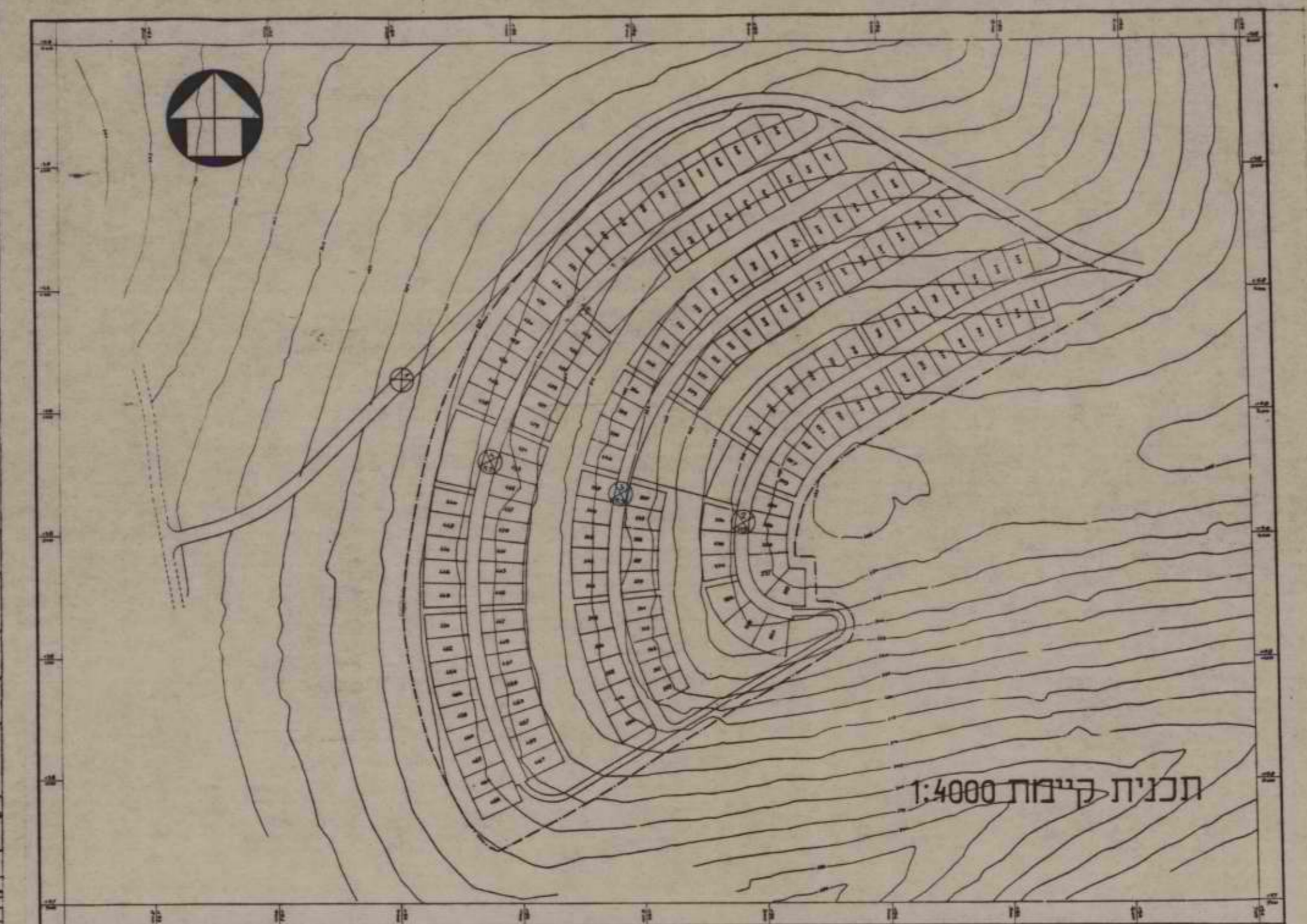
לוח גושים:	אדמות	גוש	חלק מאדות
כפר	א	אל ונה אל גרביה ואל קבלי	
עבוד	ב	אל ו-ד'ב	
א-לובן	ג	וערת אר-ריחיה	

חתימות

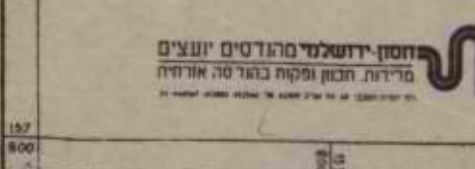
לוח יחיד	חד-דו-שפתית	חד-דו-שפתית	לוח מרשי מגורים
160	160	160	160
216	66	150	מוצעת

לוח תפרושת
מקלטים ציבוריים

מספר	מספר	מספר	מספר	מספר
1	1	1	1	1
2	2	2	2	2
3	3	3	3	3
4	4	4	4	4
5	5	5	5	5
6	6	6	6	6
7	7	7	7	7
8	8	8	8	8
9	9	9	9	9
10	10	10	10	10
11	11	11	11	11
12	12	12	12	12
13	13	13	13	13
14	14	14	14	14
15	15	15	15	15
16	16	16	16	16
17	17	17	17	17
18	18	18	18	18
19	19	19	19	19
20	20	20	20	20
21	21	21	21	21
22	22	22	22	22
23	23	23	23	23
24	24	24	24	24
25	25	25	25	25
26	26	26	26	26
27	27	27	27	27
28	28	28	28	28
29	29	29	29	29
30	30	30	30	30
31	31	31	31	31
32	32	32	32	32
33	33	33	33	33
34	34	34	34	34
35	35	35	35	35
36	36	36	36	36
37	37	37	37	37
38	38	38	38	38
39	39	39	39	39
40	40	40	40	40
41	41	41	41	41
42	42	42	42	42
43	43	43	43	43
44	44	44	44	44
45	45	45	45	45
46	46	46	46	46
47	47	47	47	47
48	48	48	48	48
49	49	49	49	49
50	50	50	50	50
51	51	51	51	51
52	52	52	52	52
53	53	53	53	53
54	54	54	54	54
55	55	55	55	55
56	56	56	56	56
57	57	57	57	57
58	58	58	58	58
59	59	59	59	59
60	60	60	60	60
61	61	61	61	61
62	62	62	62	62
63	63	63	63	63
64	64	64	64	64
65	65	65	65	65
66	66	66	66	66
67	67	67	67	67
68	68	68	68	68
69	69	69	69	69
70	70	70	70	70
71	71	71	71	71
72	72	72	72	72
73	73	73	73	73
74	74	74	74	74
75	75	75	75	75
76	76	76	76	76
77	77	77	77	77
78	78	78	78	78
79	79	79	79	79
80	80	80	80	80
81	81	81	81	81
82	82	82	82	82
83	83	83	83	83
84	84	84	84	84
85	85	85	85	85
86	86	86	86	86
87	87	87	87	87
88	88	88	88	88
89	89	89	89	89
90	90	90	90	90
91	91	91	91	91
92	92	92	92	92
93	93	93	93	93
94	94	94	94	94
95	95	95	95	95
96	96	96	96	96
97	97	97	97	97
98	98	98	98	98
99	99	99	99	99
100	100	100	100	100



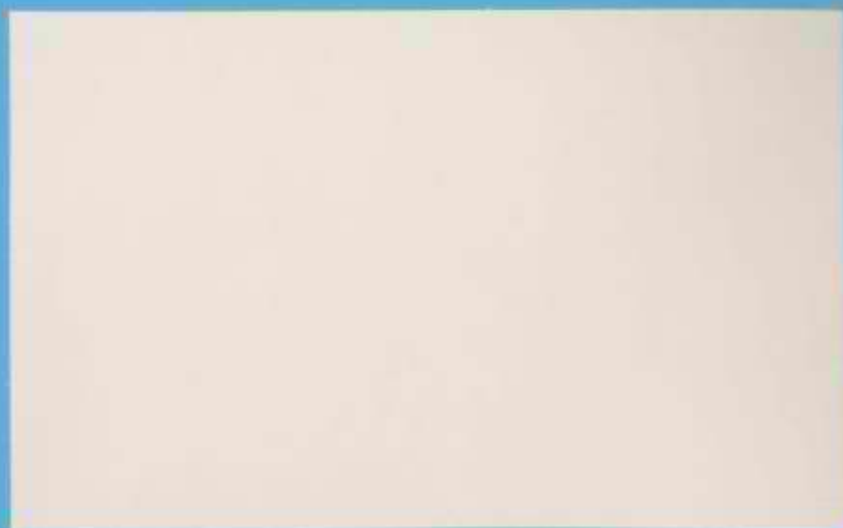
תכנית מוצעת 1:2000
משרד הבינוי והשיכון
מ.רביד ארדיכל ומתכנן ערים





בלשה-ילון

מהנדסים יועצים עבודות מים וביוב, טיפול במים ובשפכים, הנדסה אזרחית וחקלאית, השקיה וניקוז



2

משרד הבינוי והשכון

ע ו פ ר י ם

חכנית כללית לאיסוף וטיפול בשפכים

וסילוק קולחים

משרד הבינוי והשכון

ע ו פ ר י ס

תכנית כללית לאיסוף וטיפול בשפכים

וסילוק קולחים

ש ל ב מ י י ד י - 2 5 0 י ח " ד

1. כ ל ל י

=====

בהמשך לעקרונות תכנית האב לאספקת מים, איסוף וסילוק שפכים למתחם עירוני "עופרים", מוגשת בזאת תכנית כללית לאיסוף וטיפול בשפכים וסילוק קולחים לשלב המיידני של בניית 250 יח"ד.

מתחם "עופרים" נמצא כ-14 ק"מ מזרחית לשדה התעופה בן-גוריון, דרומית לביח אריה ולציר מזרח-מערב של כביש מס' 465 (חוצה בנימין) ועל ציר צפון-דרום, ממודיעין דרך עופרים לאריאל - כביש מס' 446.

משרד הבינוי והשכון, המנהל לבניה כפרית, עומד להתחיל בשלב המיידני בהקמת 250 יח"ד, בבניה צמודת קרקע, על כ-175 דונם, מערבית לגבעה 378 בנ.צ.מ. 1540/1582 עבור אוכלוסיה כוללת של כ-375 1 נפש. שלב מיידני זה מהווה חלק מתכנית הפיתוח של גבעת עופרים, המשתרעת על שטח של כ-850 1 דונם, ואוכלוסיה יהיה שלב א' של פתוח "עופרים". השטח הכולל של מתחם עופרים הוא כ-5500 דונם.

2. ספיקות ועומסים

=====

בשלב המיידני יהיו הנתונים של ספיקות השפכים כדלהלן:

- ספיקת שפכים סגולית - 160 לנ"י
- ספיקה יומית ממוצעת - 220 מ"ק ליום
- ספיקה שעתית ממוצעת - 9 מ"ק לשעה
- ספיקה שעתית מקסימלית - 36 מ"ק לשעה

הריכוז המשוער של המזהמים צח"ב בשפכים יהיה:

- עומס סגולי - 55 גנ"י צח"ב.
- עומס יומי - 76 קג"י צח"ב
- ריכוז - 350 מג"ל צח"ב.

מוצקים מרחפים (מ"מ):

- עומס סגולי - 60 גנ"י מוצקים מרחפים.
- עומס יומי - 85 קג"י מוצקים מרחפים.
- ריכוז - 390 מג"ל מוצקים מרחפים.

3. פתרון הקבע המוצע לטיפול בשפכים וסילוק קולחים
=====

על פי עקרונות תכנית האב לאיסוף, טיפול וסילוק שפכים לעופרים, מתוכנן כי מערכת הביבים הגרביטציונית המוצעת תזרים את השפכים למכון טיפול בשפכים. בתכנית הנ"ל הוצע אחר, אשר יועד בתכנית המתאר של עופרים להקמת מכון לטיפול בשפכים, על שטח של כ-30 דונם, בנ.צ.מ. 15200/15770.

מכון זה יתוכנן כך שכושר הטיפול שלו ואיכות הקולחים המסולקים ממנו, יעמדו בדרישות והנחיות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

התכנית לניצול קולחי הישוב "עופרים" מבוססת על שלוש אלטרנטיבות והן:

א. בשלב המיידני ניצול חקלאי להשקיית חלקות יער בסמוך לישוב, בהתאם לספיקות השפכים והשטחים הפוטנציאליים לניצול שיעמדו לרשות הישוב באותו שלב האיכלוס, ואח"כ העברת הקולחים להשקייה בשטחים החקלאיים, במרזבות של נחלים בית עריף ונבלט שבאגן הניקוז של נחל האיילון.

ב. לאחר השלב המיידני ומיצוי פוטנציאל חלקות היער ליד עופרים, יוזרמו הקולחים לכיוון נחל בית עריף, כאשר איכויות הקולחים המסולקים יענו הן על דרישות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, והן על הדרישות לניצולם להשקייה באזור, אם יאותרו שטחים מתאימים. כמו כן תבדק האפשרות להזרמת קולחים לשטחים החקלאיים הנמצאים בעמק איילון ושפלת יהודה.

ג. במידה ולא יאותרו שטחים חקלאיים להשקאה, תותאם איכות הקולחים, באמצעות טיפול מתקדם בקולחים, לאיכות שתאפשר את הזרמתם לנחל בית עריף במובל סגור או בתעלה.

כל הובלות הקולחים בנחלים יהיו במובלים סגורים במטרה להבטיח את מניעת זיהום אקויפר הטורון קנומן באזור.

4. הפתרון המוצע לטיפול בשפכים וסילוק הקולחים בשלב המיידני
=====

4.1 כללי

על פי התחזית יבנו בשלב המיידני סה"כ כ-250 יח"ד עם אוכלוסיה כוללת של כ-1 375 נפש. האיכלוס ייעשה בהדרגה בהתאם לקצב השלמתן של קבוצות מבנים. ברור כי גם לאחר השלמתן של כל 250 יח"ד יהיו האוכלוסיה וספיקות הביוב קטנות מאד יחסית למתקני המכון המוצע עפ"י פתרון הקבע. כמו כן האתר המוצע למתקן הטיפול, עפ"י פתרון הקבע המתואר לעיל, רחוק מאד מאתר הבניה לשלב המיידני בישוב, וקשה יהיה לתפעל מכון במקום

מרוחק כל עוד הישוב אינו גדול דיו. מטעמים אלו ומטעים כלכליים של דחיית ההשקעה הגדולה הדרושה למתקנים בשלב א' ולשלב הסופיים של האיכלוס, מוצע לבנות פתרון נפרד לשלב המייד.

הפתרון המוצע המפורט להלן יכלול הקמת מכון טיהור קומפקטי לטיפול שניוני ושימוש בקולחים להשקיית חלקות יער בשטחים הסמוכים לישוב. השטחים הללו הם שטחי מדינה ומהווים את הרזרבה הקרקעית של הישוב.

ברור כי פתרון זה יחייב השגחה וטיפול קפדני במכון הטיהור ובמערכת ההשקייה ואחזקה נאותה שלהם, על מנת להבטיח שיפעלו ברציפות ובמינימום של הפרעות וגלישות, כך שלא יגרמו לזיהום ולמטרדים סביבתיים.

4.2 מיקום מתקן הטיפול

כדי להמנע ממטרדים ימוקמו מתקני הטיהור ושטחי ההשקייה במרחק של לפחות 700 מ' משטחי המגורים של השלב המייד (ראה גליון מס' 2).

מיקומו של מכון הטיהור הקומפקטי יהיה בתוואי מאסף הביב הראשי לאורך "ואדי ערב", כך שבעתיד יהיה צורך רק בהארכת הביב המאסף הראשי עד לאתר הטיפול במכון הקבע.

מיקומם של שטחי ההשקייה יהיה על מורדותיה המערביים והדרומיים של השלוחה היורדת מגבעה 272, במרחק של למעלה מ-800 מ' מהבתים הקיצוניים בישוב עופרים, כדי למנוע מטרדי ריח.

4.3 מתקן הטיפול

הטיפול בשפכים יעשה במכון טיהור קומפקטי, בשיטת האיוור הנמשך (EXTENDED AERATION). מרכיבי המכון יכללו:

א. מגוב מכני - בכניסה, לסילוק סמרטוטים, ענפים, גזרי עץ וכו'. הגבב יסולק מכנית לעגלת אשפה אשר תרוקן במזבלה של הישוב.

ב. אגני איוור - אליהם יוזרמו השפכים הגולמיים אחרי המגוב, ובהם יעורבלו ויחומצנו על ידי ציוד איוור מכני. באגני האיוור יתרחש תהליך "האיוור הנמשך" ותיווצר הביומסה (או ה"בוצה המשופעלת").

ג. אגני שיקוע - שיקבלו את קולחיהם של אגני האיוור ובהם יופרדו הקולחים המטוהרים מן הביומסה אשר תשקע ותסוחרר חזרה לאגני האיוור.

ד. מתקן כלוריןציה - לחיטוי הקולחים בהיפוכלוריד, אשר יקטין סכנת זיהום וימנע גידול מיקרואורגניזמים העלולים לסתום את מערכת ההשקיה. זמן המגע יסופק על ידי השהייה במיכל הקולחים המתואר להלן.

ה. בריכה לאגירת קולחים - אשר ישמש לויסות ספיקות הקולחים והתאמתם לספיקות ההשקיה.

ו. שתי משאבות קולחים - אשר יזרימו את הקולחים המטוהרים בספיקה ובלחץ הנדרש להשקייה.

הבוצה המסוחררת לאגני האיוור תעבור ייצוב אארובי מלא באגנים הללו. עודפי בוצה מיוצבת יסולקו, מידי פעם, במסגרת הטיפול והאחזקה החקופתיים לשטח שיוקצה לכך במזבלה של הישוב.

בתנאים של אחזקה ותפעול נאותים יפעל המכון ללא מטרדי ריח כל שהם וייצר קולחים בהם לא יעלו ריכוזי הצח"ב והמוצקים המרחפים על כ-30 מג"ל.

4.4 מערכת ההשקיה

הקולחים ינוצלו להשקיית חלקות יער על שטח כולל של עד כ-550 דונם אדמות מדינה, על גבעה 272, מערבית לכביש מס' 446 המחוכנן.

להלן עקרונות התכנון לסילוק קולחים בהשקאה :

א. שטח ההשקיה יהיה על המדרונות המערביים והדרומיים של שלוחה 272, בין קו גובה 270 ל-180 מ'.

ב. רמת הפיזור של הקולחים בשטח המושקה תהיה של 2-3 מ"ק/דונם ליום ממוצע.

ג. הצבת רשת ההשקיה תעשה בהתאם לצמחיה הטבעית ולצמחיה הנטועה כך שמוצאי המים מן הצנורות המחלקים יהיו ליד גומות הצמחים.

ד. עוצמת הפיזור תהיה כזו שתבטיח מחד, כי לא יווצר נגר עילי אל מחוץ לחלקת היער, ומאידך למנוע ריכוז הרטבה מעבר לקיבול שדה כדי לצמצם עד למינימום את החלחול למי תהום.

בהתאם לדרישות הנ"ל, מתוך שטח בגודל של כ-550 דונם, המסומן בגליון מס' 2, ניתן יהיה להשקות בשלב המידי שטח עד כ-110 דונם, אשר יגדל בהדרגה עד לניצולו המלא. פוטנציאל ההשקיה של חלקות היער על הגבעה מראה כי כבר לקראת השלמת שלב א' של איכלוס עופרים יהיה צורך להקים את מתקן הקבע לטיפול בשפכים של עופרים.

מערכת ההשקיה תכלול את המרכיבים הבאים:

א. בריכת קולחים בנפח 50 מ"ק לויסות ספיקות הקולחים, להשהיה ולהכלרה.

ב. 2 משאבות קולחים זהות - אחת לעבודה רגילה ושניה לרזרבה - כל אחת בספיקה של 40 מ"ק"ש, מונעות במנועים חשמליים.

ג. קו סניקה ראשי בקוטר 150 מ"מ אשר יונח לאורך גבולו המזרחי של השטח, בניצב לקו הגובה.

ד. קווי ספטפות או צנורות מחוררים שיונחו במקביל לקו הגובה ויסתעפו מן הקו הראשי.

משאבת ההשקיה תותנע ותופסק אוטומטית על ידי מצוף במיכל הקולחים.

במקרה חקלה ביחידת המשאבה החורנית תופעל, אוטומטית, היחידה הרזרבית.

כדי להבטיח תפעול נאות וחופשי ממטרדים ינקטו הצעדים הבאים:

- א. ימונה אחראי קבוע למכון הטיהור מקרב אנשי צוות השרותים הטכניים של הישוב (אספקת מים, פינוי אשפה, תאורת רחובות וכו'). ימונה לו גם ממלא מקום. האחראי וממלא מקומות ישתתפו בפיקוח על הקמת המכון.
- ב. במסגרת החוזה לאספקת והקמת המכון יחוייב הקבלן גם להריץ ולהפעיל את מכון הטיהור ומערכת ההשקיה באחריותו המלאכה והבלעדית עד אשר תפעלנה כל המערכות (טיהור והשקיה) בצורה משביעת רצון, אך בכל מקרה, לא פחות מאשר 2 שבועות מלאים. במשך פרק זמן זה גם יאמן ויחרגל הקבלן את האחראי המיועד למכון ואת ממלא מקומו בתפעול המכון ומערכת ההשקיה, באחזקתם השוטפת ובאיתור תקלות ובתיקונן.
- ג. יחתם עם הקבלן הנ"ל - או עם גוף מתאים אחר - חוזה שנתי לאחזקת המכון. במסגרת חוזה זה יקבל על עצמו הקבלן אח ההתחייבויות הבאות:
 - לבצע את כל הטיפולים התקופתיים הדרושים במכון הטיהור על כל חלקיו ואביזריו, בתחנת השאיבה לקולחים וברשת ובשטח ההשקיה.
 - לסלק את הבוצה המיוצבת העודפת בתכיפות שתדרש.
 - להיות אחראי לתוצאות הטיהור ולאיכות הקולחים בהתאם להתחייבותו בחוזה ההספקה וההקמה ולדרישות הרשויות, וליטול - לפחות אחת לחודש - דגימה של קולחים במכון, למסרה לבדיקה במעבדה מוכרת ולהמציא תעודה עם תוצאות הבדיקה למזמין.
 - לתת ייעוץ בע"פ ו/או בטלפון לאחראי המכון.
 - לשגר טכנאי מוסמך לאתר לתיקון תקלות, תוך 36 שעות לכל היותר, ממועד הזמנתו.

ש מ ר

לישראל	הגנה	צבא
01102	ד.צ.	י"ח
03-5692439		טל
03-205940	מס' פקסי	מס' וטל
2098	203/מז-82	עופרים
תש"ן	ס"ן	
1990	יוני	21

לכבוד
גבי דיאנה וולקוב
אגף בינוי ערים
קריית הממשלה
ת.ד. 110
ירושלים - 91180

הנדון: עופרים

כללי

- בתריך 20 יוני 1990 נערכה ישיבת תיאום בנושא תוכנית לשוב עופרים.
- בישיבה השתתפו:
א. גבי דיאנה וולקוב משרד הבינוי והשיכון
ב. מר בלשה אליעזר מתכנון מים וביוב מטעם משרד השיכון
ג. הח"מ
- התוכנית הוצגה ע"י גבי דיאנה וולקוב ואותר כי בחלקיה המערביים חודרת התוכנית לתחום שטח המשמש לאימוני צה"ל.

סיכום

- התוכנית מתחלקת לשני חלקים בשלבי איכלוס הישוב החצויים בניהם ע"י כביש 446 כדלקמן:
א. חלקו המזרחי לתיכנון וישוב מידי.
ב. חלקו המערבי לתיכנון בעתיד להוציא את מיתקני הטיפול בשפכים ושטחי ההשקיה הצמודים לו.
- מתקן הטיהור הראשוני ושטח ההשקיה הצמוד לו מחוץ לתחום שטח האימונים ומתאימים ל-1000 יחידות דיור.
- פיתרון לכמות גדולה יותר של י"ח דיור נמצא כרגע בבחינה במשרד השיכון והבינוי הכולל גם הזדמנות השפכים במסגרת פיתרון אזורי ולא כפי שמופיע במפות דרך נחל בית עריף ונחל נבלט.
- כאשר יסוכם פיתרון הוא יותאם עם הח"מ קודם הצגתו במת"ע.

8. השטח לתיכנון בעתיד ממערב לכביש 446 בחלק המתוכנן באזור שבשימוש צה"ל ישאר כשטח אימונים ויהווה חלק משטח האש.
9. כאשר יהיו כוונות בינוי בשטחים האמורים יובא הנושא לדיון מחודש.
10. לאור האמור לעיל נסיר התנגדותנו לתוכנית המתוקנת שתוצג במת"ע.

רס"ן	הרמן	עודד
מטה	76	קצין

עותק:
משהב"ט/תפ"ש/רע"נ תשתית
מנא"ז/איו"ש/מנהל לשכת התיכנון

החלטה:

התכנית תופקד לאחר:

1. קבלת אישור בעל הקרקע.
2. לאחר קבלת אישור ועדת מייעצת לביווב.
3. תיקון הסעיף המתייחס למרכיבי בטחון.
4. התחייבות של היזם לגבי תכנון הכביש במרכז המסחרי.
5. הערות המפקח על התעבורה יעוגנו בתקנון. בהנחיית הועדה המקומית.

הערה: התכנית תובא לידיעת מו"מ בית אריה.

דיאגנזה:

אם היה תאריך לוועדת מייעצת לביווב הייתי מסכימה לתנאי מס' 2 בהחלטה. אבל מאחר שועדה זו מתכנסת כל חודשיים, אין אפשרות להביא אישור זה. לגבי תחבורה מבקשת שנחוס אבאי יהיה שותף לתכנית זו. לגבי בעיית המרכז המסחרי שמחולק לשניים ע"י כביש.

משקיביו: מבקש להכליל בתקנון את הערות המפקח על התעבורה כחלק מהנחיות להכנת תכניות הפורטות.

2 העלה אדומים מתחם 04 - תכנית מפורטת מס' א-420/1/4

משקיביו: לפני שתי ישיבות דצינו להעלות את הנושא לדיון. הייתה התנגדות של ראש מו"מ העלה אדומים, מאחר והתכנית לא נדונה בוועדה מקומית. הוחלט לתת תוקף לתכנית הכללית. וכשבאו לבצע בשטח ראו שיש אי התאמות. תכנית זו באה לשנות את התכנית המקורית בקטע ממנה:

1. שינוי מס' יחיד ה-40 ל-77.
2. הרחבת שטח התכנית.
- ההצעה היא לתת תוקף לתכנית בהתכונת המוצעת כקטע של מתחם 04- שאושר למתן תוקף.

עירא לוי: חייבים להגיש תכנית ת.ב.ע הפורטת.

משה: הנושא ירד הסדר היום. הנושא יתואם שנית עם המועצה.

3 כפר אדומים - שכונת אלון

משה: הקריא את הכתבו של ראש מו"מ מטה בנימיז (מצודף לפרוטוקול)

החלטה:

התכנית תופקד לאחר:

1. קבלת אישור בעל הקרקע.
2. לאחר קבלת אישור ועדת מיועצת לביווב.
3. תיקון הסעיף המתייחס למרכיבי בטחון.
4. התחייבות של היזם לגבי תכנון הכביש במרכז המסחרי.
5. הערות המפקח על התעבורה יעוגנו בתקנון. בהנחיית הועדה המקומית.

הערה: התכנית תובא לידיעת מו"מ בית אריה.

דיואנה: אם היה תאריך לוועדת מיועצת לביווב הייתי מסכימה לתנאי מס' 2 בהחלטה. אבל מאחר שועדה זו מתכנסת כל חודשיים, אין אפשרות להביא אישור זה. לגבי תחבורה מבקשת שנחוס גבאי יהיה שותף לתכנית זו. לגבי בעיית המרכז המסחרי שמחולק לשניים ע"י כביש.

משקיביע: מבקש להכליל בתקנון את הערות המפקח על התעבורה כחלק מהנחיות להכנת תכניות הפורטות.

2 העלה אדומים מתחם 04 - תכנית הפורטת מס' א-420/1/4

משקיביע: לפני שתי ישיבות דצינו להעלות את הנושא לדיון. הייתה התנגדות של ראש מו"מ העלה אדומים, מאחר והתכנית לא נדונה בוועדה מקומית. הוחלט לתת תוקף לתכנית הכללית. וכשבאו לבצע בשטח ראו שיש מי התאמות. תכנית זו באה לשנות את התכנית המקורית בקטע ממנה:

1. שינוי מס' יחיד ה-40 ל-77.
2. הרחבת שטח החנייה.
- ההצעה היא לתת תוקף לתכנית בהתכונת המוצעת כקטע של מתחם 04 - שאושר למתן תוקף.

עזרא לוי: חייבים להגיש תכנית ת.ב.ע הפורטת.

משה: הנושא ירד מסדר היום, הנושא יתואם שנית עם המועצה.

3 כפר אדומים - שכונת אלון

משה: מקדיא את מכתבו של ראש מו"מ מטה בנימיז (מצודף לפרוטוקול)

החלטה:

התכנית תופקד לאחר:

1. קבלת אישור בעל הקרקע.
2. לאחר קבלת אישור ועדת מייעצת לביו.ב.
3. תיקון הסעיף המתייחס למרכיבי בטחון.
4. התחייבות של היוזם לגבי תכנון הכביש במרכז המסחרי.
5. הערות המפקח על התעבורה יעוגנו בתקנון. בהנחיית הועדה המקומית.

הערה: התכנית תובא לידיעת מו"מ בית אריה.

דיאגנזה: אם היה תאריך לוועדת מייעצת לביו.ב. הייתי מסכימה לתנאי מס' 2 בהחלטה. אבל מאחר שועדה זו מתכנסת כל חודשיים, אין אפשרות להביא אישור זה.

לגבי תחבורה מבקשת שנחוס גבאי יהיה שותף לתכנית זו. לגבי בעיית המרכז המסחרי שמחולק לשניים ע"י כביש.

מישקלביע: מבקש להכליל בתקנון את הערות המפקח על התעבורה כחלק מהנחיות להכנת תכניות הפורטות.

2 העלה אדומים מתחם 04 - תכנית מפורטת מס' מ-420/1/4

מועקלביע: לפני שתי ישיבות רצינו להעלות את הנושא לדיון. הייתה התנגדות של ראש מו"מ העלה אדומים, מאחר והתכנית לא נדונה בוועדה מקומית. הוחלט לתת תוקף לתכנית הכללית. וכשבאו לבצע בשטח דאו שיש אי התאמות. תכנית זו באה לשנות את התכנית המקורית בקטע ממנה:

1. שינוי מס' יחיד ה-40 ל-77.
2. הרחבת שטח החנייה.
3. ההצעה היא לתת תוקף לתכנית בהתכונת הוועדה בקטע של מתחם 04 שאושר לתת תוקף.

עיריית לוי: חייבים להגיש תכנית ת.ב.ע הפורטת.

חשה: הנושא ירד מסדר היום, הנושא יתואם שנית עם המועצה.

3 כפר אדומים - שכונת אלון

חשה: מקריא את מכתבו של ראש מו"מ מטה בניהול (מצורף לפרוטוקול)

החלטה:

התכנית תופקד לאחר:

- 1 קבלת אישור בעל הקרקע.
- 2 לאחר קבלת אישור ועדת מיועצת לביוז.
- 3 תיקון הסעיף המתייחס למרכיבי בטחון.
- 4 התחייבות של היוזם לגבי תכנון הכביש במרכז המסחרי.
- 5 הערות המפקח על התעבורה יעוגנו בתקנון. בהנחיית הועדה המקומית.

הערה: התכנית תובא לידיעת מו"מ בית אריה.

דואנה: אם היה תאריך לוועדת מיועצת לביוז הייתי מסכימה לתנאי מס' 2 בהחלטה. אבל מאחר שועדה זו מתכנסת כל חודשיים, אין אפשרות להביא אישור זה. לגבי תחבורה מבקשת שנחוס גבאי יהיה שותף לתכנית זו. לגבי בעיית המרכז המסחרי שמחולק לשניים ע"י כביש.

מישקוביץ: מבקש להכליל בתקנון את הערות המפקח על התעבורה כחלק מהנחיות להכנת תכניות הפורטות.

2 העלה אדומים מתחם 04 - תכנית מפורטת מס' מ-420/1/4

מושקוביץ: לפני שתי ישיבות רצינו להעלות את הנושא לדיון. היתה התנגדות של ראש מו"מ העלה אדומים, מאחר והתכנית לא נדונה בוועדה מקומית. הוחלט לתת תוקף לתכנית הכללית. וכשבאו לבצע בשטח ראו עיש או התאמות. תכנית זו באה לשנות את התכנית המקורית בקטע ממנה:

1. שינוי מס' יחיד ה-40 ל-77.
 2. הרחבת שטח החנייה.
- ההצעה היא לתת תוקף לתכנית במתכונת המוצעת בקטע של מתחם 04 שאושר לתת תוקף.

עזרא לוי: חייבים להגיש תכנית ת.ב.ע הפורטת.

משה: הנושא ירד מסדר היום, הנושא יתואם שנית עם המועצה.

3 כפר אדומים - שכונת אלון

משה: הקריא את מכתבו של ראש מו"מ מטה בנימיז (מצודף לפרוטוקול)

החלטה:

התכנית תופקד לאחר:

- 1 קבלת אישור בעל הקרקע.
- 2 לאחר קבלת אישור ועדת הייעצת לביוז.
- 3 תיקון הסעיף המתייחס להרכיבי בטחון.
- 4 התחייבות של היוזם לגבי תכנון הכביש במרכז המסחרי.
- 5 הערות המפקח על התעבורה יעוגנו בתקנון. בהנחיית הועדה המקומית.

הערה: התכנית תובא לידיעת מו"מ בית אריה.

דיאגנזה:

אם היה תאריך לוועדת הייעצת לביוז הייתי מסכימה לתנאי מס' 2 בהחלטה. אבל האחר שועדה זו מתכנסת כל חודשיים, אין אפשרות להביא אישור זה. לגבי תחבורה מבקשת שנחוס גבאי יהיה שותף לתכנית זו. לגבי בעיית המרכז המסחרי שמחולק לשניים ע"י כביש.

מישקלוביץ: מבקש להכליל בתקנון את הערות המפקח על התעבורה כחלק מההנחיות להכנת תכניות הפורטות.

2 העלה אדומים מתחם 04 - תכנית מפורטת מס' א-420/1/4

משקלוביץ: לפני שתי ישיבות דצינו להעלות את הנושא לדיון. הייתה התנגדות של ראש מו"מ העלה אדומים, מאחר והתכנית לא נדונה בוועדה מקומית. הוחלט לתת תוקף לתכנית הכללית. וכשבאו לבצע בשטח ראו שיש אי התאמות. תכנית זו באה לשנות את התכנית המקורית בקטע ממנה:

1. שינוי מס' יחיד ה-40 ל-77.
2. הרחבת שטח החנייה.
3. החצעה היא לתת תוקף לתכנית במתכונת המוצעת כקטע של מתחם 04 שאושר למתן תוקף.

עזרא לוי: חייבים להגיש תכנית ת.ב.ע הפורטת.

משה: הנושא ירד מסדר היום, הנושא יתואם שנית עם המועצה.

3 כפר אדומים - שכונת אלון

משה: מקריא את הכתבו של ראש מו"מ מטה בניהון (מצודף לפרוטוקול)

החלטה:

התכנית תופקד לאחר:

- 1 קבלת אישור בעל הקרקע.
- 2 לאחר קבלת אישור ועדת מיועצת לביו.ב.
- 3 תיקון הסעיף המתייחס למרכיבי בטחון.
- 4 התחייבות של היוזם לגבי תכנון הכביש במרכז המסחרי.
- 5 הערות המפקח על התעבורה יעוגנו בתקנון. בהנחיית הועדה המקומית.

הערה: התכנית תובא לידיעת מו"מ בית אריה.

דיאגנזה: אם היה תאריך לוועדת מיועצת לביו.ב. הייתי מסכימה לתנאי מס' 2 בהחלטה. אבל מאחר שועדה זו מתכנסת כל חודשיים, אין אפשרות להביא אישור זה. לגבי תחבורה מבקשת שנחוס אבאי יהיה שותף לתכנית זו. לגבי בעיית המרכז המסחרי שמחולק לשניים ע"י כביש.

משקיבני: מבקש להכליל בתקנון את הערות המפקח על התעבורה כחלק מהנחיות להכנת תכניות הפורטות.

2 העלה אדומים מתחם 04 - תכנית פורטת מס' א-420/1/4

משקיבני: לפני שתי ישיבות דצינו להעלות את הנושא לדיון. הייתה התנגדות של ראש מו"מ העלה אדומים, מאחר והתכנית לא נדונה בוועדה מקומית. הוחלט לתת תוקף לתכנית הכללית. וכשבאו לבצע בשטח ראו שיש אי התאמות. תכנית זו באה לשנות את התכנית המקורית בקטע ממנה:

1. שינוי מס' יחיד ה-40 ל-77.
2. הרחבת שטח התכנית.
- ההצעה היא לתת תוקף לתכנית בהתכונת המוצעת כקטע של מתחם 04- שאושר למתן תוקף.

עירא לוי: חייבים להגיש תכנית ת.ב.ע הפורטת.

משה: הנושא ירד מסדר היום, הנושא יתואם שנית עם המועצה.

3 כפר אדומים - שכונת אלון

משה: מקריא את חבלתו של ראש מו"מ מטה בנייה (מצודף לפרוטוקול)

המינהל האזרחי ליהודה ושומרון
 מרחב תכנון מקומי מטה בנימין
 עופרים
 תכנית מפורטת מס' 202/2
 שינוי לתכנית מתאר עופרים 202/1

1. המקום

		בנימין רמאללה עבוד, א-לובן	מחוז: נפה: כפרים:
חלק מאדמות	גוש	אדמות כפר	גושים:
אל וג'ה אל ארביה ואל קבלי וד-ד'יב	II III	עבוד	
וערת אר-ריחניה	III	א-לובן	

2. גבולות התכנית:

כמסומן בקו כחול רצוף בתשריט המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זאת.

3. שטח התכנית:

שטח התכנית 165.6 דונם.

4. בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי ביו"ש.

5. יוזם התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מטה בנימין.

6. מגיש התכנית:

משרד הבינוי והשיכון, מינהל לבניה כפרית וישובים חדשים.

7. המתכנן:

משה רביד - אדריכל ומתכנן ערים.

8. מטרת התכנית:

פיתוח שכונת מגורים עם בנינים צמודי קרקע המשתלבים בנוף ולשם כך:

- א. ליעד קרקע לאזורי מגורים וליעודים נוספים כמסומן בתשריט.
- ב. ליעד שטחים לבניני ציבור לצרכי שכונה זאת תוך הישענות על בניני ציבור נוספים שיפותחו בשכונות נוספות בסמיכות.
- ג. להתוות ולפתח דרכים.
- ד. לאפשר ביצוע קוי מים, ביוב, חשמל וטלפונים.
- ה. לקבוע כללים לפיתוח, לעיצוב ולבנינוי כדי שתישמר האחדות העיצובית והתכנונית.

9. מונחים והגדרות:

- א. תכנית - תכנית מפורטת עופרים, כולל תשריט תקנות ונספח.
- ב. הועדה - ועדה מקומית לתכנון ובניה מטה בנימין.
- ג. איזור - שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בקיוקו ובמסגרת, כולם או מקצתם, שנועדו לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו איזור ואת ההוראות שנקבעו לפי תכנית זאת.
- ד. תכנית חלוקה - תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
- ה. קו בנין - קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית.
- ו. קומה - מתיחס לכיסוי הקרקע של מפלס רצפה מסוים.
- ז. מישור הגבלת בניה - מישור דמיוני בגובה 8.5 מטר מקביץ לפני הטופוגרפיה הטבעית אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם צוין אחרת בתכנית.
- ח. קו דרך - קו המגדיר גבולות צידי הדרך.
- ט. דרך - שטח הנמצא בין שני קוי דרך והכולל מיסעה, מדרכות וגינון.
- י. שטח בניה ברוטו - השטח המתקבל ע"י מדידה לפי קוי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקודות וכאלו המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר.

- יא. זכות מעבר - זכות להעביר קוי מערכות תשתית הנדסית (מים, ביו, חשמל, ניקוז, טלפונים וכו') של הישוב במגרשים פרטיים ו/או ציבוריים כמפורט בתכנית.
- יב. תכנית מאושרת - כל שינוי ביעוד שטחים והזזת מגרשים מן התכנית המופקדת עקב ביצוע בשטח יתבטא בתכנית המוגשת למתן תוקף, ולא יהיה צורך בהפקדה נוספת לתכנית, לפי בקשת ועדת הבניה המקומית.
- יג. מהנדס - מהנדס הועדה המחוזית או המקומית לפי הענין או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כוכן או מקצתן.
- יד. יחידת דיור - מערכת חדרים ושרותים למגורי משפחה אחת.
- טו. עלית גג - החלל שמתחת לגג המשופע ואשר יש לו חלונות ורצפה.
- טז. קומת מרתף - החלל שמתחת לקומת הקרקע שיש לו חלונות ורצפה וברובו בתוך הקרקע.
- יז. מבנה לחניה - מבנה בתוך מגרש המגורים המיועד לחנית רכב אחד או יותר.

10. תכליות ושימושים:

- לא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט, אלא לתכלית המפורטת לגבי אותו אזור.
- א. אזור מגורים א' - השטח המסומן בתשריט בצבע כתום הינו אזור "בנה ביתך" ובו מותר יהיה להקים בניני מגורים חד משפחתיים ודו משפחתיים כמפורט בסעיף 11 להכן.
- ב. אזור מגורים ב' - השטח המסומן בתשריט בצבע תכלת הינו אזור מגורים בצפיפות של 5 יח"ד לדונם נטו ומותר יהיה להקים בו בניני מגורים כמפורט בסעיף 11 להכן.
- ג. שטח לבניני ציבור - השטח המסומן בתשריט בצבע חום, תחום בקו חום כהה ובו מותר יהיה להקים בניני ציבור: מוסדות ומשרדים מקומיים; שירותים מסחריים ומחסנים (צרכניה וחנויות); מוסדות בריאות, דת ותרבות; מועדונים, מוסדות נער וילדים; גני ילדים ופעוטונים; מבני משרדים ומלאכות קלות ונקיות לפי חוות דעת הועדה, ובתנאי שרמת האימור לא תיפול מרמת האימור של מבני ציבור.
- ד. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטדד זו לזו.
- ד. אזור מרכז אזרחי ומסחרי - השטח המסומן בתשריט בצבע אפור ויעודו: מוסדות, משרדים, שרותים מסחריים, בריאות דת ותרבות, כולם או מקצתם - הכל לפי שיקבע ע"י הועדה המקומית.

ה. שטח ציבורי פתוח - השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק. שטח זה מיועד לאיננון ולמתקני משחק לילדים. בשטח זה אסור יהיה להקים מבנים (להוציא: מקלטים ונקודות איסוף אשפה, באישור הועדה המקומית), מותר יהיה להעביר בשטח זה קוים של מערכות תשתית הנדסית כגון: מים ביוב, ניקוז, חשמל, טלפונים וכדומה. מותר יהיה להקים בשטח זה מרכיבי בטחון כפי שייקבע ע"י מקח"ר.

ו. דרכים - השטח המסומן בתשריט בצבע חום בהיר היא דרך קיימת בפועל. השטח המסומן בתשריט בצבע אדום היא דרך מוצעת או הרחבת דרך.

ז. חניה - השטח המסומן ברקע של התשריט בקוים מצולבים, ישמש כחניה וזה בנוסף לחניה פרטית כמפורט בסעיף 15 בהמשך.

11. בניה מותרת:

א. לוח זכויות בניה:

מספר מגרש	גודל מגרש מזערי	מספר יח"ד מירבי במגרש	שטח בניה מירבי כולל מרפסות, מרתפים ועליות גג, לא כולל מקלט	מספר קומות מירבי	מבנה לחניה שטח מירבי	גובה בניה מירבי עד קצה הגג	קוי בנין במטרים			אזור
							קדמי	צדי	אחורי	
1-10 16-22 25-33 39-57 59-76 81-97 100-106 108-114 116-130 135-144 146-161	500 מ"ר	(1)	150 מ"ר בקומה אחת או 220 מ"ר בשתי קומות. ככל קומה לא תעלה על 150 מ"ר	2 + מרתף	(2) 25 מ"ר ליח"ד	8.5 מ'	5.0	4.0	5.0	מגורים א'
35-38	750	1 יח"ד לכך 200 מ"ר מגרש	150 מ"ר לכל יח"ד	5 מדורג	(2) 13 מ"ר ליח"ד	8.5 מ'	5.0	4.0	5.0	מגורים ב'
<p>תכנית קרקע מירבית 40% לקומה. מספר קומות מירבי 2 + מרתף כשטח ק"ק.</p> <p>גג רעפים לפחות על מחצית שטח הגג</p>										בניני ציבור
<p>מרכז אזרחי ומסחרי</p> <p>כנ"ל</p>										

הערות: (1) לא תותר חלוקה נוספת של המגרש.

(2) בתנאי שמותרת חניה בתוך המגרש עפ"י סעיף 15 ב' שלעיל.

ב. הסבר לכות זכויות בניה: (סעיף משנה א' לעיל)

(1) עלית גג - אשר בתוך חלל הגג המשופע ואשר יש לה חלונות ורצפה - תחשב כקומה לצרכי קביעת מספר הקומות המירבי ולצרכי קביעת שטחי הבניה המירביים.

(2) קומת מרתף - מותר יהיה לבנות מתחת לכל יחידת דיור מרתף תת-קרקעי בתנאי:

- (א) שטח המרתף ייחשב כחלק משטח הבניה המותרת.
- (ב) שטח המרתף לא יעלה על מחצית שטח הקומה שמעליו.
- (ג) תקרת המרתף לא תבלוט בכל נקודה שהיא יותר מ-1.20 מ' מעל פני הקרקע הסופיים במגרש.
- (ד) גובה החלל הפנימי לא יעלה על 2.20 מ'.

(3) מבנה לחניה - מותר להקימו בתחום קו הבנין, רצוף ובהמשך לבנין הראשי, או בתחום שבין קו הבנין הקדמי לבין קו הדרך בצמוד לקו הדרך עם קו בנין קדמי וצידי 0, (ראה גם סעיף 15 ב') ובתנאי:

- (א) שהמבנה ישמש לחניה או למחסן.
- (ב) במידה והמבנה ייבנה בצמוד לגבול הצדדי של המגרש - לא יהיו בו פתחים לכיוון מגרש שכן.
- (ג) מי גשם מגג המבנה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון הדרך.
- (ד) גובה נטו של המבנה לא יעלה על 2.20 מ'.
- (ה) מותר יהיה למקם את המבנה לחניה בתוך המרתף וזה בנוסף למרתף המותר עפ"י סעיף משנה 10 ב' (2) לעיל.

(4) מישור הגבלת בניה מירבי - יהיה בגובה 8.5 מ' מקביל לפני הטופוגרפיה הטבעית אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו, כולל גג מעקה וכדומה, הכל לפי דעת מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה. אנטנה, ארובה וכדומה מותר שיבלטו, בתנאי הגבלה כמפורט בסעיף 13 שלהלן.

12. הוראות בניה:

- א. הבנינים ייבנו בצמוד לקרקע. מפלס קומת הקרקע לא יעלה על 1.2 מטר ממפלס הקרקע הסופית בצמוד לבנין.
- ב. על אף האמור בסעיף 10 ב' (4) דלעיל בקשר לגובה בניה מירבי - הרשות בידי הועדה המקומית, לקבוע בכל מקרה גובה מירבי שונה של קצה עליון של הבנין, אם לדעתה רצוי הדבר כדי להבטיח מבט חופשי על הנוף ממקומות אחרים בסביבה.
- ג. לפחות 50% מכלל גג של בנין יהיו משופעים ויקורו ברעפים. כלל זה איננו חל על מקלטים ציבוריים.

- ד. (1) גימור קירות הבנינים יהיה בחומרים עמידים ונאים כגון : בטון חשוף, טיח, אבן, לבנים, קרמיקה, ציפוי ארנוליט וכל חומר אחר שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- (2) גימור החזיתות יהיה אחיד לגבי קטעי רחוב שלמים בהתאם לקביעת הועדה המקומית.
- ה. מבנה המשמש לחניה, כמפורט בסעיף 10 ב' (3) לעיל, יבנה כדלקמן :
- (1) במידה והוא צמוד לקו הדרך, יבנה בקירות אבן שישתלבו בקיר האבן כמפורט בסעיף 14 ה' בהמשך.
- (2) במידה ומיקומו בתחום קו הבנין של המגרש, ייבנה באותם החומרים בהם ייבנה הבנין העיקרי, כמפורט בסעיף 12.
- ו. מותר יהיה לבצע מרפסות גג בלתי מקורות, אשר שטחן לא ייחשב כשטח בניה.
- ז. לא ייבנה כל חלק בנין על עמודים. המרחק שבין המפלס הסופי של הקרקע בכל נקודה שהיא במגרש לבין הרצפה שמעליה, לא יעלה על 1.20 מ'. מרווח אם יוצר בין הקרקע לבין הרצפה הנ"ל - ייאטם במישור הקיר החיצוני של הבנין.

13. מתקנים:

- א. מתקנים סולריים - הדודים ימוקמו בחלל הגג והקולטים יהיו צמודים לשיפוע גג הרעפים.
- ב. אנטנות טלוויזיה ורדיו - יבוצעו לפי הנחיות הועדה המקומית.
- ג. המקלטים יהיו פרטיים או משותפים הכל בהתאם להוראות הג"א.
- ד. קוי מים וביוב יבוצעו בהתאם להוראות הל"ת.
- ה. מתקנים לאצירת אשפה יהיו במכולות שימוקמו במקומות המסומנים בתשריט וישרתו מספר יחידות דיוור בהתאם להנחיות הועדה המקומית.
- ו. מתקני כביסה ובכוני גז לא יימצאו בחזית הבנינים והם יוסתרו ע"י מסתור כפי שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

14. פיתוח שטח:

- א. פיתוח השטח יבוצע בהתאם לתכנית פיתוח מפורטת בק.מ. 1:250 שתוגש לאישור הועדה המקומית.
- ב. תמיכת הקרקע - פילוס וישור הקרקע יעשו בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.
- ג. במגרש הנמצא נמוך ממפלס הדרך הסמוכה, לא יעשה בעל המגרש כל פיתוח בתחום שבין קו הדרך לבין קו הדיקור, (אם יהיה כזה) אלא אם קיבל אישור בכתב מאת מהנדס הועדה המקומית.
- ד. ניקוז המגרשים יהיה אל השטחים הציבוריים הפתוחים, או אל הדרכים. מותר יהיה לנקז מגרש על ידי אל מגרש תחתי בתנאי שהניקוז יעבור על גבול המגרש התחתי, באישור המהנדס.
- ה. קירות אבן - על גבול המגרשים לצד הדרך יוקמו קירות אבן בגובה 60 ס"מ מפני המדרכה ובמתכונת אחידה, כפי שיאושר ע"י הועדה המקומית.

15. חניה:

- א. סה"כ מקומות החניה למגורים יהיה 1.5 מקומות חניה לכל יחידת דיור וזה בנוסף לחניה בדרכים. מקומות חניה ציבוריים יהיו בחניונים ולאורך הדרכים.
- ב. במגרשים הנמצאים במפלס נמוך ממפלס הכביש או הנמצאים עד 1.5 מ' מעל לכביש יותנה מתן היתר בניה, בתכנון ובביצוע של לפחות מקום חניה אחד בכל מגרש. במגרשים הנמצאים למעלה מ-1.5 מ' ממפלס הכביש לא תורשה חניה בתוך המגרשים, אלא בכביש.
- ג. לועדה המקומית סמכות לסטות מדרישות סעיף קטן (ב) לעיכ ולדרוש פתרונות שונים ו/או משלימים, אם לדעתה תנאי השטח מחייבים זאת.
- ד. חניה עבור מרכז אזרחי ומסחרי תהיה בחניון ו/או בתוך המגרש בהתאם ליעוד השטח ובאישור קמ"ט תחבורה.
- ה. חניה עבור שטח לבנייני ציבור, תיקבע בתוך המגרשים בהתאם ליעודם, ובאישור קמ"ט תחבורה.
- ו. חניה עבור אזור מגורים ב' תהיה בחניון מיוחד, כמסומן בתשריט.

16. מרכיבי ביטחון:

- א. מרכיבי ביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו ע"י מקחל"ר יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/ייקבע ע"י מקחל"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי ביטחון.
- ב. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תיאום עם מקחל"ר.
- ג. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור מקחל"ר/ק. הגמ"ר איו"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.
- ד. תכליות ושימושים - ראה גם סעיף 10 ה' לעיל.
- ה. שלביות בהקמת מרכיבי ביטחון - מרכיבי הביטחון בשטחים אשר טרם אוכלסו יחשבו כתשתית ויושלמו טרם איכלוס הישוב/השכונה.

17. מוקד זמני:

קיימת חובת הקמת מרכיבי ביטחון גם במוקד זמני.

18. תכניות לצרכי רישום והפקעות לצרכי ציבור:

הדרכים, שטח ציבורי פתוח, שטח לבנייני ציבור ואזור המרכז האזרחי והמסחרי יירשמו על שם הרשות המקומית.

19. נספח לתקנון:

נספח לתקנון (עפ"י החלטות מת"ע ו' משנה להתישבות 22.5.89), מהווה חלק בלתי נפרד מהתקנון.

20. לוח מארשי מגורים:

הערה: השטחים שכהלן הם עפ"י מדידה במפה ודיוקם מקורב.
בגמר עבודות עפר תיעשה מדידה פיסית וסימון באתר של המגרשים.

מספר יח"ד	שטח	מספר מגרש	מספר יח"ד	שטח	מספר מגרש	מספר יח"ד	שטח	מספר מגרש	מספר יח"ד	שטח	מספר מגרש
1	506	124	1	500	83	1	506	42	1	506	1
1	506	125	1	500	84	1	506	43	1	506	2
1	506	126	1	506	85	1	500	44	1	506	3
1	506	127	1	506	86	1	506	45	1	506	4
1	506	128	1	506	87	1	506	46	1	506	5
1	506	129	1	506	88	1	506	47	1	506	6
1	500	130	1	506	89	1	500	48	1	506	7
2	758	131	1	506	90	2	759	49	1	506	8
2	758	132	1	506	91	1	506	50	1	506	9
2	758	133	1	506	92	1	506	51	1	506	10
2	900	134	1	500	93	1	500	52	2	776	11
1	500	135	1	500	94	1	500	53	2	750	12
1	500	136	1	500	95	1	501	54	2	750	13
1	500	137	1	500	96	1	501	55	2	806	14
1	506	138	1	500	97	1	501	56	2	818	15
1	506	139	2	750	98	1	501	57	1	543	16
1	506	140	2	750	99	2	750	58	1	506	17
1	506	141	1	500	100	1	500	59	1	506	18
1	506	142	1	500	101	1	506	60	1	500	19
1	506	143	1	500	102	1	506	61	1	506	20
1	506	144	1	506	103	1	506	62	1	506	21
2	750	145	1	506	104	1	500	63	1	506	22
1	506	146	1	506	105	1	506	64	2	800	23
1	506	147	1	506	106	1	506	65	2	800	24
1	506	148	2	750	107	1	506	66	1	512	25
1	506	149	1	506	108	1	500	67	1	506	26
1	506	150	1	506	109	1	500	68	1	506	27
1	506	151	1	506	110	1	506	69	1	500	28
1	506	152	1	500	111	1	506	70	1	506	29
1	506	153	1	500	112	1	506	71	1	506	30
1	500	154	1	500	113	1	506	72	1	506	31
1	505	155	1	540	114	1	506	73	1	506	32
1	505	156	2	750	115	1	501	74	1	506	33
1	505	157	1	506	116	1	501	75	5	1000	34
1	505	158	1	506	117	1	501	76	6	1200	35
1	505	159	1	506	118	2	750	77	5	1000	36
1	505	160	1	506	119	2	750	78	6	1200	37
1	505	161	1	506	120	2	750	79	8	1600	38
2	750	162	1	506	121	1	730	80	1	500	39
			1	500	122	1	500	81	1	506	40
209	91400	סה"כ	1	506	123	1	500	82	1	506	41

21. חתימות:

_____ חתימת עורך התכנית:

_____ חתימת מגיש התכנית:

_____ חתימת יוזם התכנית:

_____ חתימת בעל הקרקע:

_____ תאריך:

נספח לתקנון ע"פ החלטות מח"ע ו. משנה להתישבות 25.5.80
(הנספח מהווה חלק בלתי נפרד מהתקנון)

1. תוכנית לצרכי רישום.

- א. סימון המדידה של תוכניות לצורכי רישום יוכנו בהתאם למצב הקיים בפועל.
- ב. רחבי הדרכים יכולים להרשם בסטיה של עד 1.0 מטר מהרשום בתשריט.
- ג. רוחב קווי הבנין לאורך הדרכים ישונה בהתאם לתוספת או לגריעה של תנוחות הדרך שבתכניות לצרכי רישום.

2. תוכנית חלוקה:

- בכל שטח התוכנית תוגשנה תכניות חלוקה על בסיס מדידה, תכנית לחלוקה מקרקעין לשתי חלוקות או יותר תהיה מבוססת על תוכנית זו או על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
- בתוכנית חלוקה תותר באישור הועדה המקומית, סטיה מהנחיות לחלוקה של תוכנית זו, ובלבד שלא יהא שינוי מהותי ביעדי השטחים.

3. תוכנית בינוי.

- א. אזור התחום בקו אדום מרוסק הוא אזור לתכנית בנוי ופיתוח. יותר לאחד מספר אזורים כאלו לתוכנית בינוי אחת. תכנית בנוי תאושר ע"י הועדה המקומית ללא הפקדה.

ב. תוכנית בנוי תתבסס על תכנית מתאר מפורטת, קיימת ומאושרת וכוללת העמדת מבנים, שירותיחם, מספר קומתיחם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התוויית דרכים בשטח התוכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלטיחם הכללים, סימון שיטחי החניה, מקלטים ציבוריים, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון:
קוי ניקוז, קוי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה, לכביסה וכו'.
גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מזרקות, מתקני פירסומות, פרגולות, מקומות לתחנות אוטבוסים וצורתם.
כמו כן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורות המרחב המתכונן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה.

ג. תוכנית בינוי ותכנית פיתוח הנלוות לה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה תוגש ללא חתימה לגבי שטחי ציבור ספורט ושטח פרטי פתוח.
תכניות אלה יאושרו ע"י הועדה המקומית ללא הפקדה.

4. תוכנית פיתוח:

בכל האזורים בהם אין הוראה להגשת תכנית בנוי בהתאם לסעיף ב. 4 לעיל, תוגש לועדה המקומית תכנית חלוקה לפי סעיף 3 ותכנית פיתוח לתשתיות, כבישים וניקוז, שבילים, כולל קירות תמך, ביזב ומים, חשמל, תאורה וטלפון, תכניות אלו יאושרו ללא הפקדה.
(1) לגבי כל אזור אשר לגביו נדרשות תכנית בנוי ופיתוח (מתחם - ח.1, ח.2, מ), וגבולתיו יהיו כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר תכנית בינוי. ואליה מצורף פרוגרמה כמותית ולוח - זמנים משוער לשלבי ביצוע, אלא אם כן נתמלאו דרישות אלה בתוכנית זו. תוכנית הבינוי הינה גם תוכנית חלוקה למגרשים.

(2) תוכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח תוכן ביחס לכל מתחם הכלול בגבולות התוכנית. תכנית זו תעשה עפ"י מתחמים שלמים.

(3) יושלם תכנון עקרוני של התשתית עבור הישוב כולו

וייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז
הקרע. סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מיס, ביוב, טלפון
וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשיות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים
דלעיל.

56. מוסדות ציבור תשתיות מסחר פיתוח.

- א. לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלה לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות
ומיבני הציבור הבאים, בערובות להנחת דעתה של הוועדה המקומית:
- מאספי הביוב הראשיים; מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.
- פריצות דרכים, לרבות קירות תומכים או מיסלעות, וכן מעברים
להולכי רגל.
- מערכת אספקה ראשית של מיס.
- הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
- גני ילדים מתחת לגיל חובה לפי החקן של משרד החינוך.
- מבנה למכולת או צרכניה.
- מקום תפילה.
- מרפאה או טיפת חלב.

ב. (1) היתרי הבניה למגורים יינתנו עפ"י שלבי פיתוח כאשר בכל שלב

כ - 100 יחידות דיור.

(2) היתרי הבניה למגורים בכל שלב יינתנו לאחר שנחקיימו 2 התנאים
הבאים:

- הובטח להנחת דעתה של הוועדה המקומית - יחסית להיקף הבניה
המבוקש - ביצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים בסעיף א'.
- בוצעו התשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם, אולם הועדה
המקומית תהיה רשאית לתת היתרי בניה למגורים גם מבלי
שנסתיים ביצועם, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.

ג. הוועדה המקומית תוכל להתנות מהן היתרי בניה למגורים בהבטחת
ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים,
הכל בהתאם לתוכנית זו.

הובטחו כל התנאים המובאים בטבלת שימושי קרקע וזכויות בניה ובהוראות הבניה, למניעת פגיעה בתכנית הטבעית בשטח שאינו לבניה, במשך הבניה. ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת ע"י:

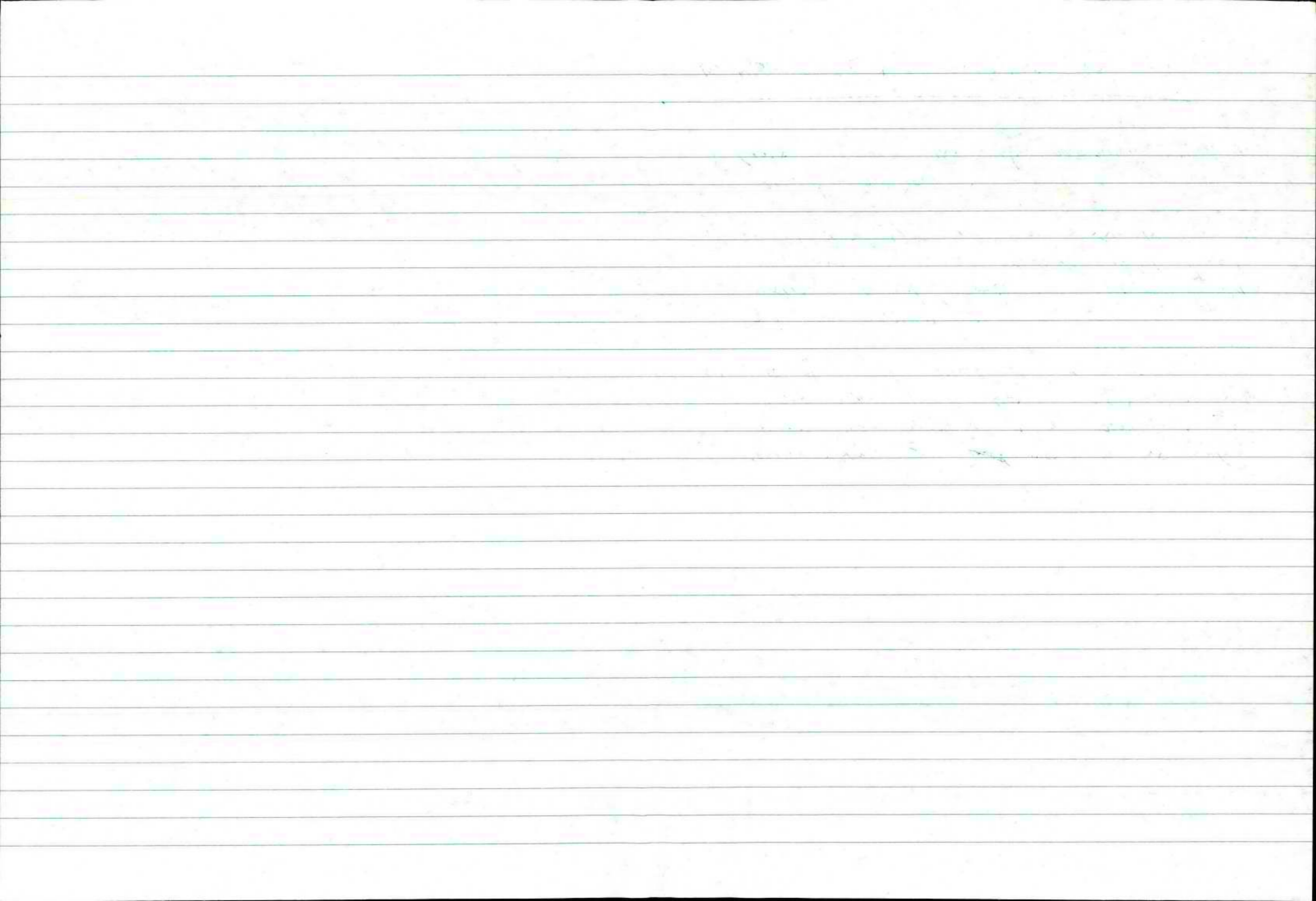
- מסירת הוראות מתאימות וכל האיפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי מגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
- מינוי מפקח באתר למטרה זו שיהא בסמכותו להורות על אופן הביצוע של הבניה לגבי נושא השימורוכן להפסיק מיידית את הבניה במקרה של חשש פגיעה.
- סמכות לקבוע מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.

10/4/94 ער געט ארכיאלאגיש, יארן 94

(1) פאר די באגרייבונג פון ארכיאלאגישע זאכן-דאן
ער פון 9,000.- נ"ר

(2) אין און פאר די באגרייבונג פון ארכיאלאגישע זאכן
פאר, מומים 4-5, געפונען געווארן אריין.
הערייבונג פון 33,000.- נ"ר (אריין פון אונז
גליק טיג 9.11.89).

(3) פון אונז פאר די באגרייבונג פון ארכיאלאגישע זאכן,
אריין פון אונז פאר די באגרייבונג פון ארכיאלאגישע זאכן
פאר די באגרייבונג פון ארכיאלאגישע זאכן, אריין פון אונז
פאר די באגרייבונג פון ארכיאלאגישע זאכן, אריין פון אונז





ל' ניסן תשנ"א
14 אפריל 1991
סימוכין 1101/4

המינהל הארצי ליהודה ושומרון
לשכת התכנון
21-04-1991
ד א ר נ כ ו ס

לכבוד
מר שלמה מוסקוביץ
מנהל לשכת תכנון איו"ש
ת.ד 16
בית-אל.

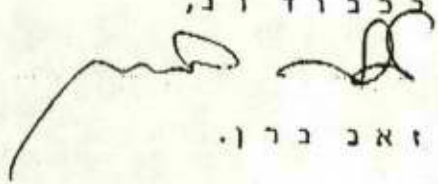
אדון נכבד,

הנדון: תכנית מתאר "עופרים".

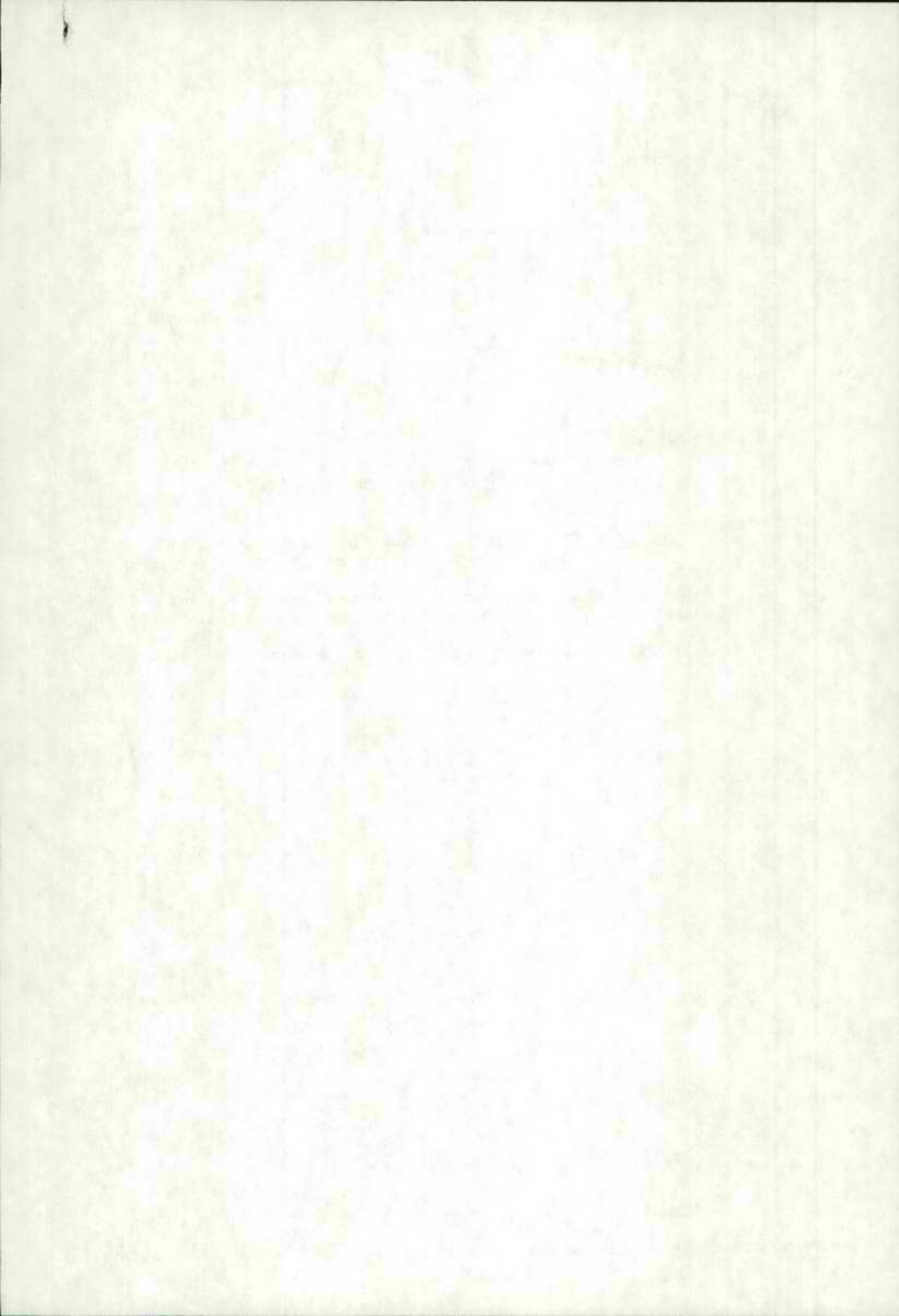
רצ"כ 3 עותקים צבועים + חיקונים של התכנית הנ"ל הנאה להחליף את החומר בנדון שהוגש לכם זה מכבר.

בתכנית מיושמים שינויים - על מנת שיהיה תאום בין התכנון המפורטות לאיזורים 1,2 אשר הוכנו והוגשו בינתיים לכין תכנית המתאר.

כל האמור בהתאם לסיכום שהיה לנו במשרד השכון בתאריך 17/3/91.

בכבוד רב,

ז א ב ר נ .
א ד ר י כ ל .

העתק: אדר' דיאנה וולקוב - משרד השכון ירושלים.





ל' ניסן תשנ"א
14 אפריל 1991
סימוכין 1101/4

לכבוד
מר שלמה מוסקוביץ
מנהל לשכת תכנון איו"ש
ת.ד 16
בית-אל.

אדון נכבד,

הנדון: תכנית מתאר "עופרים".

רצ"ב 3 עותקים צבועים + תיקונים של התכנית הנ"ל הבאה להחליף את החומר בנדון שהוגש לכם זה מכבר.

תכנית מיושמים שינויים - על מנת שיהיה תאום בין התכנית המפורטות לאיזורים 1,2 אשר הוכנו והוגשו בינתיים לבין תכנית המתאר.

כל האמור בהתאם לסיכום שהיה לנו במשרד השכון בתאריך 17/3/91.

בכבוד רב,

זאב ברן.

אדריכל.

העתק: אדר' דיאנה וולקוב - משרד השכון ירושלים.

מדינת ישראל



משרד הבינוי והשיכון
מחלקת עבודות ציבוריות
אגף הכבישים
המשרד הראשי
ירושלים

תאריך: כג' בניסן תשנ"א
7 באפריל 1991

מספר: 6(465)5

לכבוד
מר ינון יוסף
ת.ד. 511, חיפה, 31004

..J.A

הנדון: דרך מס' 465 - כביש גישה לעופרים
סמך: מכתב 511/67/91 מ- 5.2.91

להלן הערותי לתכניות שקבלתי:

- (1) אני ממליץ על התווי הישיר, ולא על התווי הקיים באזור הנקודות 28-29.
- (2) תווי כביש 6 שונה מהתכנית שקבלתם מ-ת.ה.ל., והוא חופף את כביש 444.
- (3) לפיכך יש לסיים את התכנית המוגשת בצומת הכבישים 444-465, כצומת T רגילה. (ראה סימון על המפה המוחזרת).
- (4) פתרון המחלף יוגש במסגרת תכניות כביש מס' 6.
- (5) יש לסיים את הקו האדום בכביש 444.

בכבוד רב

י. כמון
ס/ מהנדס תכנון ראשי

העתק:

אדרי סופיה אלדור, מנהלת אגף בניי ערים, משהב"ש
אדרי ד. וולקוב, משהב"ש
מר ק. רום, מהנדס ראשי לכבישים משהב"ש

669



דואר נכנס
25-03-1991
נוף תכנון ובינוי ערים

ינון-תכנון יעוץ ומחקר
הנדסה אזרחית, תנועה ומדידות,
תכנון איזורי, נוף ובינוי ערים.
חיפה, דרך העצמאות 27,
ת.ד. 511, מיקוד 31004, חיפה,
טל. 670122, 04-670120
פקסימיליה: 04-670537

5 / 02 / 91
511 / 67 / 91

לכבוד
אינג' י. כמון
מע"צ ירושלים
קרית הממשלה
ירושלים 97200
א.נ.

חנדון: עופרים - כביש חיבור בין בית אריה לכביש 6

1. לאחר קבלת מיפוי במדידות בקנ"מ 1:3500 אנו מעבירים הצעה לתואי כביש מס' 465 בין בית אריה (עופרים) לכביש מס' 6 - (המתוכנן).
2. תוכניות רקע מכביש 6 נתקבלו מאינג' א. צור ת.ה.ל ת"א.
3. התואי והחיבור העקרוני הועברו אליך ואושרו עקרונית.
4. נבקשך להתייחס להצעת התואי הכולל גם חתך לאורך. בדקנו חלופה העוקפת את הגבעה עם תואי ישיר אך מבחינת עבודות עפר אינה מומלצת.
5. החבור לכביש 6 מוצע במחלף חצוצרה.
6. נא הערותיך לפני העברת התשריט והתקנון לועדה סטטורית.
7. התוכנית הוצגה בפני ועדת אישורים במשרד השיכון כחלק מהתוכניות של הישוב עופרים.

בכבוד רב,
כ"א / י"א / תשנ"א
ינון יוסף

לוט: העתקי תוכניות תנוחה+חתך לאורך+חתך טיפוסים.
העתק: אדר' סופיה אלדור - מנהלת אגף בינוי ערים - ירושלים.
אדר' ד. וולקוב - אגף בינוי ערים - ירושלים.
ד"ר ק. רופ - מהנדס ראשי לכבישים - משב"ש (בצרוף תוכנית).

מזכר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: _____

התאריך

מאת: _____

תיק מס'

הנדון: _____

סימכון: _____

הצעה להכין

אני מצביע בכה לשל (הנתיבים)
הנתיבים של יציאת קאפה זו
צב אלויתים

מדינת ישראל



דואר נכנס
23-07-1990
אגף תכנון ובינוי ירושלים

משרד הבינוי והשיכון
מחלקת עבודות ציבוריות
המשרד הראשי
ירושלים

כ"ט בתמוז תש"ן
22 ביולי 1990

6(465)7
6(444)5

לכבוד
מר ינון יוסף
ת.ד. 511
חיפה, 31004

י.א.א.

הנדון: חבור בית-אריה - לכביש מס' 6א'
סמך: מכתב 511/210/90 מ- 14.3.90

לאור ההחלטה שהתקבלה לאחרונה למקם את כביש 6 במקביל לכביש 444 (באזור הנדון), אנו מאשרים בזאת עקרונית את התווי המוצע על ידך לשפור כביש 465 עד להתחברות לכביש מס' 444 הקיים.

במידה ויוחלט על המשכת התווי מערבה לכוון כביש 6 א', הדבר יעשה ע"י מע"צ וביוזמתה.

בברכה,
י. כמון
ס/מהנדס תכנון ראשי

העתק: מר ב.צ. קריגר, מהנדס תכנון ראשי
גבי ס. אלדור - מנהלת אגף בניי ערים משהב"ש
החת"מ

307

מדינת ישראל

משרד הביטחון
לשכת השר הביטחון
היחידה להתיישבות ותשתית לאומית
טל: 03-206098 03-206536
פקס: 03-206445
תאריך: 23 אוקטובר 1990
מספר: הת 380 645 377

מנא"ז/איו"ש/מנהל לשכת התכנון
משהב"ש/בניה עירונית - הגב' ד' וולקוב ✓
ר' היחידה להתיישבות ותשתית לאומית - מר א' שטינמץ
תפ"ש/רע"ן תשתית
אג"ת/רע"ן תו"פ

380 (עופרים)

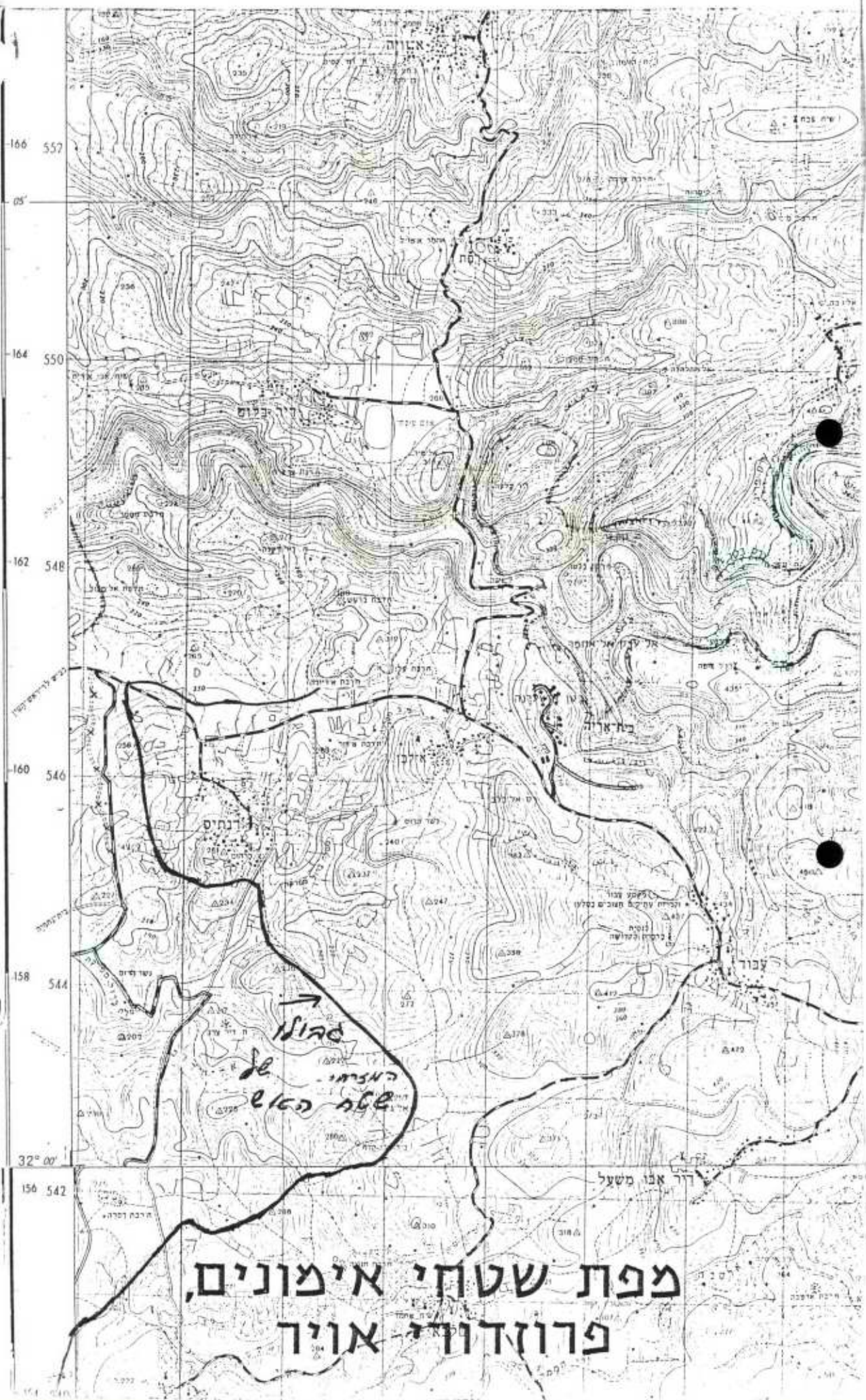
הנדון: עופרים תכנית המתאר

1. מצ"ב סיכום צה"ל עם הגב' וולקוב בענין הגבול המערבי של עופרים.
2. ע"מ לעמוד בהסדר אבקשכם:
 - א. מנהל לשכת התכנון: להודיעני בעת הפקדת תכנית המתאר ע"מ שנוכל לבדוק הגבול המערבי של התכנית שתופקד.
 - ב. הגב' וולקוב: לתקן תכנית המתאר בטרם תופקד ולגרוע הקטע המערבי החוזר לתחום שטח האש מתחום התכנית.

ב ב ר כ ה,

צביקה קלמן סא"ל
ר' צוות

לוח: מפת הגבול המזרחי של שטח האש באזור עופרים



166 552
05'
164 550
162 548
160 546
158 544
32° 00'
156 542

מפת שטחי אימונים, פרוזדור אויר

→
מפתי ארבעה
מפתי ארבעה

דרך אבו מעל

72

צבא הגנה לישראל
 י"ח ד.צ. 01102
 טכ"י 03-5692439
 מס' פקסי ומל"י 03-205940
 עופרים/203 (מד-82) 2098
 תש"ן אי"ר תש"ן
 1990 יו"כ"י 18

מס' תעודת זהות	1
תאריך	22-07-1990
מס' תעודת זהות	5035
מס' תעודת זהות	
מס' תעודת זהות	

עופרים

לכבוד
 גבי דיאנה וולקוב
 משרד הבינוי והשיכון
 אגף בינוי ערים
 קריית הממשלה
 ת.ד. 110
 ירושלים - 91180

הנדון: עופרים

כללי

1. בתאריך 20 יוני 1990 נערכה ישיבת תיאום בנושא תוכנית לשוב עופרים.
2. בישיבה השתתפו:
 א. גבי דיאנה וולקוב משרד הבינוי והשיכון
 ב. מר בכשה אליעזר מתכנן מים וביוב מטעם משרד השיכון
 ג. הח"מ
3. התוכנית הוצגה ע"י גבי דיאנה וולקוב ואותר כי בחקיה המערביים חודרת התוכנית לתחום שטח המשמש לאימוני צה"ל.

סיכום

4. התוכנית מתחלקת לשני שכבים לאיכנוס הישוב החצויים ביניהם ע"י כביש 446 כדלקמן:
 א. חלקו המזרחי לתיכנון וישוב מידי.
 ב. חלקו המערבי לתיכנון בעתיד להוציא את מיתקני הטיפול בשפכים ושטחי ההשקיה הצמודים לו.
5. מתקן הטיהור הראשוני ושטח ההשקיה הצמוד לו מחוץ לתחום שטח האימונים ומתאימים ל-1000 יחידות דיור.
6. פיתרון לכמות גדולה יותר של יח"י דיור נמצא כרגע בבחינה במשרד השיכון והבינוי הכולל גם הזרמת השפכים במסגרת פיתרון אזורי ולא כפי שמופיע במפות דרך נחל בית עריף ונחל נבלט.
7. כאשר יסוכם פיתרון הוא יתואם עם הח"מ קודם הצגתו במת"ע.

- .8 השטח לתיכנון בעתיד ממערב לכביש 446 בחלק המתוכנן באזור שבשימוש צה"ל ישאר כשטח אימונים ויהווה חלק משטח האש.
- .9 כאשר יהיו כוונות בינוי בשטחים האמורים יובא הנושא לדיון מחודש.
- .10 לאור האמור לעיל נסיר התנגדותנו לתוכנית המתקנת שתוצג במת"ע.

רס"ו		צודד
מטה		קצין

עותק:
 משהב"ט/תפ"ש/רע"נ תשתית
 מנא"ז/איו"ש/מנהל לשכת התיכנון
 משהב"ט/יחי' להתישבות/סא"ל צביקה קדמו.



ינון-תכנון יעוץ ומחקר
הנדסה אזרחית, תנועה ומדידות,
תכנון איזורי, נוף ובינוי ערים.

חיפה, דרך העצמאות 27,
ת.ד. 511, מיקוד 31004, חיפה,
טל: 04-670120, 04-670120
פקסימיליה: 04-670537

08.10.90

542 / 646 / 90

לכבוד
מר דני יצחקי
ראש המועצה המקומית
בית אריה

א.נ.,

הנדון: כביש איזורי 446

מבית אריה לגבעת כח (צומת עם כביש 6א')

1. לבקשתך אנו מעבירים בזה צילומי מפות בקנ"מ 1:100,000 ו- 1:50,000 עם סימון תוואי הכביש לתכנון, כולל התואי שאושר לנו עקרונית ע"י אינג' יחיאל כמון ממע"צ ירושלים לאחר תאום תוכניות ראשוניות עם משרד ת.ה.ל ת"א- בהתחברות עם כביש 6.
2. אורך הקטע לתכנון כ- 10.0 ק"מ מתוכם כ- 5.0 ק"מ פיתולים קשים.
3. מלאכת התכנון נמצאת בראשיתה, קיבלנו מפוי אוירי של רצועת הדרך לתכנון, ובימים אלו נחל בתכנון תואי לצורך הכנת ת.ב.ע. מפורטת.
4. בפגישה שערכנו עם אדר' דיאנה וולקוב אצל הגב' פליאה אלבק ממשרד המשפטים בירושלים, התבקשנו לבדוק תואי נוסף ישירות בין כביש 465 לברקת- בתואי החוצה שטחי אש. לבדיקה זו טרם קיבלנו אישור ממשרד השיכון.
5. אומדן ביצוע התואי בסטנדרט של דרך ארצית כ- 10 מיליון שקל מתוכם יש להשקיע כ- 5.0 מיליון שקל בהסדרת הפיתולים באורך כ- 5.0 ק"מ.

ב ב ר כ ה,
ינון יוסף

לוט: צילומי מפות.

העתקים: אדר' ד. וולקוב - אגף בינוי ערים ממשרד השיכון.
מר א. וקסלר - אגף בינוי ערים ממשרד השיכון.



בלשה-ילון

מהנדסים יועצים עבודות אים וביוב, טיפול במים ובשפכים, הנדסה אזרחית וחקלאית, השקיה וניקוז



944/2221/1

10 ביולי 1990

לכבוד
מר א. גלדמן
מנהל המח' הטכנית
משרד השיכון - מחוז המרכז
תל-אביב

א.נ.,

הנדון: תכנית לאיסוף, טיפול וסילוק שפכים לישוב עופרים

משרדנו הכין עפ"י הזמנת משרד הבינוי והשיכון - מחוז המרכז, תזכיר ראשוני לעקרונות תכנית אב לאספקת מים, איסוף וסילוק שפכים לישוב המתוכנן עופרים.

כמו כן, הכינונו, בהזמנת משהב"ש - מנהל לבניה כפרית, תכנית כללית לאיסוף וטיפול בשפכים וסילוק קולחים לשלב המייד לישוב עופרים. תכנית זו הוצגה בפני מועצת התכנון העליונה - הועדה המייעצת לביוב למנהל האזרחי איו"ש בתאריך 16/5/90.

בהחלטתה קבעה ועדה זו כל היא תדרוש משהב"ש להכין תכנית אב לביוב עופרים ובית אריה ובה תכלול התייחסות לשלבי האיכלוס הראשונים בבית אריה ועופרים, וכן בדיקת פתרונות אזוריים לטיפול וסילוק שפכים.

ברצוננו להדגיש כי ההתקדמות בתכנון הכללי למערכת הביוב לישוב עופרים כולו וכן לשלב המייד, מותנית בהשלמתה של תכנית האב לביוב הן מבחינת מערכת האיסוף והן מבחינת הטיפול וסילוק השפכים ושלובם בפתרון אזורי כמצויין לעיל.

אנו מבקשים את טיפולך להזמנתה של תכנית אב לביוב עבור משרד הבינוי והשיכון.

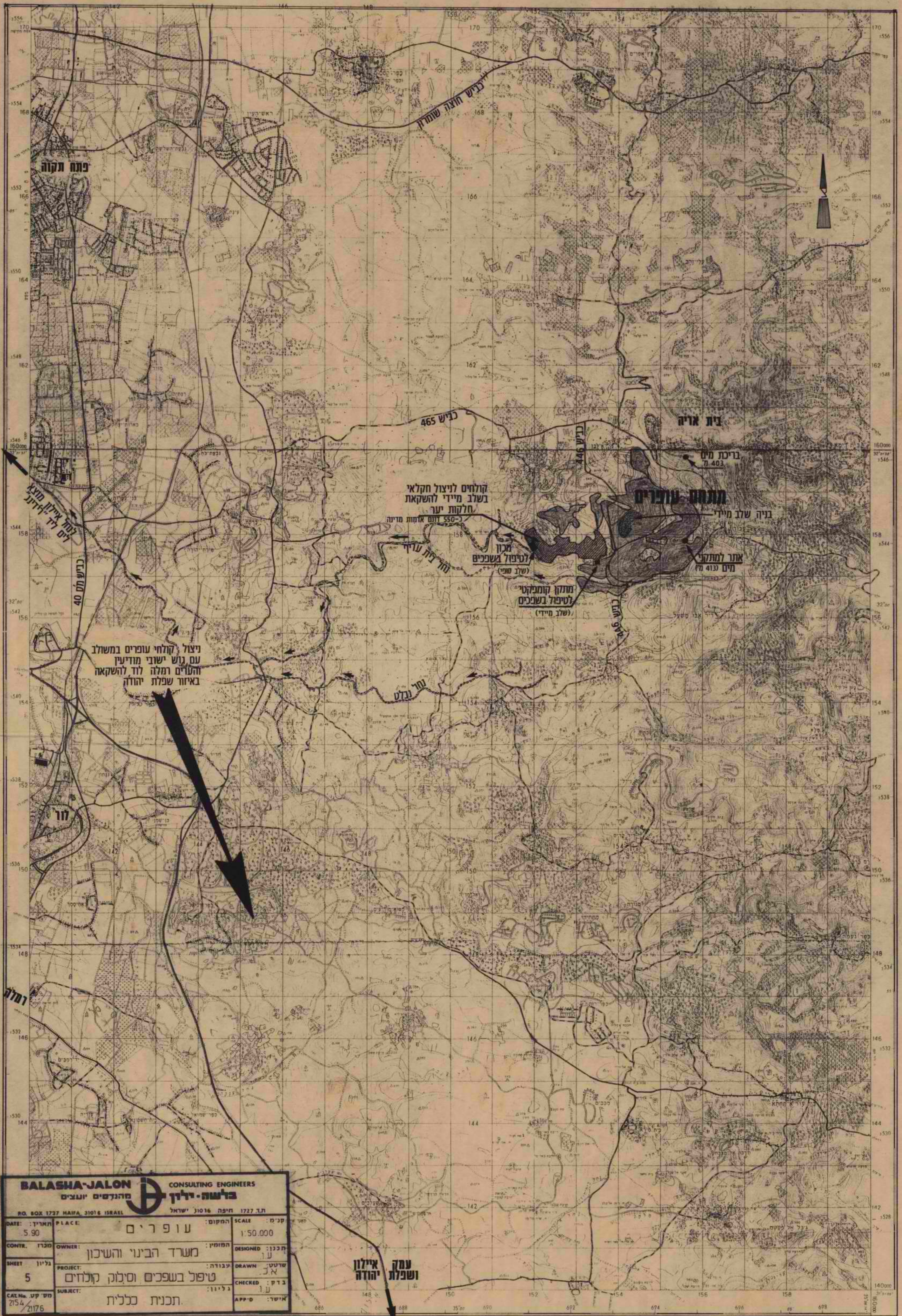
בכבוד רב,


אינג' א. דורון

העתק: מר ת. זוסמר - משהב"ש, ת.ד. 7021, ת"א
אדרי ד. וולקוב - משהב"ש, י"ם

אינג' נ. הלפרין - מהנדס ראשי למים וביוב, משהב"ש, י"ם

אד/שפ



פתח תקוה

בית אריה

מתחם עופרים

קולחים לניצול חקלאי
בשלב מייד להשקאת
חלקות יער
2-550 דונם אמות מים

מקוון
לטיפול בשפכים
(שלב סופי)

מתקן קומפקטי
לטיפול בשפכים
(שלב מידי)

בריכת מים
מ' 403

בניה שלב מידי

אתר למתקן
מים (מ' 413)

ניצול קולחי עופרים במשולב
עם נוש ישובי מודיעין
התורים ומלה לוד להשקאה
באיזור שפלת יהודה

עמק יהודה
ושפלת אילון

BALASHA-JALON מהנדסים יועצים ת.ד. 1727 חיפה 31016 ישראל		בלישה-ילדן CONSULTING ENGINEERS ת.ד. 1727 חיפה 31016 ISRAEL	
DATE: תאריך: 5.90 PLACE: עופרים SCALE: 1:50,000	OWNER: משרד הבינוי והשיכון DESIGNED: עו PROJECT: טיפול בשפכים וסילוק קולחים DRAWN: א.כ. SHEET: 5 CHECKED: ע.ד. SUBJECT: תכנית כללית APP'D: א.י.ר.	CONTRACTOR: משרד הבינוי והשיכון DRAWING NO.: 2154/2176	SHEET NO.: 5 SCALE: 1:50,000

טבלת יעודי שטחים

יעוד	שטחים בדונם	%
מגורים	239.5	34.7
מרכז אזרחי	10.0	1.5
בניני ציבור ומסדות	86.0	12.5
מסחרי	19.5	2.8
שצ"פים	202.5	29.3
דרכים וחניית	118.0	17.1
שטח לתכנון מיוחד	11.0	1.6
רדבה למוסדות ציבור	3.5	0.5
סה"כ	690.0	100 %

מפה מס' 155/2

המנהל האזרחי באזור יהודה ושומרון
מרחב תכנון מקומי: מטה בנימין

תכנית מפורטת מס' 155/1
שינוי לתכנית מתאר מס' 155/2

המחוז יהודה ושומרון
הגפה: רמאללה
המקום: עופרים
הקואורדינטות: מזרח, מערב 158 / 200 - 160 / 300
צפון, דרום 154 / 300 - 155 / 100

השטח: 690 דונם
ק"מ: 1:1250
היום: מועדה המקומית לתכנון ובניה מטה בנימין
מגיש התכנית: עורך התכנית: זאב ברוך אדריכל
בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הנתוש והממשלתי ב"ש

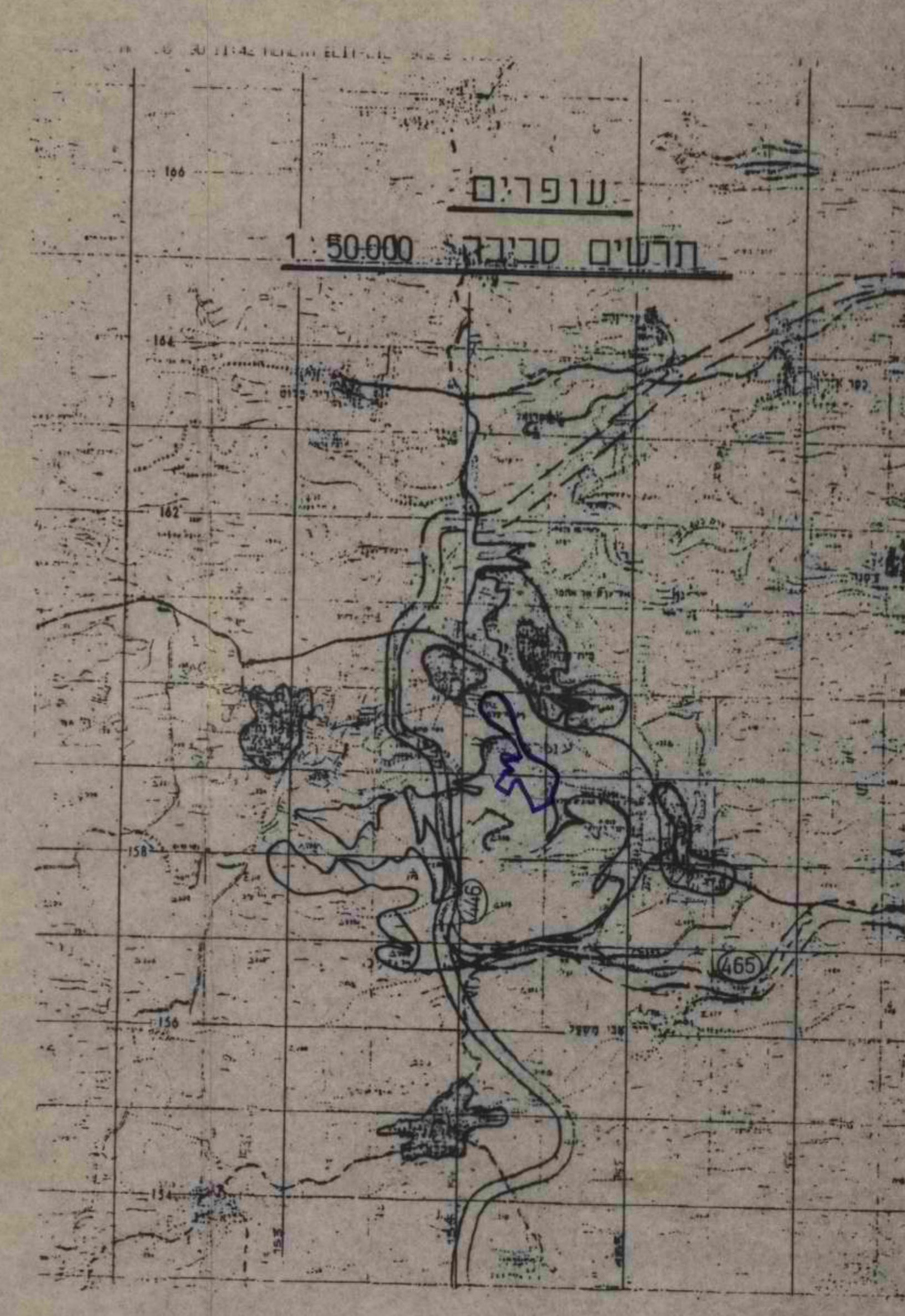
מקרא:

-  גבול תכנית
-  מגורים ב'
-  מגורים ג'
-  מוסדות ומבני ציבור
-  חזית מסחרית
-  שטח מסחרי
-  שטח ציבורי פתוח (נינות משחקים) ולשימור
-  שטח לבניה בעתיד
-  כביש מוצע
-  שטח לתכנון מיוחד
-  מרכז אזרחי
- 

חתימות:

היוזם: _____
בעל הקרקע: _____
מגיש התכנית: _____
עורך התכנית: _____
תאריך: 13.2.91

משרד התכנון והערים
רשות הממשלתי לתכנון ובניה
מחוז יהודה ושומרון
זאב ברוך אדריכל
קולנוע ז'ורז' פליקס 1960
טלפון 02-965790







עופרים - תכנית מתאר
מערכת כבישים
תכנית מס' 1

ק"מ - 1:5000
תאריך - 21.1.90

י. יונת-הנדסאים ע"מ
השרה רחוב המדע 100 תל אביב
השרה רחוב המדע 100 תל אביב
השרה רחוב המדע 100 תל אביב

1

משרד הביטוי והשיכון

ע ו ר ר ס

אספקת מים, איסוף וסילוק שפכים

עקרונות חכנית האב
=====

משרד הבינוי והשיכון

ע ו פ ר י ם

אספקת מים, איסוף וסילוק שפכים

עקרונות תכנית האב

=====

1. כללי

=====

תזכיר זה, המוצג להלן הוכן על מנת לקבוע את עקרונות תכנית האב למים וביוב, שיוכנו במשולב עם תכנית בנוי העיר של עופרים, ושמתרתן בין השאר לבדוק את האלטרנטיבות לאספקת מים לתחומי העיר המתוכננת, ולדרכי הטיפול וסילוק השפכים ממנה.

2. נתונים

=====

2.1 מיקום

עופרים נמצאת כ-14 ק"מ ממזרח לאזור שדה התעופה בן גוריון והתעשייה האווירית על מפגש בין צירי תנועה:

- א. ציר מזרח-מערב - חוצה בנימין, כביש מס' 465.
- ב. ציר צפון-דרום - ממודיעין דרך עופרים לאריאל, כביש מס' 146.

2.2 תאור השטח

שטחי העיר משתרעים על שלוחות היורדות מגובה מקסימלי של 380 - 400 מ' במזרח לגובה מינימלי של 200 מ' במערב.

2.3 שלבי פיתוח ואוכלוסיה

- א. בשלב מיידי מתוכננות להבנות כ-250 יח"ד צמודי קרקע ע"ר המנהל לבניה כפרית במשרד השיכון. מיקומן יהיה מערבית לגבעה 378, בנ.צ.מ. 1540/1582.
- ב. שלב א' בפיתוח הישוב יתחיל בגבעת עופרים, כאשר הדגש יושם על קשר בין הישוב הסמוך בית אריה והגרעין.
- ג. לאחר מכן יפותח השטח של גבעת "סנטה ברברה" והקמת שטחי מסחר וצירי תנועה אנוריים.

ד. בהמשך יושלם פיתוח השטחים ממערב לכביש מתוכנן מס' 465.

בטבלה להלן נתון פרוט אוכלוסית התכן בשלבי האיכלוס השונים כפי שיבוטא בתכנית האב:

טבלה מס' 1 - אוכלוסית תכנון

ש ל ב	מספר	מס' תושבים
איכלוס	יח"ד *	(נפש) *
מירר	250	1 375
א'	1 200	6 600
ב'	2 400	13 200
סופר	6 000	30 000

* נתון מצטבר

3. אספקת מים

3.1 תחזית צריכת המים והתפלגות הצריכה

3.1.1 צריכה סגולית

על פי נתוני התכנון ליישוב עופרים, כ-50% מהשטחים בעופרים מיועדים לבניה צמודת קרקע ולגביהם נתוני הצריכה למגורים הם כ-105 מ"ק לשנה לנפש הקצבה בפועל (290 לנ"ר) וכ-125 מ"ק לשנה לנפש לצרכי תכנון (340 לנ"ר). נתונים אלה מבוססים על תוצאות בדיקות שערכה נציבות המים - אגף להקצאות ורישוי, בישובים עתירי קרקע. 50% הנותרים מהצריכה למגורים מבוססים על בניה רגילה לפיה תהיה הקצבת מים של 75 מ"ק לשנה לנפש, (205 לנ"ר) ושל 100 מ"ק לשנה לנפש לצרכי תכנון (275 לנ"ר).

3.1.2 פילוג הצריכה ומקדמי אי שיוויון הספיקה

בצריכת מים ביתית מקובל כי צריכת חודש השיא תגיע לכ 12.5% מן הצריכה השנתית הממוצעת. היחס בין החודש המקסימלי לחודש הממוצע הוא 1.5.

הצריכה היומית המכסימלית נלקחת כ 3.6% מצריכת חודש שיא. מקדם היום המכסימלי בחודש הוא 1.1.

שעת השיא נלקחה כ 7.08% מיום השיא. מקדם השעה המכסימלית הינו 1.7. היחס בין צריכת שעת השיא לצריכה של שעה ממוצעת שנתית הוא 2.8.

בהסתמך על שלבי האיבולוס המתוכננים ובהתאם לספיקות הסגוליות תהיה תחזית צריכת המים לפי שלבים כדלהלן:

טבלה מס' 2 - תחזית צריכות המים

שלב איבולוס תושבים	מספר (נפש)	צריכה שנתית (מ"ק לשנה)	צריכה ממוצעת (מ"ק ליום)	צריכת יום שיא (מ"ק ליום)	ספיקה יומית נדרשת ביום צריכה מקס' (מ"ק לשעה)
מירדי	1 375	172 000	395	580	35
א	6 600	743 000	1 630	2 380	135
ב	13 200	1 485 000	3 260	4 760	265
סופר	30 000	3 375 000	7 400	10 800	600

3.2 מקורות המים

באזור פועל כיום מפעל מים קטן שאינו מחובר למערכת הארצית ובו פועלים שני קידוחים של חב' מקורות המהווים את מקורות המים היחידים כרגע, כאשר קידוחים אלה עובדים ברציפות בחדשי השיא ללא רזרבה כלשהי. קידוחים אלו שואבים לבריכות כמפורט להלן:

א. בריכת בית אריה ברום +400 מ'.

ב. בריכת דיר אבו משעל ברום +477 מ'.

מקור אספקת המים לרשוב עופרים, על פי התכנון הכללי של תה"ל, הוא בו חוצה שוטרון המתוכנן לתגבר את אספקת כמות המים למערכת הקיימת באזור.

3.3 מערכת המים המוצעת - עקרונות

הישוב עופרים יהיה מחובר למערכת אספקת המים הארצית של חברת "מקורות". בהתאם לתכניות לאספקת מים לאזור, יחובר הישוב לקו חוצה שומרון בקו אספקה עד לישוב לאורך כ-7 ק"מ.

3.3.1 לחצי אספקה

מערכת המים בתחום הישוב תתחלק למס' אזורי לחץ אספקה בהתאם למבנה הטופוגרפי של הישוב וריכוזי האוכלוסיה.

לחצי אספקת המים בתחום הישוב יבטיחו לפחות לחץ של 30 מ'. לחץ זה יבטיח אספקת מים סדירה לבניינים בני 4 קומות ולחץ לכבוי אשר בהתאם לתקני המינהל למשק המים.

עבור בניינים גבוהים יותר יצטרפו מתכנני המבנים לתת הצעה לפתרונות מקומיים להגברת לחץ באמצעות מערכת שאיבה בתוך המבנים.

בהתאם לכך יקבעו אזורי לחץ בישוב אשר יווספו על ידי מערכת של שתומים שוברי לחץ מתאימים.

3.3.2 אגירה וויסות

נפח האגירה יהיה שווה לצריכת יום מקסימלי אחד בשלב א', 80% מיום שיא בשלב ב', ו- 60% מיום שיא בשלב הסופי. נפח האגירה יהיה איפוא:

- לשלב א' 2 400 מ"ק
- לשלב ב' 3 800 מ"ק
- לשלב סופי 6 600 מ"ק

בישוב יוקמו מתקני מים לאגירה, לויסות הצריכה, לעתודה למקרה חרום, ולהגברת הלחץ, במידת הצורך, על פי שלבי האיכלוס המתוכננים ופיתוח הישוב.

מתקנים אלו יוקמו בשלב א' על גבעה בנ.צ.מ. 1558/1578 ברום 413 מ', על שטח של כ-1 500 מ"ר. זהו האזור הגבוה ביותר בישוב אשר יוכל לאפשר אספקת מים בלחץ מתאים לצרכנים בישוב, וכן הוא מצוי מחוץ לתחום המוגבל בגובה בניה על ידי המנהל לתעופה אזרחית.

4. מערכת הביוב

4.1 כמויות שפיעת השפכים

כמויות שפיעת השפכים החזויות בכל אחד משלבי האיכלוס של הישוב מבוססות על הערכה כי השפכים מהווים כ-80% מצריכת המים בישוב עופרים.

פירוק הספיקות על פי מקדמי אי שיויון מבוסס על הנוסחאות הבאות:

- מקדם אי שיויון לספיקת שרא $LOG (K) = 1.4 - 0.2 * LOG (N)$

- מקדם אי שיויון לספיקת שפל $K' = 0.05 * (N)^{0.2}$

טבלה מס' 3 - שפיעת השפכים

שלב איכלוס תושבים	מספר	שפיעה יומית ממוצעת	שפיעה יומית מקסימלית	ספיקה שעתית ממוצעת	ספיקת שעת שרא
(נפש)	(מ"ק ליום)	(מ"ק ליום)	(מ"ק ליום)	(מ"ק לשעה)	(מ"ק לשעה)
פרידי	1 375	315	465	13	77
א	6 600	1 305	1 900	55	240
ב	13 200	2 610	3 810	110	415
סופר	30 000	5 920	8 640	250	800

4.2 רשת בינים

טופוגרפית, משתרע הישוב עופרים על מספר גבעות ושלוחות אשר כיוון נתינתן הוא ממזרח למערב, והן מתנקזות לשני אגני היקוות ראשיים:

- א. הדרומי - לנחל אל חרוב
- ב. הצפוני - לואדי דיר ערב

שניהם מתאחדים במורד זרימתם לנחל בית עריף המהווה את היובל הצפוני של נחל ארילון החוצה את שדה תעופה ונשפך לירקון בצפון תל-אביב.

בישוב תוחנן מערכת איסוף וריכוז שפכים מושלמת אשר, בהתאם לתכנית המתאר ותכנון מערכת הכבישים הפנימית לישוב, תהיה רשת הביבים גרביטציונית. רשת זו תאסוף את השפכים ממבני המגורים וממבני הציבור אשר בגבעת עופרים, גבעת סנמה ברברה והגבעות ממערב לכביש המתוכנן 465, אל מכון לטיפול בשפכים.

תינתן תשומת לב להפרדה מוחלטת של מערכת הביוב ממערכת ניקוז מים הנגר העילי.

4.3 שופכי תעשיה

על פי תכנית האב לא תינתן רשות להקים באזור התעשיה מפעלים הפולטים שפכי תעשיה הכוללים מזהמים אנאורגניים, וכן לא תותר הקמתם של מפעלים מעוני היתר כפי שהוגדרו בחוק העזר להזרמת שפכי תעשיה למערכת הברז (תשמ"ב 1981).

4.4 טיפול וסילוק השפכים

4.4.1 הטיפול בשפכים

(1) מטכות הטיפול וסילוק השפכים

בהתאם להנחיות משרד הבריאות הטיפול בשפכים באחריות הרשות המקומית והוא חייב להבטיח:

- א. מניעת פגיעה בבריאות התושבים בישוב או בישובים סמוכים העלולים לבוא במגע עם השפכים או הקולחים.
- ב. מניעת מפגעים ומטרדים תברואתיים וסביבתיים.
- ג. מניעת זיהום ופגיעה באיכויות המים דרכי מים וגופי מים.
- ד. מניעת זיהום ופגיעה באיכות הקרקע, הצמח או כל משאב אחר העלול לבוא במגע עם שפכים וקולחים.

(2) כמות איכות קולחים נדרשת

דרישות "קו הבסיס" לאיכות הקולחים הנפלטים מתוך גבול הישוב, במקרה דנן העיר המתוכננת עופרים, בהתאם לגודל האוכלוסיה שמעל 10 000 נפש ותחזית הפיתוח הן לפחות:

- א. צריכת חמצן ביוכימית באינקובציה של 5 ימים בטמפ' של 20 מעלות צלסיוס של לפחות 20 מיליגרם לליטר בלפחות 75% מבדיקות הקולחים היומיות המורכבות, כאשר תדירות הבדיקות לא תהיה פחות מ-4 בדיקות לחודש.
- ב. ריכוז חומר מרחף של פחות מ-30 מיליגרם לליטר בלפחות 80% מבדיקות הקולחים היומיות המורכבות כאשר תדירות הבדיקות היא כנ"ל.

(3) שלבי ביצוע

מאחר והקמת ישוב בסדר גודל של עופרים מתבצעת מטבע הדברים בשלבים, הרי פיתוח המכון לטיפול בשפכים יהיה גם הוא בשלבים לאורך ציר הזמן ובמקביל לאיכלוס.

מכאן בתכנית האב יש לתת את הדעת לשני שלבים השונים באופן עקרוני באופיים אחד מהשני.

השלב המיידני מיועד לתת מענה לבעיות הכרוכות בהקמת המבנים כיום.

השלב השני, הוא השלב המשתלב בתכנית המתאר של הישוב.

ישנה חשיבות רבה לתיאומן העמלת הפיתוח בשלב הראשון על ההחלטה אם להקים מתקן קומפקטי באתר הסופי או באתר הזמני. אם מדובר בפרק זמן של מס' שנים בין סיום השלב המיידני ותחילת השלב הראשון רצוי לשקול הקמת המתקן הקומפקטי באתר זמני. אם תחילת השלב הראשון תהווה המשך ישיר לשלב האיכלוס המיידני, כדאי לשקול להקים את המתקן הקומפקטי באתר הסופי.

(4) אתר למכון טיפול בשפכים

העקרונות לבחירת האתר המיועד להקמת מכון טיפול בשפכים מבוססים על:

- א. מכון לטיפול בשפכים בתוך גבול הישוב במקום שניתן לתחזוקה נאותה.
- ב. קריטריוני איכות הסביבה למניעת מטרדים.
- ג. שטח פנוי על אדמות מדינה.
- ד. שיקולי תכנון המאפשרים איסוף גרביטציוני ממרבית שטחי הישוב.
- ה. אפשרות סילוק השפכים בקירבת הגורם המנצל במידה ויש, או סילוק לנחל כאשר איכויות הקולחים המסולקים יענו על דרישות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

מיקום האתר האפשרי למכון לטיפול בשפכים בשלב הפיתוח המלא של עופרים הוא בתוך תחום הישוב, בנ.צ.מ. 15200/15770, לדגלי גבעה 272, על שטח של כ-30 דונם, כפי שסומן בתכנית המתאר לעופרים.

4.4.2 סילוק שפכים

(1) אפשרויות סילוק השפכים

האילוץ המכריע בתכנונה של מערכת הביוב המרכזית הוא אפשרויות סילוקם של השפכים ללא גרימת מטרדים אסתטיים, סכנות בריאות וחשש זיהום מי תהום.

לאזור הגיאוגרפי בו שוכנת עופרים, בקרבת המרזבות של נחל בית עריר, ישנה חשיבות רבה לגבי אופן הסילוק ורמת הקולחים המסולקת מחשש זיהום מי תהום.

קיימות שלוש אלטרנטיבות לסילוק שפכים והן:

- א. ניצול חקלאי להשקיית חלקות יער של בסמוך לישוב, לפי הקריטריונים של תכנית האב לפיתוח מערכות לטיפול וסילוק של שפכים - אפריל 1983 נספח א'2 שהוכנה ע"י תה"ל. כפי שיפורט להלן, נראה כי בשלב השני אין מנוס

מהעברת הקולחים לשטחים החקלאיים במרצבות של הנחלים בית עריף ונבלט, שבאגן הניקוז של נחל האיילון.

ב. הזרמת קולחים לכוון נחל בית עריף, כאשר איכויות הקולחים המסולקים יענו, הן על דרישות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, והן על הדרישות לניצולם להשקיה באזור אם יאותרו שטחים מתאימים. כמו כן תיבדק האפשרות להזרמת הקולחים לשטחים חקלאיים הנמצאים בעמק האיילון.

ג. במידה ולא יאותרו שטחים חקלאיים, תותאם איכות הקולחים באמצעות טיפול מתקדם בקולחים לאיכות שתאפשר את הזרמתו לנחל בית עריף, אם במובל סגור או בתעלה.

אפשרות סילוק השפכים על ידי ניצול חקלאי להשקאה מותנה בשילוב של שני הגורמים הבאים, זמינותם של שטחים מתאימים להשקאה באישור השרות ההידרולוגי, ובאיכות הקולחים ועמידתם בקריטריונים של משרד הבריאות ואיכות הסביבה. כמו כן מותנה הפתרון בגודל האוכלוסיה שתתחבר לרשת הביוב בכל שלב של איכלוס, וזאת כדי למנוע היווצרות מטרדים בסמוך לישוב. בנוסף לכמות הקולחים לניצול יהיה צורך להתאימם לגידולים מבחינת האיכויות על פי הקריטריוני משרד הבריאות והחקלאות.

תכנית האב לשפכים של הישוב תציג בפירוט את הפתרונות הטכניים הדרושים לסילוק נאות של הקולחים בהתאם לעקרונות שפורטו לעיל.

(2) טיפול וסילוק בשלב מובד

מאתר והאתר המוצע למתקן הטיפול החוק מאד מאתר הבניה הנוכחי, בישוב וקשה יהיה לתפעל מכון במקום מרוחק כל עוד הישוב אינו גדול דיו, הרי מוצע כי בשלב האיכלוס המידי יוקם מתקן טיהור קומפקטי באתר, שמערב לכביש מס' 465 בנ.צ.מ. 1535/1575 ואשר מיקומו ייבחר על פי עקרונות טכנוניים וסביבתיים כמצויין לעיל.

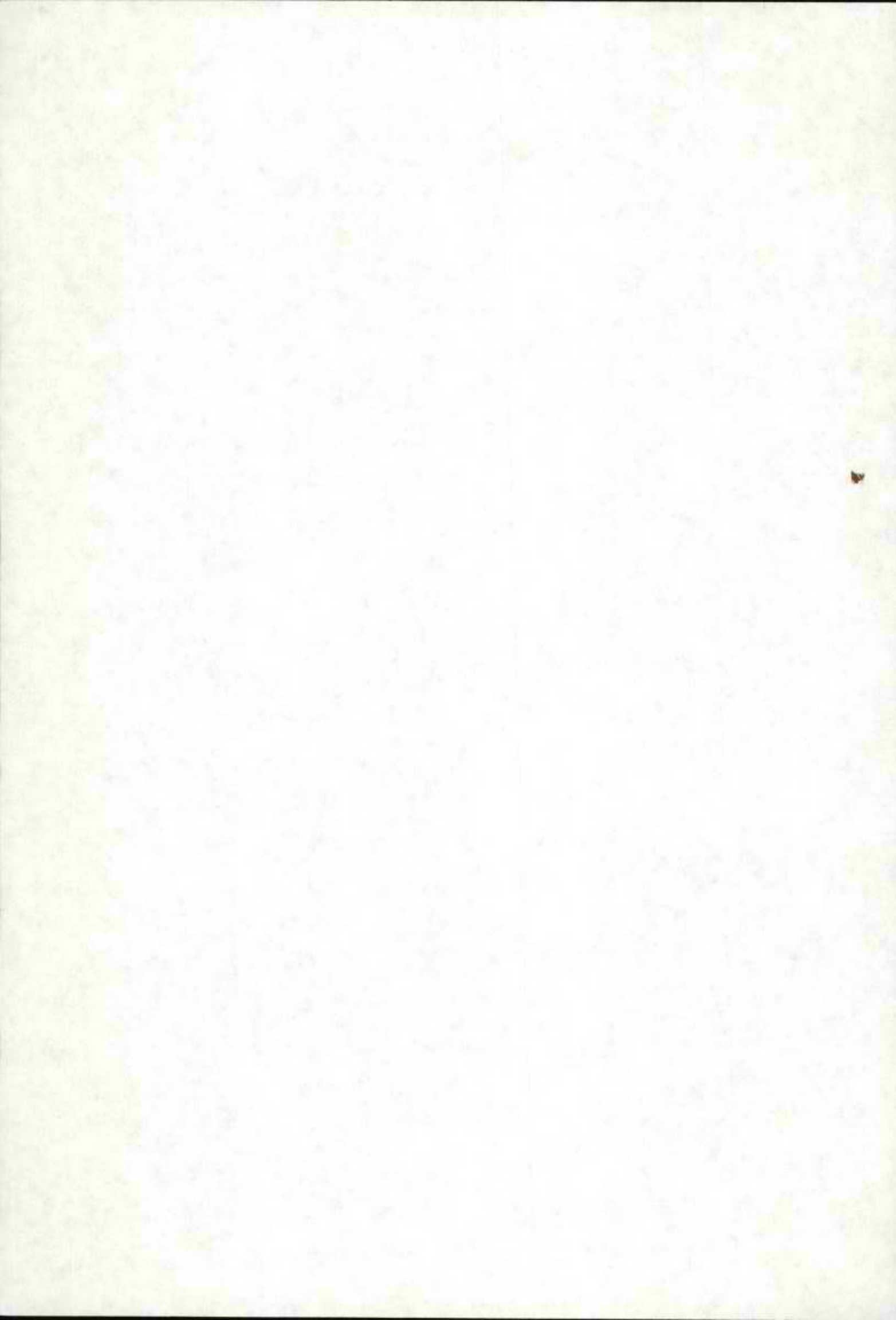
איכות הקולחים תהיה על פי קו הבסיס כמצויין לעיל והם ינוצלו להשקאת חלקות יער, כפי שפורט לעיל, בשלוחה לרגלי גבעה 272 בשטח של כ-550 דונם.

מניתוח זה עולה כי יהיו לעופרים שני פתרונות לסילוק השפכים: בשלב המידי - השקיית חלקות יער, בשלב השני - הזרמת קולחים לכוון נחל בית עריף ללא גרימת זיהום בתת הקרקע וכפי שיפורט בהמשך.

כמות המים היומית הנחוצה להשקיית חלקת יער על שטח של כ-550 דונם היא 1 650 מ"ק ליום ברוטו, וכ-1300 מ"ק נטו; ולכן בשלב המידי ניתן יהיה להשקות כ-35% מהשטח, ובשלב א' כ-100% מהשטח. לקראת איכלוס שלב ב' יהיה צורך להקים את המכון לטיפול בשפכים, על פי הקריטריונים התיכנוניים המפורטים בסעיף (1) לעיל, ולאחר אזורים נוספים פוטנציאליים לסילוק.

במסגרת תכנית האגודה תיבחן האפשרות לשלב במערכת הטיפול והסילוק של העיר הראשית עופרים ישובים נוספים סמוכים. ע"י כך ניתן יהיה לסלק מיישובים קטנים באזור את השפכים, למנוע מטרדים וכן לחלק טוב יותר את העומס התקציבי הרב בהקמת מתקן טיפול הדורש השקעות גדולות יחסית.

כמו כן תבחן האפשרות לשלב את מערכת הסילוק של עופרים עם העיר המתוכננת להבנות מדרום לעופרים - מודיעין, ועם הישובים העירוניים הסמוכים בשפלת יהודה כגון רמלה ולוד. זאת כדי לפתור את בעיות סילוק השפכים, מניעת מטרדים סביבתיים וזיהום תת הקרקע בהיבט האזורי, כשמדובר יהיה במרכזי אוכלוסין גדולים באזור קרוב יחסית.



000.75V

12.15.2
12.15.2

12.15.2

4000

12.15.2

12.15.2

28.000
12.15.2
12.15.2

12.15.2

24.000
12.15.2

12.15.2

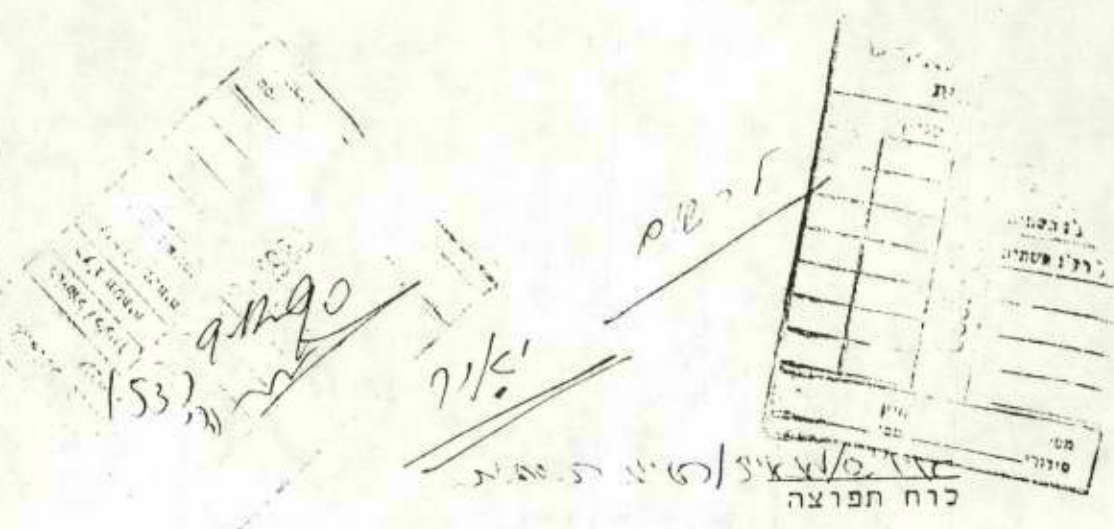
12.15.2

12.15.2

12.15.2

12.15.2
12.15.2
12.15.2
12.15.2
12.15.2

מ ש ר ד ה ב ט ח ר
 ת א ו מ
 הפעורכו באיר"ש
 ובאזח"י ענף
 תשתיו פקס'
 13-267976 טל:
 13-206713/2 הא/ב(214)
 11545 דצמבר 3
 990



הנדון : עופרים - הרשאה לתכנון
 גב' פ. אכבק : 15/1390/123 מ- 20.4.90

1. משרד הבינוי והשיכון העביר בקשה לקבל הרשאה לתכנון למתחם עופרים.

2. בהתאם לחו"ד המשפטית שכ מנהלת המח' האזרחית בפרקליטות המדינה גב' פ. אכבק, ניתן לתת למשרד הבינוי והשיכון הרשאה להכנת תוכנית המתאר בכבד.

3. עמדות הגורמים

- א. האיזור - אין התנגדות כמתן הרשאה.
- ב. אג"ת אין התנגדות כמתן הרשאה. באשר לנטיעות ממערב לכביש 446, הנטיעות יתואמו עם אג"ת לפני ביצוען. נושא הביוב יהיה בהתאם למכתב אג"ת - עופרים / 203 (מד 82) 2098 מ- 21.6.90.
- ג. משהב"ט היח' להתיישבות - אין התנגדות כמתן הרשאה.
- ד. תפ"ש - אין התנגדות כמתן הרשאה בהתאם לחו"ד המשפטית שכ מנהלת המח' האזרחית בפרקליטות המדינה שבסימוכין.

4. מאושר בזאת לתת הרשאה למשרד הבינוי והשיכון להכנת תוכנית המתאר למתחם עופרים.

5. מכותב א'
נא טיפולך במתן הרשאה, כמקובל.

ב ב ר כ ה

מיקי אדכשטיין, סא"כ
 רע"נ תשתית

כוט : למכותב א' בכבד - מפת תחום התוכנית

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

טל. 617-277(02)
פקס 502-823(02)
מס. 11-6591

קרית הממשלה
ת.ד. 18110
ירושלים 91180

6 במאי 1991
כ"ב באייר תשנ"א

509300349 5

אל: קמ"ט ארכיאולוגיה
מינהל האזרחי לאזור יו"ש

0
הנדון: סקר ארכיאולוגי בעופרים - התחייבות מס' 2/09042/91

1. בזאת אנו מתחייבים על הסקר שבנדון, אשר יקיף את השטחים הכלולים בתכנית המתאר של עופרים.
2. התחייבותנו בגין הסקר נרשמת על סך - 35,000 ש"ח (שלושים וחמישה אלף שקלים חדשים), לא כולל מ.ע.מ.
3. התשלום בגין עבודתכם יועבר על פי דרישה שתהיה מלווה בעותק מן ההתחייבות. הדרישה לתשלום הסופי תימסר למשרדנו בצירוף המקור של ההתחייבות.
4. אין לערוך שינויים בהיקף ההתחייבות זו ללא אישורים של החתומים מטה.

ב ב ר כ ה

דוד בן יהודה
חשב המשרד

אינג' אורי שושני
מינהל מינהל ההנדסה והתכנון

העתקים: הגזברות, לחייב סעיף 29.01.35.10.2
מינהל ההנדסה והתכנון, כאן
אגף תכנון ערים - שלך מס' 1366

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

כח' חשון תשנ"ב
5 בנובמבר 1991

לכבוד
אדריכל שלמה מגורי כהן
אדריכל המחוז מרכז
משרד השיכון
תל - אביב

ברצוני לאשר בזה, כי כל הפרטים והעובדות המציינים במכתבו של
אדריכל י. וינברג, בדבר שינויים ותוספות, שנדרשו לעשות המתכננים
באתר התכנון עופרים, תואמו עם ההנחיות שניתנו לו על ידי צוות
ליווי של משרד הבינוי והשיכון.

בברכה

אדריכלית דיאנה זולקוב
אגף תכנון ובינוי ערים

5 בנובמבר 1991

לכבוד
אדריכל שלמה מגורי כהן
אדריכל המחוז מרכז
משרד השיכון
תל - אביב

ברצוני לאשר בזה ככל הפרטים והעובדות המציינים במכתבו של אדריכל י. וינבך,
בדבר שינויים ותוספות שנדרשו לעשות המתכננים באתר התכנון עופרים תואמו עם
ההנחיות שניתנו לו על ידי צוות ליווי של משרד הבינוי והשיכון.

בברכה,

אדריכלית דיאנה וולקוב
אגף תכנון ובינוי ערים
משרד הבינוי והשיכון

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

כח' חשון תשנ"ב
5 בנובמבר 1991

לכבוד
אדריכל שלמה מגורי כהן
אדריכל המחוז מרכז
משרד השיכון
תל - אביב

ברצוני לאשר בזה, כי כל הפרטים והעובדות המציינים במכתבו של
אדריכל י. וינבר, בדבר שינויים ותוספות, שנדרשו לעשות המתכננים
באתר התכנון עופרים, תואמו עם ההנחיות שניתנו לו על ידי צוות
ליווי של משרד הבינוי והשיכון.

בברכה

אדריכלית דיאנה וולקוב
אגף תכנון ובינוי ערים

4 בנובמבר 1991

לכבוד
משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז - ת"א

לידי: אדריכל שלמה מגורי כהן
אדריכל המחוז

הנדון: תוספת שכר עבור עבודת תכנון נוספת באתר עופרים
(שינוי מספר 1 לחוזה תכנון 9/657/90).

א.נ.,

בהתאם למסמכים המצורפים (פרוטוקולים משיבות תאום עם צוות משה"ב ואחרים מתאריך 24/5/90 עד 13/11/90) הנני מבקש לאשר תוספת שכר תכנון על פי סעיפי 2.0, 3.0 של חוזה התיכנון ביננו.

תוספת זו מתבקשת בעקבות השינויים שנדרשו בהכנת החלופות לתכנית המפורטת כתוצאה משינויים בשטח התיכנון (ראה פרוטוקול ישיבת תאום מתאריך 24/10/90).

כל פעולות התיכנון בין התאריכים שהוזכרו מעלה, נעשו בהתאם להנחיות של צוות תאום של משה"ב.

הודה לך עם תיענה לבקשתי בהקדם.

בברכה,

י. וינבר

אדריכל ומתכנן ערים

מדינת ישראל.
 משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז/החטיבה הטכנית

תאריך: 18/06/90

פרוטוקול - עופרים - תדריך תכנון מ-24.5.90

ישיבה אצל י. מאירי

נוכחים: ה"ה מתכננים - משרד ברן-ז. ברן-א. לוי
 ✓ משרד וינברג - וינברג

משהב"ש:

ירושלים: ר. וילקנסקי, ד. וולקוב

מחוז המרכז: י. מאירי, גלדמן, ודעי, בר-לוי, צימר, פרידה, הראל,
 בלייכפלד.

ברוך מציג תכנית המתאר.

ולקוב- אישור תכנית המתאר מותנה א. בתכנון ביוב כללי.
 ב. תאום עם אחראי לרכוש הנטוש. ג. תאום עם מפקח תחבורה
 אזורי.

אין בעיית בעלויות על הקרקע המתוכננת.
 נערכים עכשיו להסדיר קרקעות לעיוור במובלעות של תכנית האב.

מאירי - לוודא סילוק עכובים בממ"י בענין הרשאת תכנון.

תיקון טבלה א התפלגות:

התפלגות	אחוזים מהשטח בדונם	שטח בדונם	צפיפות נטו ביח"ד
בנה ביתך	20	126	2
צמודי קרקע	20	126	4
דו-קומתי	25	157	4.5
תלת קומתי	35	220	6
סה"כ		630	

252
 504
 706
 1320
 - 2782

1290
 1280
 216
 - 2786

להימנע בתכנון למחוייבות לבניה מדורגת.

לתקן את הצעת החלוקה של שתי הקצאות התכנון לתב"ע מפורטת בין שני האדריכלים לפי חלק צפוני וחלק דרומי ולא לפי מזרחי וחלק מערבי.

א. ג. פ. 18/6/90

מוסדות

לא יהיה שינוי בחלוקת המוסדות והשטחים עבורם לבניה.

עדיפות ביצוע הבניה מבית אריה ודרומה כאשר הקצאות מיקום וקרקע למוסדות ציבור יותאם כמותית לצורכי יח"ד בביצוע.

צו תחילת עבודת התכנון ינתן לאחר קבלת מפות מדייה פוטוגרמטריה. זמן עבודת התכנון מכסימום 90 יום.

רשם: ד. בליכפלד

העתק:
לנוכחים



ירושלים - 17/9/90
סימוכין - 810/64

לכבוד
אדרי' יצחק ויינברג
יחזקאל 26,
חל אביב 62595

א.נ..

הנדון: תאום חכנון חכניה מחאר מפרטח של "עופרים".

בהמשך לישיבת התאום אצל מר יהודה המאירי ב- 16/9/90 הריני מעביר לך ולגורמים הנוספים הנוגעים, את סיכום ישיבת התאום בביח אריה מה- 10.9.90 אוחה סיכמנו. אנחנו מקוים שמעחה סיכומי הישיבות ייעשו ע"י המחוז. באוחה ההזדמנות ולאור הדברים שנאמרו בישיבה האחרונה, אודה לך אם תחאט עם משרדנו את התכנון המפורט במקביל, או אפילו לפני תאומך עם מהנדס הדרכים, זאח על מנת לטייע לכם בחכנונכם ברוח חכניה המחאר ותאום עם החלק של החכניה המפרטח המחוכננת על ידנו וכן למנוע עבודה מיותרת ואבדן זמן. בטוחני שנמצא דרך מוסכמת וטובה בקידום התכנון האמור ואם חלילה יהיו ביננו חילוקי דעות, תמיד נוכל להסתייע בשירותי המחוז אשר יוציא אותנו מן הלבטים - כל זאח ברוח הסיכום בישיבת התאום האחרונה.

אני מאחל לך, ליוסי עוזיאל ולכל משרדך חג שמח ושנה טובה,

זאב ברן
אדריכל

העחקים: יהודה המאירי, מנהל המחוז.
דב בלאוכפלד, מחוז המרכז.
ינון, מהנדס כבישים.
ילון, מהנדס תשחיות מים וביוב.
נוימו, יועץ חשמל, מחוז מרכז.
דיאנה וולקוב, משהב"ש, י-ם.

מדינת - ישראל
משרד הבינוי והשיכון-מחוז המרכז
החטיבה הטכנית

26.9.90

עופרים - ישיבה מה- 16.9.90

נוכחים : אדריכלים: משרד ברן - אסתר, כבישים-ינון
משרד וינבר- וינבר, עוזיאל : יועץ מים ביוב-בלשה ילון
אדרי נוף האוסמן.

משהב"ש: מאירי, גלדמן, דוידוביץ, צימר, בלידשטיין, הראל,
מוסקוביץ, נוימן, ולקוב, דב.

נערכה הצגת תכנון של התב"עות המפורטות.

וולקוב- היה דיון להפקדה לתכנית המתאר ואין צורך בדיון
חוזר.

- התכנון תלוי בקבלת הרשאה לתכנון מממ"י למשהב"ש.
- הצגת תאור קטע מגודר חדש על הכביש הראשי.
- כעת נעשית תכנית מתאר מים לאזור ע"י ת.ה.ל.

מאירי- בסוף אוקטובר הצגת תכנון לפני ועדת אשורים, עד אז
4 ליווי תכנון.

-המתכננים יהיו כפופים להנחיות תוכנית המתאר לזמינות

קרקע על פי מידע המסופק על-ידי משהב"ש. במצבי ספק

אדריכל המחוז יקבע את הכיוון והאופן להמשך התכנון.

האדריכלים מתכננים חייבים להתאים את התכנון שלהם

למערך הכבישים המוצע ושל שיפועי הכבישים לפי הנחיות

יועץ התחבורה.

- הפרוגרמה היא לכ-2600 יח"ד, החלוקה לפי תדריך התכנון,

שני המתכננים יציעו חלופות תואמות, כל תכנון מפורט

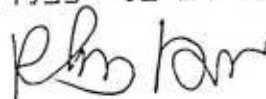
ילווה בטבלת חלוקה של היח"ד לפי צפיפות, טיפוס ואחוזים.

אסור להקטין את כמות היח"ד בבניה רוויה, כאשר הבניה של
"אמנה" מהווה חלק מ"בנה ביתך". יהיו בתכנית סה"כ
מכסימום 2 אתרים של "בנה ביתך".
- יש להימנע מבנית קוטג'ים, זה מיקר הוצאות.

- גלדמן ילווה את תכנון המים והביוב. יש להסדיר סילוק
כפילויות בתכנון המים והביוב.

- וולקוב תשכנע את פליאה אלבק שאין אפשרות להזיז את דרך
החיבור מעופרים לבית - אריה ממקומה כעת לפי תכנית
המתאר.

רשם: דב בלייכפלד.



העתק:

לנוכחים

אדרי' שלמה מגורי-כהן-כאן

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז/החטיבה הטכנית
רח' החשמולאים 113 ת"א 5613241

תאריך: 28.10.90

פרוטוקול - עופרים - ישיבה מתאריך 24.10.90

נוכחים ה"ה: יצחק דני - ראש מועצה מקומית בית-אריה
משהב"ש - מאירי, אלדמן, מגורי-כהן, אוזה, מזל, דב.

דב - תאור תכנית המתאר, 2 תב"ע-ות, מיקום החלקה המגודרת החדשה.
יצחקי - תכנית המתאר האדריכלית לא כוללת תוכניות מתאר מקבילות
למים וביוב.
בשטח המיועד לתעשייה - יש חריגה מהאפשרות להשתמש בקרקע.
מאירי - לזמן לפגישה ב-29.10.90 את יועצי המים והביוב של התכנון
הכללי ושל המתאר.

יצחקי - מניח שחיבור בית אריה לעופרים יעשה מהנקודה הצפון
מערבית של עופרים לכיוון בית אריה.
טוען שתכנית מתאר עופרים של משהב"ש לא תואמת את הקטע
המתוכנן ע"י "אמנה" מבחינת הצפיפויות.

מאירי - להסדיר: א חיבור כביש בית-אריה עופרים שיעבור בשטח
הזמין למשהב"ש ויפתור את בעיית הגבהים.
ב תאום מתאר משהב"ש עם זה של "אמנה".

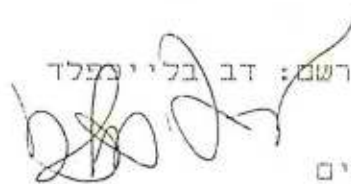
- שלב ביצוע הבניה יהיה מהקצה הצפוני דרומה ויכלול 2600
יח"ד.

- תב"ע-ות מפורטות יגיעו לו. אישורים תוך 3 שבועות ומיד
לאחר מכן לו. מקומית מטה בנימין לאישור ולמ.ת.ע.
תוך חודש וחצי התכנית תידון במ.ת.ע.

- לאחר ההחלטה על הפקדה, משהב"ש יערך לפריצת הכבישים.

- הראל ממשהב"ש יעקב אחר נושא בעלויות הקרקע ובעיותיהן
בעופרים.

רשם: דב בליינפלד



העתק:

לנוכחים

משהב"ש - הראל אריה-כאן

גבי דיאנה וולקוב- משרד השיכון ירושלים

מר ש. זלצר - כאן

מר ל. דוידוביץ - מהנדס מחוזי לכבישים

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז/החטיבה הטכנית
רח' החשמולאים 113 ת"א 5613241

תאריך: 12.11.90

סיכום ישיבה בנושא עופרים מיום 8.11.90

נוכחים ה"ה: ברן, לוי, עוזיאל, דיאנה וולקוב, הקטור, שלמה
מגורי, אווה קרטס, גב ד. פלאוט

דיאנה: על המתכננים לגבש בינוי ולתאם עם מתכנן הכבישים.

ברן: כל האדריכלים, המתכננים ויועצי תחבורה וכבישים חייבים
להשתתף בכל ישיבות העבודה.

הישיבה הבאה ב-12.11.90 בשעה 16.00.

רשמה: אווה קרטס

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז/החטיבה הטכנית
רח"ה השמונאים 113 ת"א 5613241

תאריך: 13.11.90

סיכום דיון בנושא עופרים

השתתפו ה"ה: שלמה מגורי-כהן, דיאנה וולקוב, הקטור, אדריכל ברוך, אדריכל ינון, אדריכל ויינברג, ר. בלידשטיין, חנה, ירדנה פלאוט, אבי רוזנברג, אווה קרטש.

מתכנן הכבישים מר ינון הציג תכנון הכבישים הראשיים, אדריכל ויינברג הציג קונספקציה שונה מזו של מתכנן הכבישים.

אדריכל ברוך הסביר את עקרונות תכנית המתאר של עופרים וציין שאין אפשרות לקבל את תכנון הכבישים של ויינברג הנוגד את תכנית המתאר באופן מהותי. מר ברוך ציין כי בישיבה הקודמת שהתקיימה בנושא עופרים היו הרבה אי הבנות וחוסר תאום, אך עתה יושרו ההדורים וקיים שיתוף פעולה בין המתכננים ומתכנן הכבישים. אדריכל ברוך הציג את תכנון המרכז הכולל את מוסדות הציבור שאינם לינארי, כפי שהוצע בתכנית המתאר, אלא מרכז שבחלקו הוא על הכביש הראשי ויתרתו בין שתי הגבעות שממזרח לכביש הראשי.

לאחר הדיון הוחלט

1. בישיבה הבאה יביאו המתכננים תכניות בינוי ודוגמאות של בניינים. II
2. אדריכל ברוך יתכנן בהתאם לקונספציה שהוצגה על ידו, עם זאת יש לרכז יותר פונקציות לאורך הכביש הראשי. הכביש הראשי חייב לקבל מתיחה נוספת כלפי צפון. יש למצוא חיבור נכון בין הפונקציות שבין הכיפות הרחוב הראשי.
3. מערכת הדרכים תהא בהתאם להנחיות תכנית המתאר בלבד.
4. מתכנני התכנית יתאמו את כל שלבי עבודתם עם מתכנן הכבישים.
5. הישיבה הבאה ב-18.11.90 בשעה 16.00.

רשמה: אווה קרטש

העתק:
לנוכחים

03/527/028

03/225552

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז/החטיבה הטכנית
רח' החשמונאים 113 ת"א 5613241

תאריך: 28/11/90

עופרים

סיכום ישיבה שהתקיימה ביום 26.11.90 במחוז תל-אביב

השתתפו ה"ה:ז. ברן, אסתר לוי, ויינברג, י.עוזיאל, דיאנה וולקוב, הקטור, רבקה בלידשטיין, אזה קרטש, ינון, אבי רוזנברג, חנה קאופמן, ירדנה פלאוט

מר ינון הציג מערכת כבישים שתואמה עם המתכננים מר ברן ומר ויינברג. מערכת כבישים זו מחייבת. מר ברן ומר ויינברג הציג את תכנית הבינוי.

סוכם

1. לקראת הפגישה הבאה המתכננים יכינו תכנית בינוי בק.מ 1:1250.
2. אדריכל ויינברג יתאים את הבינוי למערכת הכבישים המחייבת.
3. הערות לתכנית אדריכל ברן:
 - א. להקטין את הככרות לאורך הכביש הראשי.
 - ב. חייבת להיות נגישות של מוסדות הציבור אל הרחוב הראשי.
 - ג. יש ליצור גישה נוחה לשטחים פתוחים צבוריים מהדרכים.
 - ד. בית הספר בחלק הצפוני של התכנית יועבר לקרבת הכביש הראשי.
4. הפגישה הבאה תתקיים ביום 6.12.90 שעה 14.00.

רשמה: ירדנה פלאוט

ב. לזווי התכנית המפורטת ובצוע תקונים בתכנית המפורטת עד להמלצה לאישורה להפקדה ע"י וועדת בנין ערים מקומית.

ג. מתן הסברים לוועדת בנין מחוזית בין ע"י הופעה בפני הוועדה או ע"י השלמות בכתב, הכל כפי שידרש ע"י וועדת בנין ערים מחוזית.

ד. לזווי התכנית המפורטת ובצוע תקונים בתכנית המפורטת עד להמלצה לאישורה להפקדה ע"י וועדת בנין ערים מחוזית.

ה. תקונים בתכנית המפורטת לפי דרישת הוועדה המחוזית או בתום תקופת ההפקדה.

14. ריכוז, תאום והנחיה תכניות עבודה - בנוי לבצוע מבנים, נוף ותשתית

א. תאום פרטים ארכיטקטוניים וגמר של בנינים ועבודות פתוח ופקוח עליהם.

ב. מסירת התכניות הסופיות לבנוי לבצוע בק.מ. 1:250 - לצרכי העבודה בשטח.

ג. רכוז ומסירת תכניות עבודה, המיפרטים והכמויות של המבנים - לצרכי העבודה בשטח.

ד. רכוז ומסירת תכניות עבודה, המיפרטים והכמויות של תשתית ופתוח נוף לצרכי העבודה בשטח.

14.2 תאום ארגון ואישור תכניות עבודה נוף ותשתית.

א. תאום תכניות העבודה של המומחים, והתאמתם לתכניות הבנוי.

ב. ריכוז ומסירת תכניות עבודה המיפרטים והכמויות של התשתית ופתוח נוף, לצרכי העבודה בשטח.

15. פקוח עליון ותאום עבודות גמר

- א. תאום עבודות ע"י פגישות באתר הכניה עם :
- 1) מהנדס תאום ובצוע ומפקח.
 - 2) מומחי תשתית.
 - 3) מתכנני המבנים.
 - 4) גופים ורשויות אחרות בהתאם לנדרש.

ב. הכנת עלון הסבר לדיירים שמתאר את התכניות ואת השרותים שיעמדו לרשותם. (לא כולל גרפיקה).

15.2 בדיקת תכניות הגשה של המשתכן ואישורן להגשה לרשויות

א. בדיקת תכניות הגשה מבחינת התאמתם לתכנית הבנוי והנחיות התכנון.

ב. אשור התכניות והגשתן לרשויות.

9.1 תכנון מוקדם בנוי לבצוע 1:500
=====

א. קביעת מסגרת מפורטת לבצוע העבודה התכנונית הכוללת את כל שלבי העבודה של המתכנן ומומחיו.

ב. הכנת תכניות מוקדמות הכוללות:

(1) קביעת שמוש מפורט לכל מבנה.

(2) פרוט הפתוח של שטחים פתוחים.

(3) פריסה גרפית של יעודי השטחים.

(4) בנוי ראשוני תלת מימדי של המבנים על מיפלסיהם, מבוסס על

תכניות של מבנים בק.מ. 1:200 לפחות.

10 תדריך למתכנני מבנים, מבנים, נוף ותשתית
=====

א. הכנת תדריכים למתכנני מבנים, מבנים לרכות:

(1) תיחום השטח המיועד לתכנון.

(2) נתוני רקע לתכנון.

(3) פרוגרמת ייור מפורטת.

(4) הנחיות יחודיות לתכנון (כמויות ואיכותיות).

ב. הכנת תדריך למתכנני נוף ותשתית לרכות:

(1) רמת פתוח ממוקשת.

(2) דגשים ארכיטקטוניים.

(3) פרמטרים לתכנון.

10.1 תכנון סופי לבנוי לבצוע
=====

א. הכנת תכנית בנוי לבצוע שהינה תכנית בשלושה מימדים, המיועדת לבצוע כשטח, התכנית תכלול:-

(1) תכנית אדריכלית של העמדת בתים.

(2) פרוט כל מבנה בתכנית, חתכים במידה ודרושים להסבר התכניות וכל הפרטים הדרושים, על מנת לבצע את פתוח השטח.

(3) התכניות של יחידות המגורים והמוסדות תפרט את המבנים, כהתאם לתכנוניהם וכן העמדה סופית של הבנינים לפי טיפוסים וגובהי הבנינים: גבהי רצפות, שבילים וגובהם, הקירות התומכים וגובהם, אתור ומקום שרותי השכונה כגון: אשפה, כביסה וכו'.

(4) הצעה לארגון הבצוע, תכלול פרוט חומרי הבניה, שיטות הבניה ורצף בניה, כן תכול ההצעה אפשרויות של בניה בחלקים טרומיים שימוש ככלים מבניים, וציון תהליכי הבצוע כגון: סימון מרכזי הכטון וכו'. את כל ההצעות יש להגיש לאחר תאום עם נציג משרד הבנוי והשכון.

(5) אונדון מפורט של עלות עבודות הפתוח עם המומחה לפתוח.

- ד. פתרון מערכת התנועה שיכלול:-
1) מערכת התנועה מוטורית, כולל מערכת התחבורה הצבורית ושטחי חניה.
2) מערכת תנועה להולכי רגל המובילה ליעדים השונים כגון: מגורים, גני ילדים, שטחי כתי ספר, שטחי מסחר חנויות וכו'.

- ה. ציון המבנים והעצמים הקיימים לשימור או להריסה.
ו. הצגה גרפית ומילולית של עקרונות שלביות הבצוע.
ז. בנוי רעיוני של סוגי המבנים המוצעים - עיצוב, מיקום ונפח.
ח. בנוי רעיוני של שטחים פתוחים, שבילים ושטחי ירק.
ט. הכנת חתכים וחזיתות הדרושות להבנת התכנית.
י. מבחן כלכלי - ונתוח עלויות.
יא. מפת שפועים על גבי רקע טופוגרפי.

5.1 עבוד תכנית מפורטת הכוללת בנוי.

=====

- א. הצגה פריסה גרפית שלמה של יעודי השטחים לסוגיהם בק.מ. 1:1250 או 1:1000.
ב. פרוט סופי של סוגי השמוש בקרקע, תנאיהם ועוצמתם.
ג. הצגה גרפית של רשת דרכים מוצעת.
ד. בנוי רעיוני של סוגי המבנים - עיצוב, מיקום ונפח.
ה. התווית שטחים פתוחים, שבילים ושטחי ירק.
ו. חתכים הדרושים להבנת התכנית.

הכנת תשריט והגשתו לרשויות

=====

- א. הכנת תכנית מפורטת לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ועל פי התקנות בדבר תשריטים ובהתאם לתקנות ו/או דרישות של הועדה לה מוגשת התכנית.
ב. הכנת תקנון מפורט.
ג. צרוף התכנית הסופית של הבנוי, או הבנוי ומערכות התשתית, לפי הענין כחלק מהתכנית המפורטת.

טפול ואישור הרשויות למתן תוקף לתכנית.

=====

- א. מתן הסברים לוועדת בנין ערים מקומית בין ע"י הופעה בפני הוועדה או ע"י השלמות בכתב, הכל כפי שיידרש ע"י וועדת בנין ערים מקומית.
ב. לווי התכנית המפורטת ובצוע תקונים בתכנית המפורטת עד להמלצה לאשורה להפקדה ע"י וועדת בנין ערים מקומית.

הכנת חלופות לתכנית מפורטת הכוללת בנוי (1:1250)

2.

- א. נתוח הנחיות הסקרים והתחזיות.
- ב. הגדרה ראשונית של מטרות, בעיות אילוצים, יעדים לתכנון ונתונים כמותיים ואיכותיים.
- ג. הכנת תכניות מוקדמות בחלופות שונות שיכללו:
 1. חתימה עקרונית של שטחים לשמושי קרקע שונים.
 2. הגדרת תנאי וסוגי השמוש בקרקע ועוצמתם.
 3. רשת דרכים מוצעת.
 4. פריסה גרפית של יעודי השטחים וסוגיהם.
 5. תכנית שיפועים על רקע מפה טופוגרפית.
 6. תכנית לעצוב תלת מימדי של השטח, הכוללת טיפוסי מבנים ומימדיהם המשוערים.

2.2 הכנת חלופות לתכנית מפורטת

- א. נתוח הנחיות, תחזיות, תכניות מתאר קיימות ותכניות מפורטות גובלות.
- ב. הכנת חלופות לתשריט של תכנית מפורטת בק.מ. 1:1250 או 1:1000 שתוכן על פי האמור בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ותכלול בין היתר:
 1. יעודי הקרקע, עוצמת השמוש בהם וההגבלות הכרוכות במימושם.
 2. מערכת הדרכים והתנועה.
 3. חלוקה לאזורי תכנון מפורטים.
 4. שלבי בצוע אפשריים.

3. פתוח החלופות לתכנית מפורטת הכוללת בנוי ומערכות התשתית המתואמות עם המומחים.

- א. הכנת תחזיות ושלבי בצוע לחלופות השונות.
- ב. הנחיות מומחי התשתית בהכנת התכניות המוקדמות שלהם לגבי החלופות השונות לתכנית המפורטת הכוללת בנוי.
- ג. עריכת נתוח כלכלי השואתי מוקדם בין החלופות השונות, כעזרת המומחים.
- ד. עריכת בדיקות אנליטיות של החלופות מבחינת: תפקוד, תקציב, אילוצים שונים שלביות וכו'.
- ה. עריכת השוואה ונתוח החלופות השונות בעמידה כתנאים חברתיים כלכליים וסביבתיים רצויים.
- ו. עריכת מסמך של עקרונות התכנון.

טו. "תכנית מפורטת" - (בהתאם לפרק ג' של סימן ד' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 לרכות כל חוק אחר שבתוקף) בין שהיא ראשונה למרחב התכנון הנוגע ובין שהיא מהווה שנוי לתכנית קיימת קודמת. בנוסף לדרישה בכל דין תראה התכנית :

- (1) רשת כבישים מושלמת.
- (2) כל האזורים על יעודיהם.
- (3) פרוט המגרשים הצבוריים.

תכנית זו חוכן בהתאם לתקנות בדבר תשריטים ותוגש לאשור הרשויות המוסמכות.

טז. "תשריט חלוקת קרקע" - (בהתאם לפרק ד' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 לרכות כל חוק אחר שבתוקף) שהוא מתאים לתכנית קיימת ובין שיש בו סטיות מתכנית קיימת.

יז. "תכנית הכוללת בנוי" - מצורפת כנספח לתכנית מפורטת עם מערכות התשתית כשהן מתואמות עם המומחים או ללא תאום עם המומחים עם או בלי סימון חלוקה לצרכי רישום. בנוסף לאמור בכל דין תשלם התכנית את תכנית בנין עיר מפורטת והיא תכלול :-

- (1) כל שרותי השכונה, כולל המוסדות השכונתיים.
- (2) העמדת בתים לפי מידות, מספר קומות, גישות.
- (3) סימון שטחי ירק, מקומות חניה וכו'.
- (4) הצעה לפרופיל הרחוב ורוחבו.
- (5) נתונים נוספים לפי הצורך ובמידה ודרושים להסכר התכנית כגון: חזיתות, חתכים וכו'.

יח. "בנוי לבצוע - תכנית בשלושה מימדים המייערת לבצוע בשטח, התכנית תכלול :-

- (1) תכנית אדריכלית של העמדת בתים.
- (2) פרוט כל מבנה בתכנית, החתכים הדרושים להסכר התכנית, וכל הפרטים הדרושים, על מנת לבצע את פתוח השטח.
- (3) התכנית של יחידות המגורים והמוסדות תפרט את המכנים, בהתאם לתכניותיהם וכן העמדה סופית של הבנינים לפי טיפוסים וגובהי הבנינים : גבהי רצפות, שכילים וגובהם, הקירות התומכים וגובהם, אתור ומקום שרותי השכונה כגון : אשפה, כביסה וכו'.
- (4) הצעה לארגון הבצוע, תכלול פרוט חומרי הבניה, שיטות הבניה ורצף בניה, כן תכלול ההצעה אפשרויות של בניה בחללים טרומיים שמוש בכלים מכניים, וציון תהליכי הבצוע כגון:- סימון מרכזי הכטון וכו'. את כל ההצעות יש להגיש לאחר תאום עם נציג משרד הבנוי והשכון.
- (5) אומדן מפורט של עלות עבודות הפתוח.

יט. "ממוחה" - מי שמבצע פעולות יעוץ למשרד הבנוי והשכון או למתכנן בכל הנוגע לשרותי המתכנן.

תנאים מיוחדים

כנין ערים וכו' *

פרק א'

הגדרות

=====

- א. "תהליך התכנון" - ההתפחות המודרגת של כל הפעולות שיש לבצע לפי סדר נתון. מערכת הפעולות המודרגות מוליכה ממצב אחד למשנהו.
- ב. "שרותי המתכנן" - כל פעולה המבוצעת על ידי המתכנן כמסגרת תהליך התכנון ואשר מפורטת להלן.
- ג. "אתר מגורים" - חלק עיר/ישוב המתוכנן כיחידה אחת ואשר היקף הבניה למגורים עולה על 60% מסה"כ היקף הבניה הכולל.
- ד. "אתר אחר" - חלק עיר/ישוב המתוכנן כיחידה אחת ואשר היקף הבניה בו ליעודים שאינם מגורים עולה על 40% מהיקף הבניה הכולל.
- ה. "שכר תכנון לאתר מגורים" - הנו על פי היקף התכנית מורכב משני יסודות:
(1) מספר יחדות הדיור שימנו בו. שטחם של המיכנים ליעודים אחרים יתורגם לשווה ערך ביחידות דיור כאשר כל 80 מ"ר שטח בנוי או חלק מהם שווה ליחידת דיור.
(2) שטח הקרקע הכלול בתכנית בדונם.
- ו. "שכר תכנון לאתר אחר" - הנו על פי היקף התכנית מורכב משני יסודות :-
(1) שטח הבניה הכולל באתר מדוד במ"ר.
(2) שטח הקרקע הכלול בתכנית בדונם.
- ז. "מכנון" - קבוצת יחידות באתר מגורים ו/או קטע בניה באתר אחר.
- ח. "חוק התכנון" - חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, לרבות התקנות.
- ט. "ועדות" - ועדות לפי חוק התכנון ותכנית תשכ"ה - 1965.
- י. "תשתית" - כל עבודות התכנון המתוכננות ע"י מומחים והכוללות דרכים, כבישים, מדרכות, אספקת מים, התקנת ביוב, תאורת רחובות, אספקת חשמל וטלפון.
- יא. "פתוח נוף" - כל עבודות התכנון הקשורות לתכנון הפתוח של השטח הכין מבני והצבורי והכוללות גינון, מתקנים מסכיב לבנינים, שביל גישה ומדרגות.
- יב. "תכנית" - כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ו/או כמשמעותה בחוק בנוי ופנוי של אזורי שיקום תשכ"ה - 1965 ו/או כמשמעותה בחוק רישום שיכונים צבוריים (הוראות שעה) תשכ"ד, ובתקנות לפי החוקים האמורים, הכל לפי שיהיו בתוקף בעת כצוע עבודות המתכנן.
- יג. "תשריט מוקדם" - תשריט המתווה את הקוים העקרוניים של התכנון לרבות הסקרים, המדידות וההנחיות עליהם הוא מבוסס, וכולל דבי הסבר וטבלאות שנרשמו ע"י המתכנן לרבות טיוטה התקנון, כאשר מדובר כתכנית הטעונה אשור מוסדות התכנון הנוסמכים בהתאם לכל דין.
כל זאת לאחר שכל החומר המיועד להגשה תואם ואושר בכתב עם כל הגורמים המוסמכים המהווים חלק ממוסדות התכנון שבפניהם תובא התכנית לאשור כגון: הג'א, משרד התחבורה, משרד הבריאות, מנהל מקרקעי ישראל, מ.ע.צ. וכו'.
- יד. "תשריט" - כל ההוראות הכלולות בתקנות שבתוקף בדבר תשריטים.

5.

ק ב י ע ת ת ה ל י כ ה ת כ נ ו ן

- א. שרותי המתכנן יבוצעו באחד מתהליכי התכנון הבאים :
- (1) תכניות בקנה מדה 1:1000 או בקנה מדה קטן יותר:-
- (א) תהליך התכנון ל"תכנית מפורטת הכוללת בנוי ומערכות תשתית" יכלול את שרותי המתכנן המפורטים בסעיפים הבאים :-
1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.
- (ב) תהליך התכנון ל"תכנית מפורטת הכוללת בנוי ללא מערכות תשתית" יכלול את שרותי המתכנן המפורטים בסעיפים הבאים :
1, 2.2, 4.2, 6, 7.
- (ג) תהליך התכנון ל"תכנית מפורטת לא כוללת בנוי" יכלול את שרותי המתכנן המפורטים בסעיפים הבאים :-
1, 2.2, 4.2, 6, 7.
- (2) תכניות בקנה מדה 1:500 או בקנה מדה גדול יותר:-
- (א) תהליך התכנון ל"הנחייה ולווי בנוי לבצוע" יכלול את הסעיפים המפורטים בסעיפים הבאים :-
8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 או-
8, 9, 10, 10.1, 12, 13, 14, 15.
- (ב) תהליך התכנון ל"תכנון בנוי לבצוע" יכלול את הסעיפים הבאים :
8.1, 9.1, 10.1, 12, 13, 14, 15 או-
8.1, 9.1, 10.1, 14, 15.
- (ג) תהליך התכנון ל"תכנון בנוי לבצוע" "בנה ביתך" יכלול את הסעיפים הבאים:
9, 10.2, 12, 13, 14.2, 15.2 או-
9, 10.2, 14.2, 15.2.
- ב. יכול משרד הבנוי והשכון להזמין את כל שרותי המתכנן בתהליך התכנון או חלק מהם, ובתנאי שהשרותים המוזמנים יהוו רצף אחד של התהליך.

ש ר ו ת י ה מ ת כ נ ו ן

ואלה שרותי המתכנן :-

1. קבלת פרוגרמה וחקירה מוקדמת

- א. קבלת הנחיות בפרוגרמה והסכרים.
- ב. ביקורים בשטח התכנון וסביבתו.
- ג. קיום דיונים מקדימים עם משרד הבנוי והשכון.
- ד. חקירה מוקדמת לגבי מיכשולים קיימים בשטח.
- ה. קיום התיעצות מוקדמת עם המומחים.
- ו. ברורים ברשויות ועם גורמים אחרים, כנדרש בקשר לבעיות החוקיות והאחרות הכרוכות בהכנת התכנית, תכניות קיימות, רכוז סקרים, ותכניות אחרות הנוגעות לשטח התכנית.
- ז. הנחית סקרים נוספים כאם ידרשו.

בחירת תכנית מפורטת הכוללת בנוי ומערכות תשתית (המתואמות עם המומחים).

4

- א. הצגת הנתוחים והחלופות השונות בפני משרד הבנוי והשכון והמלצה על חלופה אחת לצורך בחירת תכנית מועדפת.
- ב. ההמלצה תבוסס על נתוח החלופות השונות לפי אמות מידה אשר יקבעו על ידי משרד הבנוי והשכון.
- ג. הכנסת שנויים באחד או יותר מהחלופות או הכנת חלופה נוספת.
- ד. קבלת אישור משרד הבנוי והשכון לתכנית הנבחרת.
- ה. נסוח השיקולים שהביאו לבחירת התכנית המועדפת.

4.1 בחירת תכנית מפורטת הכוללת בנוי.

- א. הצגת החלופות השונות בפני משרד הבנוי והשכון והמלצה על חלופה אחת לצורך בחירת תכנית מועדפת.
- ב. ההמלצה תבוסס על נתוח החלופות השונות לפי אמות מידה אשר יקבעו על ידי משרד הבנוי והשכון.
- ג. הכנסת שנויים באחד או יותר מהחלופות או הכנת חלופה נוספת.
- ד. קבלת אישור משרד הבנוי והשכון לתכנית הנבחרת.
- ה. נסוח השיקולים שהביאו לבחירת התכנית המועדפת.

4.2 בחירת תכנית מפורטת.

- א. הצגת החלופות השונות בפני משרד הבנוי והשכון והמלצה על חלופה אחת לצורך בחירת תכנית מועדפת.
- ב. ההמלצה תבוסס על נתוח החלופות השונות לפי אמות מידה אשר יקבעו על ידי משרד הבנוי והשכון.
- ג. הכנסת שנויים באחד או יותר מהחלופות או הכנת חלופה נוספת.
- ד. קבלת אישור משרד הבנוי והשכון לתכנית הנבחרת.
- ה. נסוח השיקולים שהביאו לבחירת התכנית המועדפת.

עיבוד תכנית מפורטת הכוללת בנוי ומערכות התשתית (המתואמות עם המומחים).

5

- א. הצגת פריסה גרפית שלמה של יעודי השטחים לסוגיהם.
- ב. פרוט סופי של סוגי השימוש בקרקע, תנאיהם ועוצמתם.
- ג. התוויה מושלמת של מערכות הדרכים ומערכות התשתית, מתואמות עם המומחים.

1:500 תכנון מוקדם בנוי

- ג. מתן הסברים לוועדת בנין ערים מחוזית בין ע"י הופעה בפני הוועדה או ע"י השלמות בכתב, הכל כפי שידרש ע"י וועדת בנין מחוזית.
 - ד. לזוי התכנית המפורטת ובצוע תקונים בתכנית המפורטת עד להמלצה לאשורה להפקדה ע"י וועדת בנין ערים מחוזית.
 - ה. תקונים בתכנית המפורטת לפי דרישת הוועדה המחוזית או בתום תקופת ההפקדה.
8. עבוד תכנית מפורטת הכוללת בנוי ומערכות התשתית (המתואמות עם המומחים).

- א. קבלת נתונים ממשרד הבנוי והשכון לגבי אלוצים ו/או פרוגרמה המכתיבים את השלבים הקרובים מבחינת: - תקציב, מועדי זמינות, איכלוס, גודלי דירות ו/או מרכיבי פרוגרמה אחרים.
- ב. בדיקת התכנית ומערכות התשתית על בסיס עקרונות השלכיות שאושרו והאלוצים לעיל.
- ג. עריכת רויזיה בתכנית הבנוי ומערכות התשתית במקרה הצורך, והכנת הנחיות לתכניות בנוי לבצוע לשלב הקרוב.
- ד. קבלת אשור משרד הבנוי והשכון לרויזיה הדרושה.

8.1 קבלת פרוגרמה וחקירה מוקדמת לבנוי לבצוע

- א. קבלת הנחיות ו/או תדריך ו/או תכנית בנוי 1:1250 ו/או תכנית בנוי ומערכות תשתית.
- ב. בקור בשטח התכנון וסביבתו.
- ג. הנחיית סקרים וברורים נוספים לצורך התכנון כנדרש.
- ד. קיום דיונים עם משרד הבנוי והשכון והתיעצויות מוקדמות עם המומחים.
- ה. ברורים ברשויות ועם גורמים אחרים, כנדרש, בקשר לבעיות החוקיות והאחרות הכרוכות בתכנון הקטע, ורכוז תכניות אחרות הנוגעות לעבודה התכנונית.

9. תכנון מוקדם בנוי לבצוע 1:500

- א. קביעת מסגרת מפורטת לבצוע העבודה התכנונית הכוללת את כל שלבי העבודה של המתכנן ומומחיו.
- ב. הכנת תכניות מוקדמות הכוללות :
 - (1) קביעת שימוש מפורט לכל מבנה.
 - (2) פרוט הפתוח של שטחים פתוחים.
 - (3) פריסה גרפית של יעודי השטחים.
 - (4) בנוי ראשוני תלת מימדי של המבנים על מיפלכיהם.

10.2 תדריך לתכנון מכנים, נוף ותשתית (כשטח "כנה ביתר")
=====

א. הכנת תדריך למתכנני מכנים לרכות :

- 1) איזכור קוי-בנין.
- 2) גובה רצפות.
- 3) חתכים עקרוניים, נפח הבנין, גובה גגות.
- 4) מיקום הגישות והכניסות לבנין.
- 5) חומרי גימור חיצוניים.

ב. הכנת תדריך למומחי נוף ותשתית לרכות :

- 1) רמת פתוח מבוקשת.
- 2) דגשים ארכיטקטוניים.

11. תאום ארגון ואשור תכניות מוקדמות - מכנים נוף ותשתית
=====

א. תאום התכניות המוקדמות של המומחים.

ב. ריכוז והכנת אומדנים תקציביים מוקדמים.

ג. עריכת כדיקות אנליטיות של הפתרון מבחינת תפקוד, תקציב, אילוצים שונים, שלביות וכו'.

ד. נתוח עמידה בתנאים חברתיים, כלכליים וסביבתיים רצויים.

ה. הצגת התכניות והניתוחים בפני משרד הבנוי והשכון לאישורו.

ו. הנחיות הכנסת השנויים כתכניות לפי הערות שיתקבלו.

ז. קבלת אשור סופי לתכנון.

12. הכנת תכניות מפורטות כולל חלוקה
=====

א. הכנת תכנית מפורטת מבוססת על תכנית בנוי לבצוע סופית והכוללת הצעה לאיחוד וחלוקה למגרשים מחדש, וכן כל הדרוש בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ועל פי התקנות בדבר תשריטים ובהתאם לתקנות ו/או דרישות של הועדה לה מוגשת התכנית.

ב. הכנת תקנון מפורט.

ג. צרוף תכנית בנוי לבצוע 1:500 וחתכים 1:200 כחלק מהתכנית המפורטת.

ד. הנחייה ותאום בהשתתפות עו"ד שמאי ומורד בעת הכנת טבלאות איזון כמקרה הצורך.

13. טפול באישור הרשויות למחן חוקף
=====

א. מתן הסברים לוועדת בנין מקומית בין ע"י הופעה בפני הוועדה או ע"י השלמות בכתב, הכל כפי שידרש ע"י וועדת בנין ערים מקומית.

1. תאור העבודה:-

א. המקום:

ב. בניה י ק פ

שטח	שטח	יחידות דיור		אתר/מבנה	
		שטח מוסדות באתר מגורים	יחידות מגורים	שם	מס'
שטח בניה במ"ר	תכנית בדונם	סה"כ	שטח בניה תוספת יח' 80/שטח או 20% למגורים		

2. שרותי המתכנן המוזמנים, מועדי בצוע ואחוזי השכר בגין השרותים המוזמנים:-

א. שרותי המתכנן לתכניות בק.מ 1:1000 ומטה:-

סעיף	תאור	אחוז השכר לשרות	המסלול לתכנית מפורטת לזמן
1	קבלת פרוגרמה וחקירה מוקדמת	1	לא
2	הכנת חלופות לתכנית מפורטת הכוללת בנוי (1:1250)	2	כוללת
2.2	הכנת חלופות לתכנית מפורטת פתוח החלופות לתכנית מפורטת הכוללת בנוי ומערכות התשתית המתואמות עם המומחים	8	כוללת
4	בחירת תכנית מפורטת הכוללת בנוי ומערכות תשתית המתואמות עם המומחים	2	כוללת
4.1	בחירת תכנית מפורטת הכוללת בנוי	2	כוללת
4.2	בחירת תכנית מפורטת	2	כוללת
5	עיבוד תכנית מפורטת הכוללת בנוי ומערכות התשתית המתואמות עם המומחים	12	כוללת
5.1	עבור תכנית מפורטת הכוללת בנוי הכנת תשריט והגשתו לרשויות	6	כוללת
6	טפול ואישור הרשויות למתן תוקף	5	כוללת
7		5	כוללת

תנאים מיחדים דף 3
חוזה מס' / /

5. שכר הטרחה הבסיסי למתכנן:-

התכנית	יסוד השכר	מחיר	אחוז	מ ק ד מ י ס	שכר
!	!	!	!	!	!
!	!	!	!	!	!
!	!	!	!	!	!
!	!	!	!	!	!
!	!	!	!	!	!
!	!	!	!	!	!
!	!	!	!	!	!
!	!	!	!	!	!
!	!	!	!	!	!
!	!	!	!	!	!
!	!	!	!	!	!
!	!	!	!	!	!
!	!	!	!	!	!
!	!	!	!	!	!
!	!	!	!	!	!
!	!	!	!	!	!
!	!	!	!	!	!
!	!	!	!	!	!
!	!	!	!	!	!
!	!	!	!	!	!
!	!	!	!	!	!
!	!	!	!	!	!
!	!	!	!	!	!
!	!	!	!	!	!

סה"כ שכר נכון לחודש.....שנה.....מדד.....נק' =

פיצויים להפסקת עבודה (עפ"י הוראה בכתב מהמנהל) לפי סעיף 18, החזר הוצאות להדפסות, שכפול מסמכים, צילומים ומודלים, לפי אשור מראש ובכתב מאת המנהל ו/או לפי הזמנתו כמפורט בסעיף 28.

.....
מנהל המחלקה הטכנית

לשימוש משרד הבנוי והשכון בלבד

מצטבר	סכום	
.....	שכר הטרחה
.....	התייקרות חזויה
.....	קופח גמל 2%
.....	בטוח בפני תכנון לקוי 1%
.....	נא לחייב סעיף תקציבי מס'.....בסך
.....	אשר בגזכרות, ע"י.....
.....	שם המאשר

.....תאריך..... פקודת יומן.....

.....מס' תיק: מס הכנסה.....מ.ע.מ.....

.....המתכנן..... בשם הממשלה:
דוד בן-יהודה אינג' איתן סורוקה
חשב המשרד מנהל אגף תכנון והנדסה

.....נשלח/נמסר למתכנן בתאריך.....

5 בנובמבר 1991

לכבוד
אדריכל שלמה מגורי כהן
אדריכל המחוז מרכז
משרד השיכון
תל - אביב

ברצוני לאשר בזה ככל הפרטים והעובדות המציינים במכתבו של אדריכל י. וינבך,
בדבר שינויים ותוספות שנדרשו לעשות המתכננים באתר התכנון עופרים תואמו עם
ההנחיות שניתנו לו על ידי צוות ליווי של משרד הבינוי והשיכון.

בברכה,

אדריכלית דיאנה וולקוב
אגף תכנון ובינוי ערים
משרד הבינוי והשיכון

קצין מטה ארכיאולוגיה

המינהל האזרחי לאיזור יהודה ושומרון

תאריך: 28.4.91

אל: דיאנה וולקוב

אברי - משרד השיכון

סימוכין: ארה 10969

רע"ג תשתית

הנדון: עופרים - אומדן עלות ראשוני

שלנו: ארה - 10101 מיום 24.4.90

1. בהמשך לבקשתכם לבדיקה מחודשת בתחום הישוב עופרים הריני לציין, כי כבר לפני כשנה העברנו לכם אומדן עלות בסך 38,000 ש"ח.
2. השטח שנחבשנו לסקור כעת הינו גדול יותר, ולכן מחייב תוספת תקציבית בסך כ-10,000 ש"ח נכון להיום.
3. החיזוקיות בשנה החולפת בסך 20% מחייבת תוספת של כ-8,000 ש"ח על אומדננו משנה קודמת.
4. סת"ה עלות הסקר וחפירות הבדיקה הנדרשות בשטח נרחב זה הם 56,000 ש"ח.
5. לשם השלמת ביצוע עבודתינו במקום אבקש:
 - א. התחייבות עבור הוצאות בסך 56,000 ש"ח.
 - ב. תיאום עם מודד מוסמך לצורך מיפוי האתרים ע"ג התוכניות.
6. לטיפולך וידיעתך.

ב ב ר כ ה

חנניה הנזמן

ס. קמ"ט  יו"ש



כ"ט אייר תשנ"א
13 מאי 1991
סימוכין 1173/5

לכבוד
אדר' דיאנה וולקוב.
משרד השכון.
ירושלים.

גברת נכבדה,

הנדון: תכנית מתאר חדשה "עופרים".

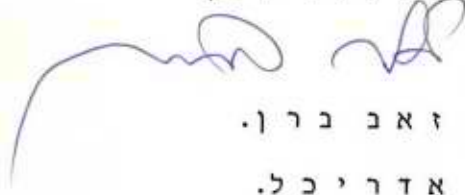
רצ"ב 4 סטים של תשריט ו-4 עותקי תקנון של התכנית החדשה של
"עופרים" - הכל חתום ומתאום כנדרש.

ההנחיות והתאום נעשו איתך ועם גב' ירדנה פלאוט.

על פי דרישת לשכת התכנון איו"ש - תכנית המתאר תואמת עתה את
התכניות המפורטות מס' 1 (ברן) ומס' 2 (וינבך). יתר שתי התכניות
המפורטות עדיין לא הגיעו לשלב בו ניתן לבצע תאום דומה. התקנונים
הותאמו גם כן. גבולות התכנית הם על פי הנתונים שקבלנו מכם והעברו זה
מכבר לאישור האפוטרופוס באיו"ש.

בהזדמנות זו ברצוני להזכיר את נושא הגדלת החוזה לצורך הכנת
תכנית המתאר החדשה.

בכבוד רב,



ז א ב ר א נ .
א ד ר י כ ל .

העתק: אורי וקסלר, משרד השיכון.

19/12/90 גויסות

לב טוב

מחלקת מוסקוביה בקונסול/שולחיה

מנהל לשכת תע"ן י"ש

גויסות

הערה: תכנית מאור ערביים

מבצע מאור ערביים

(קרייט + דקטן) מאור ערביים

עם יחיד גנאים והמאמץ גוף

אנא לסיבולת: לשכת ע"פ

האופור באמצע השנה לפתיחה

גור כ ה

אורי גינס וליק

ד"ר צוות י"ש

גור

המנהל האזרחי ליחידה ושופרו
לשכת התכנון
12-1990-9
ד"ר גינס

19/12/90 גימנסיה

לב גב

מחברת מוסקוביטש / מוסקוביטש

מנחה לשכת תנועת י"ש

גימנסיה

הערה: תכנית המבחן עורכתי

מלבד הדת תכנית המבחן עורכתי

(קטנים + חקוק) חלקים ש' החנוכה

ש' חלקים חלקים והמחנה גיל

אין ליביבולק : לשכת גב.

המחנה באחד מהן לפתיחה.

גב כה

אורי גימנסיה וילק

הכל צוות י"ש

גב

9 %	475	שטח ציבורי פתוח
6 %	313	שטחי מלאכה ותעסוקה
19 %	1029	שטח שייעודו יקבע בעתיד
100 %	5300	סה"כ

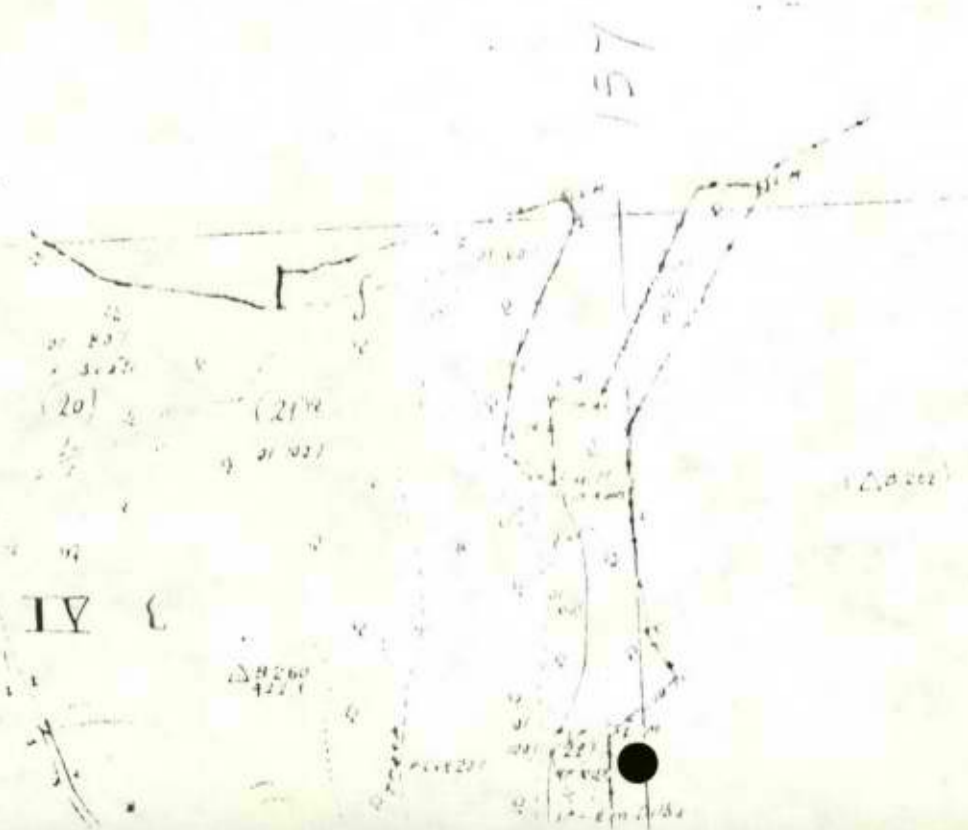
ביוש

הערה: המבלה לא כוללת את האיזור שבתכנון האגף נ"ו

BUD
SUB-DIST. عابود
قضاء رام الله

مقياس الرسم
קנה מדה 1:10.000
Metres
מטר

IR GHASSANA



Handwritten signature or name

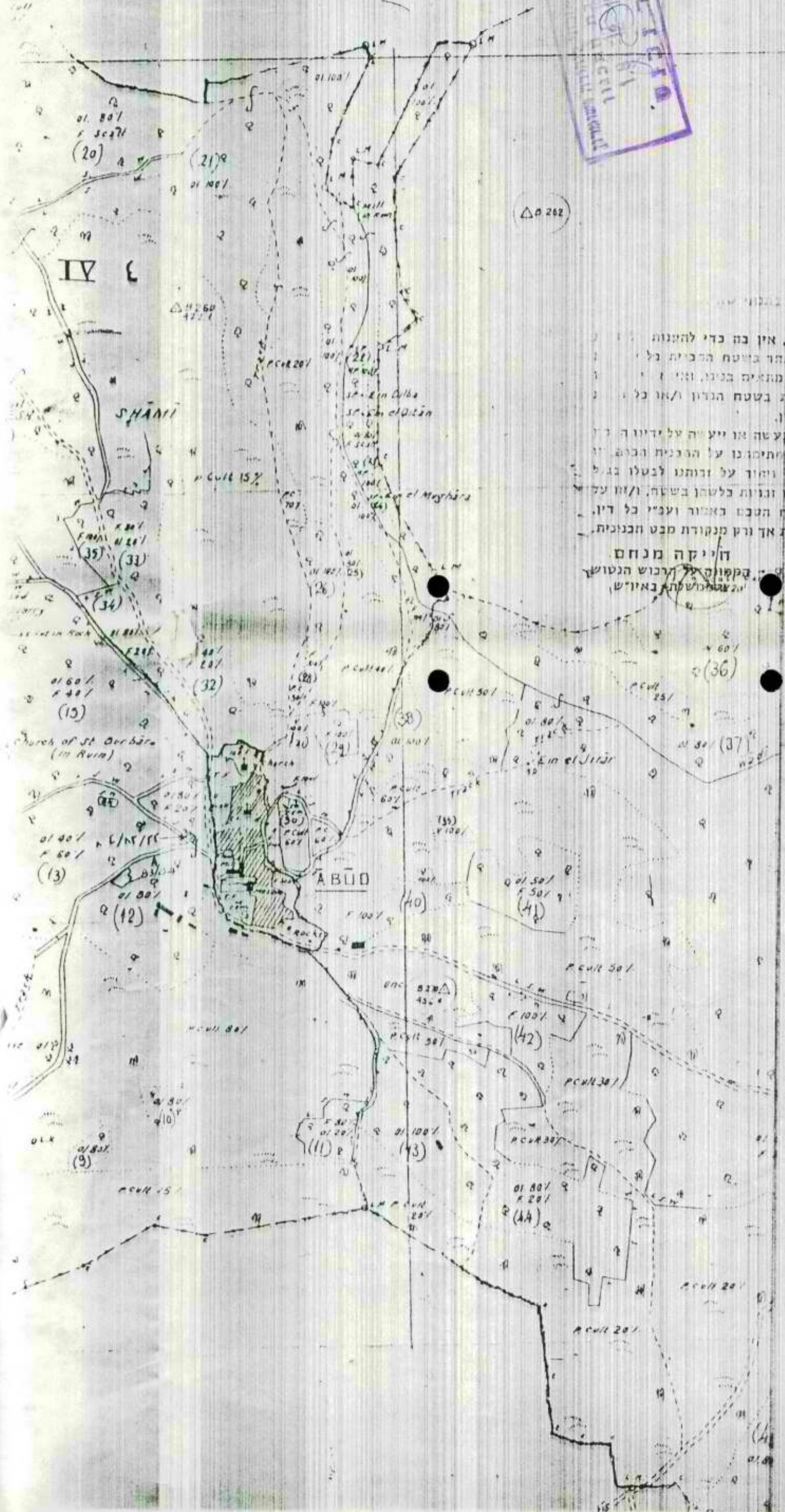
ההונגרות עקרונית...
ית התכנון המוסמכות...
שהנו הינה לצרכי תכנון בלבד, וזין בה כדי להשתמש...
ום התכנית או לכל בעל ענין אחר כליטה המבנה ולא...
וצה השטח ונחתם עמו הסכם המדינה...
הה במקום הסכמתו על בעל זכות בשטח הנתון לפניו ולא...
עמכו, לפי כל הנהגות וצרכי המדינה

IR GHASSANA

157



המחנה



הנה התנגדות עקרונית להכנת
 תוכנית התכנון המוסמכת.
 תוכנית התכנון הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להטות
 תחום התכנית או לכל בעל ענין אחר במטח הרבית כל
 וקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים במינו, והוא
 באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון, ואם כל
 גוסמכת, לפי כל הודעה ועפ"י כל דין.
 למען הסר טפס מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו ה
 בגין השטח הכלול בהכנית, אין סמכותנו על הרבית הנה
 הודאה בקיום הסכם כמפור / ואם ויתור על זכותנו לבעלו בגל
 הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מין זכויות כלשהן בשטח / ואם על
 כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין,
 ותחיקת בטחון שבו התייחסנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט הבנויות.

חתימה מנחה
 שמואל בן יצחק בן יצחק
 ראש המועצה המחוקקת בארץ ישראל

19.12.90

16

164

16

מוגבל

האזרחי	המנהל
לאזור יהודה ושומרון	ענף
תשתית	טכ
958852	הת-153-
02365	כסדר
תשנ"א	דצמבר
90	11

תשלום ש"ט קמ"ט ההכרזה

קמ"ט אפר'

לשכה

תפ"ש / רע"נ תשתית

נפת זמאכיה - מושב

מנהל לשכת התיכנון

קמ"ט שמורות טבע

קמ"ט אפר' - מח' עיסקאות - הגב' חנה ג'אנו

ח.ת.

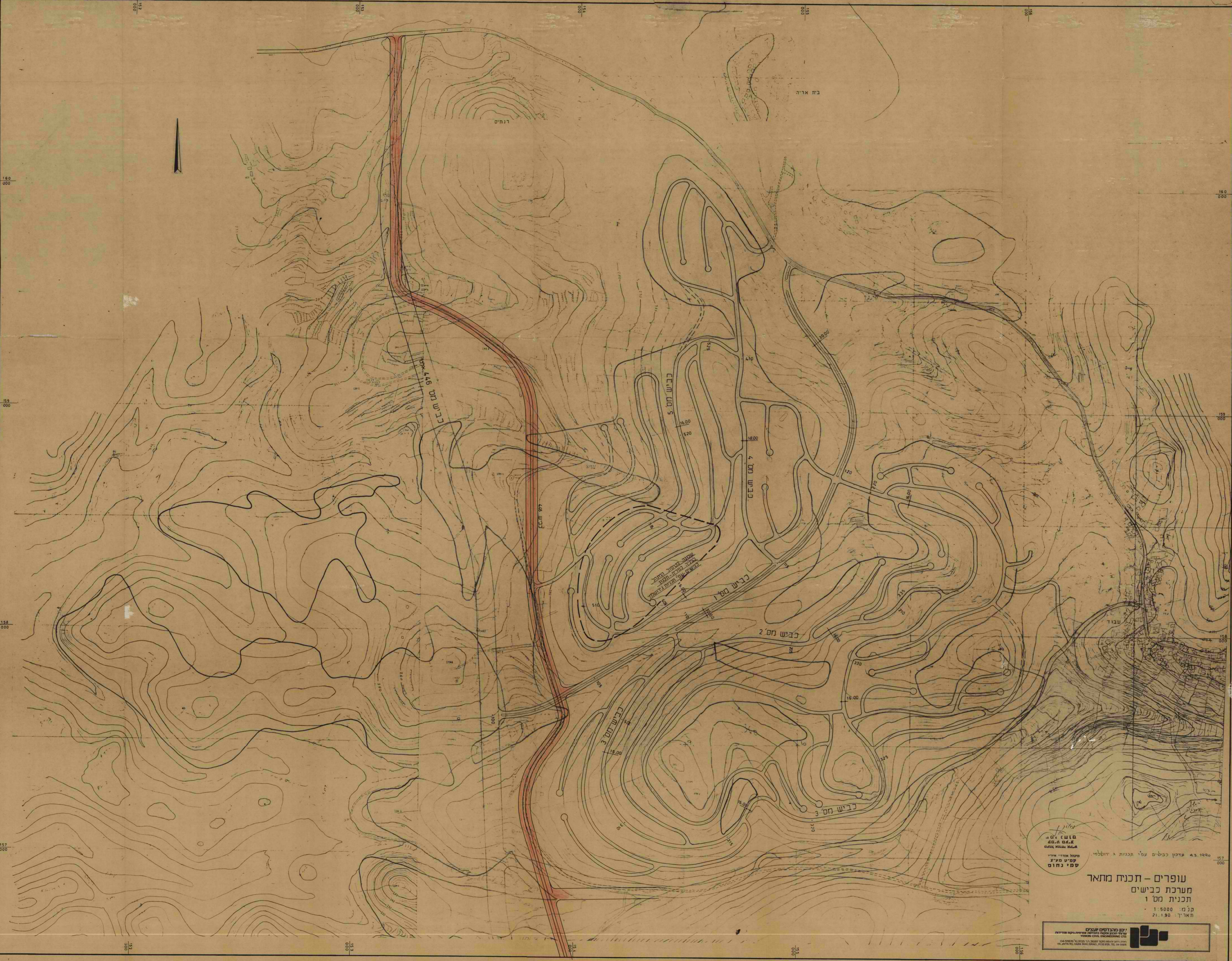
27/12

הנדון:- הרשאה להכנת תוכנית מיתאר לעופרים

חור"ד פ. אלבק: 123 / 1390 / 15 מיום: 20 אפריל 90
תפ"ש / תשתית: הא/ב (214) 1545 מיום: 3 דצמבר 90

1. משרד הבינוי והשיכון ביקש אישורינו להכנת תוכנית מיתאר למתחם עופרים.
2. בעמ"ט שבוצע הוחלט כאשר מתן הרשאה לתיכנון.
3. מכותב א' - מאושר בזאת לתת למשרד הבינוי והשיכון הרשאה להכנת תוכנית המיתאר למיתחם עופרים (העתק מחוזה ההרשאה יש להעביר לח"מ).
4. קצ"ב למכותב **3** מפת תחום התוכנית.

בברכה,
 יאיר בלומנטל רס"נ
 ס. רע"נ תשתית



152 000
153 000
154 000
155 000
156 000
157 000
158 000
159 000
160 000

152 000
153 000
154 000
155 000
156 000
157 000
158 000
159 000
160 000

משרד
דא.א.מ.
דא.א.מ.
משרד
משרד

4.3.1990 גזרון כבישים ע"י תכנית ג' ירושלים

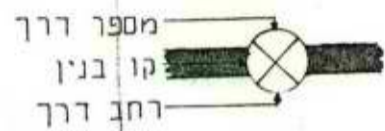
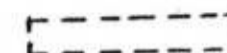
עופרים - תכנית מתאר
מערכת כבישים
תכנית מס' 1
מקב: 1:5000
תאריך: 21.1.90



תכנית זו היא תכנית מתאר...
היא לא תהיה אומץ...
היא לא תהיה אומץ...
היא לא תהיה אומץ...



5



מספר איזור לחלוקת שטחי ציבור

שטחי ציבורי פתוח

איזור ספורט

איזור מלאכה תעסוקה ושרותי עיר

איזור חקלאי

אתרים ארכיאולוגיים

דרך קיימת

דרך מוצעת

שטח שיעודו יקבע בעתיד

פס ירק על גבול המתחם

גבול מתחמים לתכנון מפורט

מתקנים הנדסיים

חתימות:

היוזם:

בעל-הקרקע:

מגיש התכנית:

עורך התכנית:

תאריך:

Handwritten notes in Hebrew, including 'מספר דרך' and 'קו בנין'.

Handwritten signature and notes.

מזכר

(להתכתבות פנימית במשרד הממשלה)

אל: ל שג"ר א"ש (תחמוכה) ^{התאריך} 27/5/92

מאת: ד. וולקוב א"ש ה"ת אפס"ת ^{חיק מס'}

הנדון:

עובדים גנרי אח"י

במסגרת אישור לתפקיד גנרי

ב"ת ארבעה ירחים בלבד

שש מרכיבי שירותים ותחנות

לפי סעיף 10א לחוק

לדמי - פברואר במסגרת

מחירים

הכנסה

ד. וולקוב

בדף 1010

הערות בדף חוק המעגל (הממשלה)

1. א"ש בי"ד 446 יב"ל
2. א"ש בי"ד 446 יב"ל (מחזורי) 446 יב"ל
3. א"ש בי"ד 446 יב"ל (מחזורי) 446 יב"ל
4. א"ש בי"ד 446 יב"ל

27/5/92

ד. וולקוב

5

מספר איזור לחלוקת שטחי ציבור

שטחי ציבורי פתוח

איזור ספורט

איזור מלאכה תעסוקה ושרותי עיר

איזור חקלאי

אתרים ארכיאולוגיים

דרך קיימת

דרך מוצעת

שטח שיעודו יקבע בעתיד

פס ירק על גבול המתחם

גבול מתחמים לתכנון מפורט

מתקנים הנדסיים

חתימות:

היוזם:

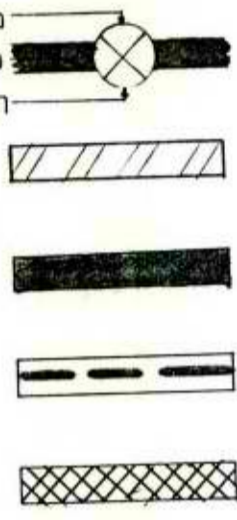
בעל-הקרקע:

מגיש התכנית:

עורך התכנית:

תאריך:

מספר דרך
קו בנין
רחב דרך



Handwritten notes in Hebrew, including a signature and the number 27290. The notes mention 'התכנית' (the plan) and 'הקרקע' (the land).

5

מספר איזור לחלוקת שטחי ציבור

שטחי ציבורי פתוח

איזור ספורט

איזור מלאכה תעסוקה ושרותי עיר

איזור חקלאי

אתרים ארכיאולוגיים

דרך קיימת

דרך מוצעת

שטח שיעודו יקבע בעתיד

פס ירק על גבול המתחם

גבול מתחמים לתכנון מפורט

מתקנים הנדסיים

חתימות:

היוזם:

בעל-הקרקע:

מגיש התכנית:

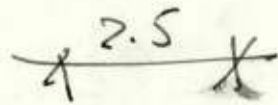
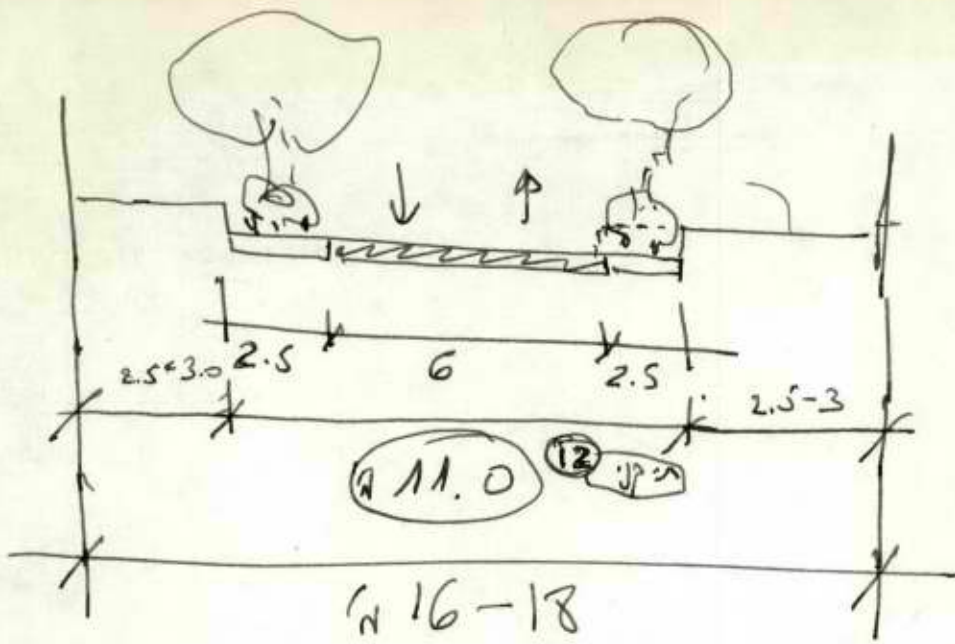
עורך התכנית:

תאריך:

מספר דרך
קו בנין
רחב דרך



Handwritten notes in Hebrew, including circled numbers 1 and 2, and a signature.



סעיף תקציב 29030514

נספח לתנאים מיוחדים חוזה מס' 2/59939/86

לוח זמנים ותנאי תשלום

1. התשלום לקבלן יבוצע לפי הסדר תשלומים א', או ב' כמפורט להלן:

החלק משכר החוזה לתשלום	תאריך התשלום	פרוט השלב לביצוע	מס' התשלום
60%	עם חתימת החוזה	* עם חתימת החוזה וכנגד המצאת ערבות בנקאית על הסכום	1
40%		עם השלמת העבודה ומסירת החשבון הסופי	

* הערבות תוחזר עם סילוק שכר החוזה בהתאם לסעיף 63.

2. התשלומים יעשו כנגד חשבונות בילויים חודשיים בתאריך _____ של כל חודש

בהתאם לאמור בפרק י"א.

2. א. מועד השלמת הבניה _____ 3 חודשים מתאריך צו התחלת העבודה ומסירת הטעם (סליל/לא כולל * עבודות פיתוח).

ב. הוספת _____ חודשים עבור עבודות פיתוח (באם אינן כלולות בסעיף א').

ג. ההתייקרות לפי סעיף 64 החושב על בסיס מדד התשומה בבניה/סלילה.

לחודש _____ אפריל 86 המדד הוא _____ נקודות (מדד בניה).

לחודש _____ המדד הוא _____ נקודות (מדד סלילה).

* למחוק את המיותר.



ירושלים - 1/10/90
סימוכין - 831/64

לכבוד
אדר' דיאנה וולקוב
מח' בינוי ערים
משרד הבינוי והשיכון

הנידון: חכנית מתאר עופרים.

לצורך החתמת הממונה על קרקעות המדינה אני שולחת אלייך:

- 2 חוכניות צבועות ומעודכנות של חוכנית המתאר.
 - 2 העתקים של תקנון חוכנית המתאר.
 - 1 חוכנית חתומה על ידי מר סמי נחום, קמ"ט מע"ץ איו"ש.
 - 2 חוכניות מתאר חתומות על ידי: מנהל התעופה האזרחית. *
 - קמ"ט בטחון איו"ש.
 - קמ"ט חבורה איו"ש.
 - * תקנונים חתומים ע"י: מנהל התעופה האזרחית.
 - קמ"ט בטחון.
 - קמ"ט דרכים.
- * חוכניות אלה נמסרו לגב' וולקוב ב- 30/9/90.

בברכת חג שמח,

אסתר לוי
אדריכלית

המינהל האזרחי ביהודה ושומרון

מרחב היכנון מקומי מועצה אזורית מטה בנימין

חוכנית מחאר מקומית מס' "עופרים"

1. שם החוכנית וסוגה: חוכנית זו על מסמכיה האמורים להלן תקרא "חוכנית מחאר מקומית מס' "עופרים" (להלן: החוכנית)
2. מסמכי החוכנית: החוכנית כוללת 4 דפי הוראות בכחב (להלן: הוראות החוכנית) גליון אחד של חשריט בקנה מידה 1:5000 (להלן החשריט) ונספח מס' 1 המהווה פרוגרמה מנחה למוסדות ציבור ושירותים ונספח ביוב בקנה מידה 1:5000.
כל מסמך ממסמכי החוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהחוכנית בשלמותה.
3. מקום החוכנית, שטחה: וגבולותיה שטח החוכנית כ - 5500 דונם, בין קואורדינטות אורך 156000 ו- 151500 וקואורדינטות רוחב 156500 ו- 160500.
גושים:
חלקות:
גבול החוכנית הינו הקו הכחול שבחשריט.
4. מגיש החוכנית: משרד הבינוי והשיכון.
5. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי ביו"ש.
6. המחכנן: זאב ברו, רח' סוקולוב 17, ירושלים.
7. מטרת החוכנית:
 1. יעוד שטח להקמת ישוב עירוני.
 2. חלוקת שטח החוכנית למחחמי חכנון וקביעת הוראות להכנת חכניות מפורטות למוחחמי חכנון.
 3. קביעת יעדי הקרקע העיקריים בחחום החכנית.
 4. קביעת חנאים למחן היחרי בניה ולשמוש בבניינים.
8. ציון גבולות: בחשריט
גבולות האזורים והדרכים שבחשריט, למעט גבול החכנית המצוין בקו כחול, הנם גבולות מנחים בלבד.
החוויה מדויקת של מערכת הדרכים, חיחום מדויק של מחחמי החכנון, וקביעת גבולות יעודי הקרקע השונים יהיו על פי חכניות מפורטות, כמפורט בסעיף 10 להלן.

1. אזור מגורים-השטח הצבוע בחשריט בצבעים חכלה וכחום הם אזור מגורים. באזורים אלה חותר הקמח בניני מגורים, בנינים ציבוריים לשרות אזור המגורים, חזית מסחרית ושטחי מסחר ומשרדים, שטחים ציבוריים פתוחים, מחקני ספורט וכן כל שימוש אחר לשרות אזור המגורים כפי שיקבע בחכנית המפורטת.

החכנית המפורטת לפי סעיף 10 שלהלן - תקבע את הגבולות המדויקים של השטחים, את ההנחיות בדבר זכויות הבניה, גובה הבנינים, אופי הבנינו, חומרי הגמר, פתוח השטח והצפיפיותו כאשר הצפיפות הגבוהה יותר תהיה במרכז השטח והצפיפות הנמוכה יותר תהיה בשולי השטח.

2. שטח למוסדות ציבור-סביב השטחים הצבועים בחשריט בצבע חום יהיה המרכז העירוני הראשי. באזורים המסומנים בעיגולים מצויים שטחים המיועדים למוסדות ציבור כלל עירוניים, מוסדות אזוריים, מוסדות חינוך על יסודיים ופנימיות וכיו"ב.

לשטח מוסדות ציבור חוכן חכנית מפורטת ע"ג רקע של מפת מדידה מצביח מעודכנת. חכנית זו יכול שתכלל בחכנית המפורטת למחם חכנון.

החכנית תקבע את הגבולות המדויקים של השטח, את ההנחיות בדבר זכויות הבניה, גובה הבנינים, אופי הבנינו, חומרי גמר, פיתוח השטח וכיו"ב.

3. אזור מלאכה-באזור הצבוע בצבע סגול חותר הקמח בניני מלאכה ותעשייה זעירה.

לאזור מלאכה חוכן חכנית מפורטת שתיקבע את גבולות השטח ואת ההנחיות בדבר הבניה המותרת, גובה הבנינים, אופי הבנינו הוראות להקמת סככות ובניני עזר, חומרי הגמר, פיתוח השטח, חניה, מחקני חשית וכיו"ב.

לא יותרו שימושים המהווים מטרד לאזור המגורים בנושאים כגון: רעש, ריחות, עשן זיהום אויר, חזות וכ'.

4. שטח ציבורי פתוח- השטח הצבוע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח. גבולות השטח יקבעו בחכנית מפורטת של מחם חכנון שלם.

בשטח ציבורי פתוח חותר נטיעת עצים וצמחים, פיתוח דרכים, שבילי גישה וחניה לרכב, הקמת מחקני משחק נופש וספורט, הקמת מחקנים לאחזקה ותפעול של השטח הציבורי הפתוח וכיו"ב, אחרי העתיקות שאוחרו שובצו בשטח ציבורי פתוח, כל מבנה ארכאולוגי שיחויב גידור יגודר בהחם להנחיות קמ"ט ארכאולוגיה.

פטי הירק שבגבול המחם ישובצו לחוך אזורי המגורים אם וכאשר יורחבו שטחי מחם עופרים.

10. הנחיות להכנת תכניות מפורטות: חנאי למחן היתרי בניה במחחס שבשטח החכנית הוא הכנת תכנית מפורטת למחחס התכנון. החכנית המפורטת ערוך על רקע של מפה מדידה מצביח מעודכנת בקנה מידה 1:2500 או 1:1250 חכנית מפורטת תכלול בין היתר, את ההוראות הבאות:

1. קביעת יעודי השטחים בחחס החכנית, לרבות שטחים למוסדות ציבור שכונתיים ועירוניים, הכל על פי רשימה שתהווה חלק מחכנית מפורטת. הרשימה חפרט את מס' יח' המגורים במיחחס ושטחן, את השטחים למוסדות ציבור ומוסדות אחרים, שטחים לספורט, שטח ציבורי פתוח וכיו"ב. הרשימה המצורפת כנספח מס' 1 לתקנון זה תהווה פרוגרמה מנחה להכנת רשימה מפורטת למחחס התכנון.
2. השימושים המותרים בכל שטח מיועד, לרבות הנחיות לשימושים מעורבים.
3. החווית רשח דרכים, מערכת כבישים, מעברים ושטחים להולכי רגל, פארונות חניה לכלי רכב, כן יכללו הנחיות לטיפול נופי בשולי הדרך.
4. הנחיות להכנת "חכנית בינוי ופיתוח למבנן" שחיינה חנאי להגשת היתרי בניה ושחקבענה הוראות להעמדת בנינים, גובהם, שטחם, מס' יח' דיוור וכן הוראות בדבר חומרי הבניה והגמר, מבנה הגגות, ניקוז היסודות וכיו"ב.
5. הבטחת דרך גישה ציבורית לשטחים פנימיים שבמסגרת החכנית, שאינם כלולים בגבול ההכרזה ובגבול החכנית.

11. חנאים למחן היתרי בניה ולשימוש בבנין-

1. הועדה המקומית רשאית להתנות חנאים עפ"י סעיף 16 (מחן היחר וחנאיו) לחקנות התכנון והבניה (בקשה להיחר חנאיו ואגרוחיו)-החקפות בישראל.
 2. השימוש בבנין יוחנה במחן חעודה גמר עפ"י סעיף 21 לחקנות התכנון והבניה (בקשה להיחר חנאיו ואגרוחיו)-החקפות בישראל.
 3. מניעת מטרדים: הועדה המקומית רשאית לקבוע חנאים שיהיו דרושים לדעתה למניעת מטרדי רעש, אבק, ריח, וכיו"ב.
- הועדה המקומית חקבע אתרים לסילוק פסולת חציבה וחפירה, וכן את ההנחיות לטיפול בפסולת זו.

12. אופן חישוב שטחי בניה לרישוי - כשטחי בניה לרישוי יחושבו כל השטחים המקורים לרבות: מחסנים, מקלטים, מוסכים, מרחפים, עליוח גג, מרפסות ומדרגות.

13. חקן חניה - לענין החניה החולנה חקנות החכנוק, והבניה החלוח בישראל (חקנת מקומות חניה). אמ"ק' נח ר"י-י יתיג לו פחל נ"ל-ג 1/1-3

14. חשתי- החקנת מחקנים להפסקת מים, ניקוז וביוב, פנוי אשפה ופסולת למגרשים המיועדים לצורך זה, סוג המחקנים ומיקומם יהיו בהנחית ואישור של מהנדס הועדה המקומית ובהנחית קמ"ט בריאות ונציג השרוח לאיכות הסביבה.

15. מיקלוט- בניה המקלטים חהיה באישור הג"א ובהתאם להנחיות שיפורטמו מעת לעת.

16. בטחון- א. יזם החכניה מחחייב לבצע אח מרכיבי הבטחון הבאים:

1. מחסן חחמושח ונשק.
2. דרך היקפית + גדר לפי הסיווג של הישוב.
3. חאורה ביטחון.
4. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרר ביטחון.
5. מגורי שומרים.
6. מבנה גנרטור.
7. ביחני שמירה בכניסות לישוב.

ב. ביצוע הנ"ל עד למועד האיכלוס.

ג. יש לסמן מרכיבים אלה בנספחי הבינוי של החכניות המפורטות.

17. בטיחות טיסה- 1. הגבלוח בניה בגין בטיחות טיסה חלות על החכניה בחחומים הבאים:

ברדיוס של - 50 מ' מנ.צ. E- 154650 ; N- 159180.

ברדיוס של - 250 מ' מנ.צ. E- 154940 ; N- 158980.

2. לא יינחן אישור לחכניה מפורטח בחחום ההגבלוח אלא באישור מינהל החעופה האזרחית. גובה המבנים בחחום ההגבלוח לא יעלה על 3 קומות ובכל מקרה לא יעלה על הגובה המירבי של הקרקע הטבעית בראש הגבעות.

3. יוגבלו סוגי העצים שיינטעו על ראשי הגבעות כך שגבהם המירבי לא יעלה על 15 מ'.

4. לא יינחן היחר בניה לחורן או מבנה גבוה אחר בחחום כל החכניות אלא באישור מינהל החעופה האזרחית.

5. על הגבעה הממוקמת בנ.צ. E- 154970 ; N- 158545 אפשר למקם מאגר מים שגובהו אינו עולה על 9 מ'.

אין התנגדות מבחינת הגבלות גובה מטעם מינהל החעופה האזרחית לביצוע בהתאם לתכנית זו

ר. שפריר 1.4.90
מהנדסת תקנים ארציים תאריך



Handwritten signature and notes in blue ink.

877-הנס"ר		תאריך
לתיאור	מחיר	החייבת
ק"ל הנס"ר	11.4.90	ת"ת
ק"ל הנס"ר		
ק"ל הנס"ר		
ק"ל הנס"ר		
ק"ל הנס"ר		
ק"ל הנס"ר		

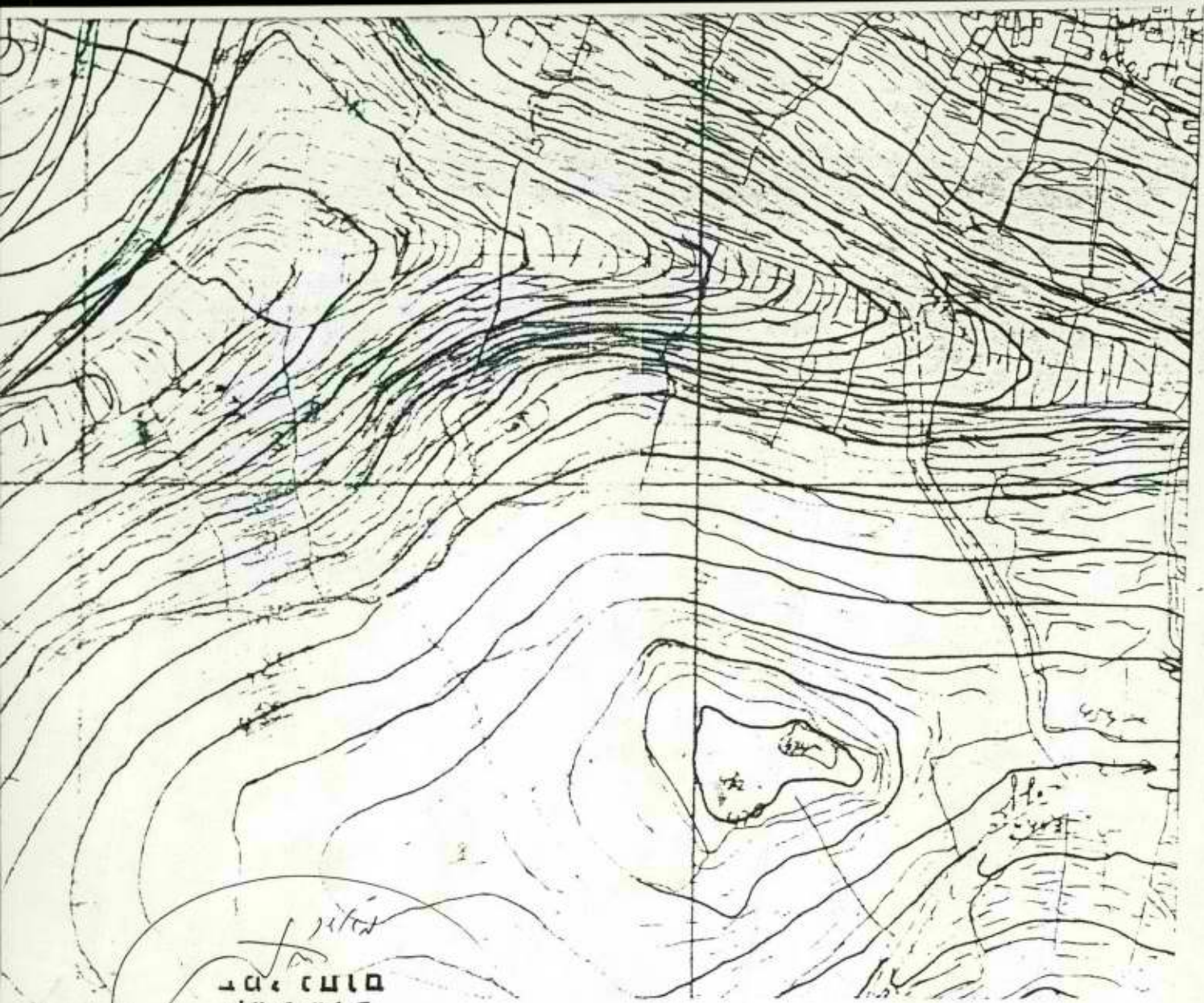
מס' 295-אד
סידור מ"מ
יזם

יזם החכניה;

בעל הקרקע;

עורך החכניה;

חאריך;



מ.א.א.ג.
א.א.א.א.א.
מ.א.א.א.א.א.

מינהל אזרחי אייל
קמ"ט מע"צ
סמי נחום

4.3.1990 עדכון כבישים עפ"י תכנית ג. ירושלים.

157
000

עופרים - תכנית מתאר

מערכת כבישים

תכנית מס' 1

ק"מ : 1:5000
תאריך : 21.1.90

יבון-מהנדסים יעצים
שירותי תכנון ופקוח בהנדסה אזרחית ניקוז ומדידות
YENON-CIVIL ENGINEERING LTD.

חיפה, רחוב יבון 119, מיקוד 31097, ת.ד. 9725, טל. 04-511876
119, JAFFA RD, HAIFA 31097, ISRAEL, POB. 9725, TEL. 04-511876



המינהל האזרחי ביהודה ושומרון

מרחב חיכנון מקומי מועצה אזורית מטה בנימין

חוכנית מחאר מקומית מס' "עופרים"

1. שם החוכנית וסוגה: חוכנית זו על מסמכיה האמורים להלן חקרא "חוכנית מחאר מקומית מס' "עופרים" (להלן: החוכנית)
2. מסמכי החוכנית: החוכנית כוללת 3 דפי הוראות בכחב (להלן: הוראות החוכנית) גליון אחד של חשריט בקנה מידה 1:5000 (להלן החשריט) ונספח מס' 1 המהווה פרוגרמה מנחה. ונספח ביוב בקנה מידה 1:5000. כל מסמך ממסמכי החוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהחוכנית בשלמוחה.
3. מקום החוכנית, שטחה: שטח החוכנית כ - 5500 דונם, בין קואורדינטות אורך וגבולותיה 156000 ו- 151500 וקואורדינטות רוחב 156500 ו- 160500.
גושים:
חלקות:
גבול החוכנית הינו הקו הכחול שבחשריט.
4. מגיש החוכנית: משרד הבינוי והשיכון.
5. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש והממשלתי ביו"ש.
6. המחכנון: זאב ברן, רח' סוקולוב 17, ירושלים.
7. מטרת החוכנית:
 1. יעוד שטח להקמת ישוב עירוני.
 2. חלוקת שטח החוכנית למטחמי חכנון וקביעת הוראות להכנה חכניות מפורטות למחחמי חכנון.
 3. קביעת יעודי הקרקע העיקריים בחחום החכנית.
 4. קביעת חנאים למחן היחרי בניה ולשמוש בבנינים.
8. ציון גבולות: גבולות האזורים והדרכים שבחשריט, למעט גבול החכנית המצוין בקו כחול, הנם גבולות מנחים בלבד. החוויה מדויקה של מערכת הדרכים, חיחום מדויק של מחחמי החכנון, וקביעת גבולות יעודי הקרקע השונים יהיו על פי חכניות מפורטות, כמפורט בסעיף 10 להלן.

1. אזור מגורים-השטח הצבוע בושריט כצבע ים חכלח
 וכחוס הם אזור מגורים. באזורים אלה חותר הקמח
 בניני מגורים, בנינים ציבוריים לשרות אזור
 המגורים, חזית מסחרית ושטחי מסחר ומשרדים,
 ומשרדים, שטחים ציבוריים פתוחים, מחקני ספורט וכן
 כל שימוש אחר לשרות אזור המגורים כפי שיקבע
 בחכנית המפורטת.

החכנית המפורטת לפי סעיף 10 שלהלן - חקבע את
 הגבולות המדויקים של השטחים, את ההנחיות בדבר
 זכויות הבניה, גובה הבנינים, אופי הבנינו, חומרי
 הגמר, פתוח השטח והצפיפיות כאשר הצפיפות הגבוהה
 יותר תהיה במרכז השטח והצפיפות הנמוכה יותר תהיה
 בשולי השטח.

2. שטח למוסדות ציבור-סביב השטחים הצבועים בושריט
 בצבע חום יהיה המרכז העירוני הראשי באזורים
 המסומנים בעיגולים מצויים. שטחים המיועדים
 למוסדות ציבור כלל עירוניים, מוסדות
 אזוריים, מוסדות חינוך על יסודיים ופנימיות
 וכיו"ב.

לשטח מוסדות ציבור חוכן חכנית מפורטת ע"ג רקע של
 מפת מדידה מצביח מעודכנת. חכנית זו יכול שחכלל
 בחכנית המפורטת למחחס חכנון.

החכנית חקבע את הגבולות המדויקים של השטח, את
 ההנחיות בדבר זכויות הבניה, גובה הבנינים, אופי
 הבנינו, חמרי גמר, פיתוח השטח וכיו"ב.

3. אזור מלאכה-באזור הצבוע בצבע סגול חותר הקמח
 בניני מלאכה וחעשיה זעירה.

לאזור מלאכה חוכן חכנית מפורטת שתיקבע את גבולות
 השטח ואת ההנחיות בדבר הבניה המותרת, גובה
 הבנינים,

אופי הבנוי, הוראות להקמח סככות ובניני עזר,
 חומרי הגמר, פיתוח השטח, חניה, מחקני חשחית
 וכיו"ב.

לא יותרו שימושים המהווים מטרד לאזור המגורים
 בנושאים כגון: רעש, ריחות, עשן זיהום אויר, חזות
 וכו'.

4. שטח ציבורי פתוח- השטח הצבוי ירוק הוא שטח
 ציבורי פתוח. גבולות השטח יקבעו בחכנית מפורטת
 של מחחס חכנון שלם.

בשטח ציבורי פתוח חותר נטיעת עצים וצמחים, פיתוח
 דרכים, שבילי גישה וחניה לרכב, הקמח מחקני משחק
 נופש וספורט, הקמח מחקנים לאחזקה וחפעול של השטח
 הציבורי הפתוח וכיו"ב, אחר העחיקות שאותרו שובצו
 בשטח ציבורי פתוח, כל מבנה ארכאולוגי שיחויב
 גידור יגודר בהתאם להנחיות קמ"ט ארכאולוגיה.
 העצים אשר ינטעו על ראשי הגבעות באזור המגנלה,
 יוגבלו לסוגים אשר אינם עולים על 15 מ' גובה.

5. שמושים מעורבים-האזור הצבוע בפסים צהובים
וכחומים באלכסון הוא אזור לשימושים מעורבים.
יוחרו בו מגורים, מסחר, משרדים, הארחה ומוסדות
וכו'. יעודו המפורט של השטח יקבע בחכניה מפורטת.
החכניה תקבע את השימושים, את הגבולות המדויקים
של השטח, ההנחיות בדבר זכויות הבניה, גובה
הבנינים, אופי הבינוי, חמרי גמר, פיתוח השטח,
חניה, מחקני חשיתה וכיו"ב.
6. מתחם - הכנח חכניה מפורטת למתחם מוחליח
עד קבלת אישורו של קמ"ט ארכאולוגיה.

10. הכנות להכנת חכניות מפורטות: חנאי למחן היחרי בניה במחחס שבשטח החכנית הוא הכנת חכנית מפורטת למחחס החכנון.

החכנית המפורטת תערך על רקע של מפת מזיזה מצביח מעודכנת בקנה מידה 1:2500 או 1:1250 לפחות, כפי שיקבע על ידי מועצת חכנון עליונה.

חכנית מפורטת חכלול בין היחר, אח ההוראות הבאות:

1. קביעת יעודי השטחים בחחס התכנית, לרבות שטחים

למוסדות ציבור שכונתיים ועירוניים, הכל על פי

רשימה שתהווה חלק מתכנית מפורטת. הרשימה תפרט את

מס' יח' המגורים במיתחם ושטחן, את השטחים למוסדות

ציבור ומוסדות אחרים, שטחים לספורט, שטח ציבורי

פחוח וכיו"ב. הרשימה המצורפת כנספח מס' 1 לתקנון

זה תהווה פרוגרמה מנחה להכנת רשימה מפורטת למחחס

החכנון, ניהן לשנות הפרוגרמה המנחה בהסכמת מועצת

חכנון עליונה.

2. השימושים המותרים בכל שטח מיועד, לרבות הנחיות

לשימושים מעורבים.

3. החווית רשת דרכים, מערכת כבישים, מעברים ושטחים

להולכי רגל, פחרונות חניה לכלי רכב, כן יכללו

הנחיות לטיפול נופי בשולי הדרך.

4. הנחיות להכנת "חכנית בינוי ופיחוח למבנן" שתהינה

חנאי להגשת היחרי בניה ושחקבענה הוראות להעמדת

בנינים גבוהים, שטחם, מס' יח' דיור וכן הוראות

בדבר חומרי הבניה והגמר, מבנה הגגות וכיו"ב.

חכניות בינוי ופיחוח תקבענה בין היחר אופן פיחוח

השטח, מפלסי קרקע מחוכננים מפלסי כניסוח, קירות

חומכים וגדרות, מחקני אשפה, הסדרי חניה, עיצוב

נופי הכל לפי הענין.

5. הבטחת דרך גישה ציבורית לשטחים פנימיים שבמסגרת

החכנית, שאינם כלולים בגבול ההכרזה ובגבול

החכנית.

11. חנאים למחן היחרי בניה ולשימוש בבנין-

1. הועדה המקומית רשאי להחנות חנאים עפ"י סעיף 16 (מחן היחרי וחנאיו) לחקנות החכנון והבניה (בקשה להיחרי חנאיו ואגרוחיו)-החקפות בישראל.
 2. השימוש בבנין יוחנה במחן חעודח גמר עפ"י סעיף 21 לחקנות החכנון והבניה (בקשה להיחרי חנאיו ואגרוחיו)-החקפות בישראל.
 3. מניעה מטרודים: הועדה המקומית רשאי לקבוע חנאים שיהיו דרושים לדעתה למניעה מטרודי רעש, אבק, ריח, וכיו"ב.
 - הועדה המקומית חקבע אחרים לסילוק פסולח חציבה וחפירה, וכן אח ההנחיות לטיפול בפסולח זו.
 4. המבנים באזור המגנל"ה יגבלו עד 3 קומוח ובכל מקרה גובהם לא יעלה על מפלס הגבעות החורגוח ממשטח המגנל"ה.
12. אופן חישוב שטחי בניה לרישוי- כשטחי בניה לרישוי יחושבו כל השטחים המקוריים לרבווח: מחסנים, מקלטים, מוסכים, מרחפים, עליוח גג, מרפסוח ומדרגוח.
13. חקן חניה- לענין החניה צחולנה חקנות החכנון והבניה החלוח בישראל (חקנה מקומוח חניה).
14. חשחיה- החקנת מחקנים להפסקת מים, ניקוז וביוב, פנוי אשפה ופסולח למגרשים המיועדים לצורך זה, סוג המחקנים ומיקומם יהיו בהנחיה ואישור של מהנדס הועדה המקומית ובהנחיה קמ"ט בריאוח ונציג השרוח לאיכוה הסביבה.
15. מיקלוט- בניח המקלטים חהיה באישור הג"א ובהחאם להנחיות שיפורסמו מעח לעח.
16. בטחון- א. יזם החכנית מחחייב לבצע אח מרכיבי הבטחון הבאים:
 1. מחסן חחמושח ונשק.
 2. דרך היקפית+גדר לפי הסיווג של הישוב.
 3. חאורח ביטחון.
 4. סככח רכב לאמבולנס, כבאיה וגרר ביטחון.

ב. ביצוע הנ"ל עד למועד האיכלוס.

ג. יש לסמן מרכיבים אלה בנספחי הבינוי של החכניות המפורטוח.

המזכ"ל האזרחי ביהודה ושומרון

מרחב היכנון מקומי מועצה אזורית מטה בנימין

חובניות חומר מקומי מט' "עופרים"

1. שטח החובניות וסוגיה: חובניות זו על מטמכיה האזרחיים להלן חקרא "חובניות חומר מקומי מט' "עופרים" (להלן: החובניות)

2. מטמכי החובניות: החובניות כוללות 4 דפי הנדסה בבית (להלן: הנדסאות החובניות) גליון אחד של חשבים בקנה מידה 1:5000 (להלן החשבים) ונספח מט' 1 המהווה פרוגרמה מונה לנורטרום ציבור ושירותים ונספח ניוב בקנה מידה 1:5000.

כל מטמך ממטמכי החובניות מהווה חלק בלתי נפרד מהחובניות בשלמותה.

3. מקום החובניות, שטחה: שטח החובניות כ - 5500 דונם, בין קואורדינטות אורז 156000 -1 151500 וקואורדינטות רוחב 156500 -1 160500.
גושים :
חלקות :
גבול החובניות הינו הקו הכחול שבחשבים.

4. מגיש החובניות: משרד הבינוי והשיכון.

5. בעל הקרקע: והמונה על הרכוש הנטוש והממשלתי ביו"ט.

6. המחוכן: זאב ברו, רח' סוקולוב 17, ירושלים.

7. מטרות החובניות:
1. יעוד שטח להקמת ישוב עירוני.
2. חלוקת שטח החובניות למחחמי חכנון וקביעת הנדסאות להכנת חכניות מפורטות למחחמי חכנון.
3. קביעת יעדי הקרקע העיקריים בחחוט החובניות.
4. קביעת חנאים למחן היורדי בניה ולשמוש בבנינים.

8. ציון גבולות:
בושרים
גבולות האזורים והדרכים שבחשבים, למעט גבול החובניות הוצוין בקו כחול, הנס גבולות מנחים בלבד.
החוויה מדויקת של מערכת הדרכים, חיתום מדויק של מחחמי החכנון, וקביעת גבולות יעודי הקרקע החובניות יהיו על פי חכניות מפורטות, כמפורט בסעיף 10 להלן.

1. אזור מגורים-היימם הצבוע בחשיריט הצבעים הכללי וכמות הם אזור מגורים. באזוריים אלה חומר הקמת בניני מגורים, בניני ציבוריים לשרות אזור המגורים, חזית מטמרים ושטחי מסוד ומשרדים, שטחי ציבוריים פתוחים, מחקני ספורט וכו' כל שימוש אחר לשרות אזור המגורים כפי שיקבע בחכניה המפורטת.

החכניה המפורטת לפי טעין 10 י'להלן - חקבע את הגבולות המדויקים של השימושים, את ההנחיות בדבר זכריות הבניה, גובה הבנינים, אופי הבניני, חומרי הגמר, פתוח השטח והצפיפות כאשר הצפיפות הגבוהה יותר והיה במרכז השטח והצפיפות הנמוכה יותר והיה בשולי השטח.

2. שטח למוסדות ציבור-חביב השימושים הצבועים בחשיריט בצבע חום יהיה המרכז העירוני הראשי. באיזוריים המסומנים בעיגולים מצויים שטחים המיועדים למוסדות ציבור כלל עירוניים, תרבותיים, אזוריים, מוסדות חינוך על יסודיים ופנימייה וכיו"ב.

לשטח מוסדות ציבור חוכן חכניה מפורטת ע"ג רקע של מפה מדידה מצבית מעודכנת. חכניה זו יכול שיהכלל בחכניה המפורטת למוחטת וכו"ב. החכניה חקבע את הגבולות המדויקים של השטח, את ההנחיות בדבר זכריות הבניה, גובה הבנינים, אופי הבניני, חמרי גמר, פיתוח השטח וכיו"ב.

3. אזור מלאכה-באזור הצבוע בצבע סגול חומר הקמת בניני מלאכה וועשיה זעירה. לאזור מלאכה חוכן חכניה מפורטת שתיקבע את גבולות השטח ואת ההנחיות בדבר הבניה המותרת, גובה הבנינים, אופי הבניני הוראות להקמת סככות ובניני עזר, חומרי הגמר, פיתוח השטח, חניה, מחקני ושטחים וכיו"ב.

לא יותרו שימושים המהווים מטרד לאזור המגורים בנושאים כגון: רעש, ריחות, עשן זיהום אויר, חום וכו'.

4. שטח ציבורי פתוח- השטח הצבוע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח. גבולות השטח יקבעו בחכניה מפורטת של מוחטת וכו"ב שלט. בשטח ציבורי פתוח חומר נטיעה עצים וצמחים, פיתוח דרכים, שבילי גישה וחניה לרכב, הקמת מחקני משיח נופש וספורט, הקמת מחקניט לאחזקה ותפעול של השימושים הציבורי הפתוח וכיו"ב, אחרי העתיקתו יאזור שובצו כשטח ציבורי פתוח, כל מכנה ארכאולוגי שיחויב גידור יגודר בהתאם להנחיות קמ"ט ארכאולוגיה.

פטי הירק שבגבול המוחטת ישובצו לחוד אזורי המגורים את וכאשר יורחבו שטחי מוחטת עופרים.

10. הנחיות להכנת חכניות מפורטות: הנאי למחן היחרי בניה במוחט שבספט והחכניה הוא הכנת חכניות מפורטות למוחט החכנון.
החכניות המפורטות מערך על רקע של מפת מדידה מצביה מעודכנת בקנה ניוה 1:2500 או 1:1250
החכניות מפורטות הכלול בין היחור, את ההוראות הבאות:

1. קביעת יעודי השמחים במוחט החכניות, לרכוש יחסיים למוסדות ציבור שכונתיים ועירוניים, הכל על פי רשימה שמהווה חלק מחכניות מפורטות. הרשימה מפרט את מס' יח' המגורים במיזחם ושטחן, את השמחים למוסדות ציבור ומוסדות אחרים, שטחים לספורט, שטח ציבורי פתוח וכיו"ב. הרשימה המצורפת כנסתה מס' 1 לחינוך זה הווה פרוגרמה מנחה להכנת רשימה מפורטת למוחטי החכנון.
2. השימושים המותרים בכל שטח ניועד, לרבות הנחיות לשימושים מעורבים.
3. הווריות רשו דרכים, מערכות כבישים, מעברים ושחיות להולכי רגל, פארונות חניה לכלי רכב, כן יכללו הנחיות לטיפול נופי בשולי הדרך.
4. הנחיות להכנת "חכניות בינוי ופיתוח לטכנון" שהיינה הנאי להגשת היחור בניה ושחקכונה הוראות להעמדת בנינים, גובהם, שטחם, מס' יח' דיור וכן הוראות בדבר חומרי הבניה והגמר, מבנה הגגות, ניקוז היסודות וכיו"ב.
5. חכניות בינוי ופיתוח וקביעה בין היחור אופן פיתוח השטח, מפלטי קרקע ממוכננים מפלטי כניסות, קירות חומכים וגדרות, מחקני אשפה, הסדרי חניה, עיצוב נופי הכל לפי הענין.

5. הבטחת דרך גישה ציבורית לשמחים פנימיים שבמסגרת החכניות, שאינם כלולים בגבול ההכרזה ובגבול החכניות.

11. הנאיות למחן היחרי בניה ולשימוש בבנין-

1. הוטוה המקומית רשאים להונות הנמים עפ"י סעיף 16 (מחן היחור וחנאיו) לחקנות החכנון והבניה (בקשה להיחור חנאיו ואגרונות)-החקפות בישראל.
 2. השימוש בבנין יוחנה במחן העודה גמר עפ"י סעיף 21 לחקנות החכנון והבניה (בקשה להיחור חנאיו ואגרונות)-החקפות בישראל.
 3. מניעת מטרדיט: הועדה המקומית רשאים לקבוע חנמיט שיהיו דרושים לדעתה למויעות מטרדי רעש, אבק, ריח, וכיו"ב.
- הועדה המקומית חקבע אחריות לסילוק פסולה חציבה וחפירה, וכן את ההנחיות לטיפול בפסולת זו.

12. אופן חישוב שטחי בניה לרישוי - כשטחי בניה לרישוי יחושבו כל השטחים המקורים לרבות: מחסנים, מקלטים, מוסכים, מרחפים, עליות גג, מרפסות ומדרגות.
13. תקן חניה - לענין החניה תחולנה תקנות התכנון והבניה החלות בישראל (תקנה מקומות חניה).
- מקומות החניה המותרים על הכבישים יחושבו במסגרת החוק.
14. חשחיה - התקנה מחקנים להפסקת מים, ניקוז ובירוב, פנוי אשפה ופסולת למגרשים המיועדים לצורך זה, סוג המחקנים ומיקומם יהיו בהנחיה ואישור של מהנדס הועדה המקומית ובהנחיה קמ"ט בריאות ונציג השרות לאיכות הסביבה.
15. מיקלוט - בניה המקלטים חהיה באישור הג"א ובהואם להנחיות שיפורטמו מעת לעת.
16. בטחון - א. יזם התכניה מחייב לבצע את מרכיבי הבטחון הבאים:
1. מחסן חחמושת ונשק.
 2. דרך היקפיה + גדר לפי הטיורג של הישוב.
 3. חאורה ביטחון.
 4. סככה רכב לאמבולנס, כבאיה וגדר ביטחון.
 5. מגורי שומרים.
 6. מבנה גנרטור.
 7. ביוני שמירה בכניסות לישוב.
- ב. ביצוע הנ"ל עד למועד האיכלוס.
- ג. יש לסמן מרכיבים אלה בנספחי הבינוי של התכניה המפורטות.
17. בטיחות טיטה - 1. הגבלות בניה בגין בטיחות טיטה חלות על התכניה בחומים הבאים:
- ברדיוס של - 50 מ' מנ.צ. E- 154650 ; N- 159180.
 - ברדיוס של - 250 מ' מנ.צ. E- 154940 ; N- 158980.
2. לא יינתן אישור לתכניה מפורטת בחחום ההגבלות אלא באישור מינהל החעופה האזרחית. גובה המבנים בחחום ההגבלות לא יעלה על 3 קומות ובכל מקרה לא יעלה על הגובה המירבי של הקרקע הטבעית בראש הגבעות.
 3. יוגבלו סוגי העצים שיינטעו על ראשי הגבעות כד שגבהם המירבי לא יעלה על 15 מ'.
 4. לא יינתן היתר בניה לחורן או מבנה גבוה אחר בחחום כל התכניה אלא באישור מינהל החעופה האזרחית.
 5. על הגבעה הממוקמת בנ.צ. E- 154970 ; N- 158545 אפשר למקם מאגר מים שגובהו אינו עולה על 9 מ'.

יזם התכניה:

בעל הקרקע:

עורך התכניה:

חאריץ:

המלכה האזרחי ביהודה ושומרון

מרכז תיכנון מקומי מועצה אזרחי מטה בנימין

תוכנית חוזר מקומית מס' "עופריט"

1. שטח התוכנית וטובה: תוכנית זו על חומריה והמורדים להלן היא "תוכנית חוזר מקומית מס' "עופריט" (להלן: התוכנית)
2. מסמכי התוכנית: התוכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית) גליון אחד של חשבים בקנה מידה 1:5000 (להלן החשבים) ונספח מס' 1 המהווה פרוגרמה מנוחה לנורטר ציבור ושירותים ונספח ניוב בקנה מידה 1:5000. כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית בשלמותה.
3. מקום התוכנית, שטחה: שטח התוכנית כ - 5500 דונם, בין קואורדינטות אורך 156000 ו- 151500 וקואורדינטות רוחב 150500 ו- 160500.
גושים:
חלקות:
גבול התוכנית הינו הקו הכחול שבחשבים.
4. מגיש התוכנית: משרד הבינוי והשיכון.
5. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי ב"ט.
6. התוכנית: זאב ברו, רח' סוקולוב 17, ירושלים.
7. מטרות התוכנית:
 1. יעוד שטח להקמת ישוב עירוני.
 2. חלוקת שטח התוכנית למחצתי חכנון וקביעת הוראות להכנת חכניות מפורטות למחצתי חכנון.
 3. קביעת יעדי הקרקע העיקריים במחוז התוכנית.
 4. קביעת חנאים למחן היזרי בניה ולשמוש בכניניה.
8. ציון גבולות: גבולות האזורים והדרכים שבחשבים, למעט גבול התוכנית הוצוין בקו כחול, הנס גבולות מנחים בלבד. החוויה מדויקת של מערכת הדרכים, מיתוח מדויק של מחצתי החכנון, וקביעת גבולות יעודי הקרקע והיזורים יהיו על פי חכניות מפורטות, כמפורט בסעיף 10 להלן.

1. אזור מגורים-הייחוס הצבוע בושרים בצבעים הכלים וכמות הט אזור מגורים. באזורים אלה חומר הקטן בניני מגורים, בניני ציבוריים לשרות אזור המגורים, חזים מטמריה ושטחי מטור ומשודים, שטחים ציבוריים פתוחים, מחקני ספורט וכן כל שימוש אחר לשרות אזור המגורים כפי שיקבע בחכניה המפורטת.

החכניה המפורטת לפי טעף 10 יילולן - תקבע יום הגבולות המדויקים של הייחוסים, אם ההנחיות בדבר זכריות הבניה, גובה הבנינים, אופי הבנינים, חומרי הגמר, פתוח השטח והצפיפות כאשר הצפיפות הגבוהה יותר והיה במרכז השטח והצפיפות הנמוכה יותר והיה בשולי השטח.

2. שטח למוסדות ציבור-חריב הייחוסים הצבועים בושרים בצבע חום יהיה המרכז העירוני הראשי. באיזורים המסומנים כעיוגולים מצויים שטחים המיועדים למוסדות ציבור כלל עירוניים, חינוכיים, אזוריים, מוסדות חינוך על יטודיים ופנימיים וכיו"ב.

לשטח מוסדות ציבור חוכן חכניה מפורטת ע"ג רקע של מפה מדינה מצבניה מעודכנת. חכניה זו יכול שמכלל בחכניה המפורטת למחחס חכנון. החכניה תקבע אח הגבולות המדויקים של השטח, אם ההנחיות בדבר זכריות הבניה, גובה הבנינים, אופי הבנינים, חמרי גמר, פיתוח השטח וכיו"ב.

3. אזור מלאכה-באזור הצבוע בצבע סגול חומר הקטן בניני מלאכה וועשיה זעירה.

לאזור מלאכה חוכן חכניה מפורטת שתיקבע אח גבולות השטח ואם ההנחיות בדבר הבניה המפורטת, גובה הבנינים, אופי הבנינים הוראות להקמת סככה ובניני עזר, חומרי הגמר, פיתוח השטח, חניה, מחקני חשוח וכיו"ב.

לא יותרו שימושים המהווים מטרד לאזור המגורים בנושאים כגון: רעש, ריחות, עשן זיהום אויר, חזון וכו'.

4. שטח ציבורי פתוח- השטח הצבוע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח. גבולות השטח יקבעו בחכניה מפורטת של מחחס חכנון שלם.

בשטח ציבורי פתוח חומר נסיעה עצים וצמחים, פיתוח דרכים, שבילי גישה וחניה לרכב, הקמת מחקני משחז נופש וספורט, הקמת מוקנים לאחזקה ותפעול של השטח הציבורי הפתוח וכיו"ב, אזורי העוזיקות האחרות שובצו בשטח ציבורי פתוח, כל מבנה ארכאולוגי שיחויב גידור יגודר בהתאם להנחיות קו"ט ארכאולוגיה.

פטי הירק שבגבול המחחס ישובצו לחוד אזורי המגורים את וכאשר יורחבו שטחי מחחס עופרים.

10. הנחיות להכנת חכניות מפורטות: הנאי למחן היחרי בניה בחומות שבטחם והחכניה הוא הכנה חכניה מפורטת למחמת החכנון.
החכניה המפורטת מערך על רקע של מפה מדידה מצביח ומסודכנת בקנה מידה 1:2500 או 1:1250
וחכניה מפורטת חכלול בין היחור, את ההוראות הבאות:

1. קביעת יעודי השטחים בחומות החכניה, לרבות שטחים למוסדות ציבור שכונתיים ועירוניים, הכל על פי רשימה שמהורה חלק מחכניה מפורטת, הרשימה מפרט את מס' יח' המגורים כמיוחם ושטחן, את השטחים למוסדות ציבור ומוסדות אחרים, שטחים לספורט, שטח ציבורי פתוח וכיו"ב. הרשימה המצורפת כנספח מס' 1 לחקנון זה מהורה פרוגרמה מנחה להכנת רשימה מפורטת לחומות החכנון.
2. השימושים המותרים בכל שטח מיועד, לרבות הנחיות לשימושים מטרובים.
3. הוריות רשח דרכים, נמרכח כבישים, מעברים ושחיות להולכי רגל, פתרונו חניה לכלי רכב, כן יכללו הנחיות לטיפול נופי בשולי הדרך.
4. הנחיות להכנת "חכניה בינוי ופיתוח למבנן" שמהינה הנאי להגשת היחרי בניה ושחקבענה הוראות להעמדת בנינים, גובהם, שטחם, מס' יח' דיור וכן הוראות בדבר חומרי הבניה והגמר, מבנה הגגות, ניקוז היסודות וכיו"ב.
5. חכניות בינוי ופיתוח חקבונה בין היחור אופן פיתוח השטח, מפלטי קרקע מחוככנים מפלטי כניטוח, קירות חומכיה וגדרות, מחקני אשפה, הסדרי חניה, עיצוב נופי הכל לפי הענין.

11. חנאים למחן היחרי בניה ולשימוש בבנין-

1. הוטדה המקומיה רשאים להחנות חנאים עפ"י סעיף 16 (מחן היחור וחנאים) לחקנון החכנון והבניה (בקשה להיחור חנאים ואגרוניו)-החקפוח בישראל.
 2. השימוש בבנין יוחנה במחן העודה גמר עפ"י סעיף 21 לחקנון החכנון והבניה (בקשה להיחור חנאים ואגרוניו)-החקפוח בישראל.
 3. מניעת מטרדים: הועדה המקומיה רשאים לקבוע חנאים שיהיו דרושים לדעתה לחניעת מטרדי רעש, אבק, ריח, וכיו"ב.
- הועדה המקומיה חקבע אחרים לסילוק פסולה חציבה וחפירה, וכן את ההנחיות לטיפול בפסולת זו.

12. אופן הישוב שטחי בניה לרישוי - כשטחי בניה לרישוי יחושבו כל היטחיות המקורית לרבות: מוטננים, מקלטים, מוטכיים, מרחפים, עליות גג, מרפסות ומדרגות.
13. חקן חניה - לענין החניה מחולקה חקנות המכנון והבניה החלוח בישראל (חקנת מקומות חניה).
- מקומות החניה המותרים על הכבישים יחושבו במסגרת החוק.
14. חשחים - החקנת מוקנים להפסקת מים, ניקוז ובירוב, פנוי אשפה ופסולת למגרשים המיועדים לצורך זה, סוג המוקנים ומיקומם יהיו בהנחית ואישור של נהנדס הועדה המקומית ובהנחית קמ"ט בריאות ונציג השרות לאיכות הסביבה.
15. מיקלוט - בניה המקלטים חהיה באישור הג"א ובהתאם להנחיות טיפורטור מעט לעת.
16. בטחון - א. יזם המכניו מחייב לבצע את מרכיבי הבטחון הבאים:
1. מחסן חמושה ונשק.
 2. דרך היקפית + גדר לפי הטיורג של הישוב.
 3. מאורת בטחון.
 4. סככו רכב לאמבולנס, כבאים וגרר בטחון.
 5. מגורי שומרים.
 6. מבנה גנרטור.
 7. ביוני שמירה בכניסות לישוב.
- ב. ביצוע הנ"ל עד למועד האיכלוס.
- ג. יש לסמן מרכיבים אלה בנספחי הבינוי של המכניו המפורטות.
17. בטיחות טיסה - 1. הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה חלות על המכניו כמחומים הבאים:
1. ברדיוס של - 50 מ' מנ.צ. E- 154650 ; N- 159100.
 2. ברדיוס של - 250 מ' מנ.צ. E- 154940 ; N- 158980.
2. לא ייבנו אישור למכניו מפורטת במחוז ההגבלות אלא באישור מינהל המועצה האזורית. גובה המבנים במחוז ההגבלות לא יעלה על 3 קומות וברל מקרה לא יעלה על הגובה המירבי של הקרקע הטבעית בראש הגבעות.
3. יוגבלו סוגי העצים שיינטעו על ראשי הגבעות כך שגובה המירבי לא יעלה על 15 מ'.
4. לא ייבנו היור בניה לחורן או מבנה גבוה אחר במחוז כל המכניו אלא באישור מינהל המועצה האזורית.
5. על הגבעה הממוקמת בנ.צ. E- 154970 ; N- 158545 - II אישור לחקת מאגר מים שגובהו אינו עולה על 9 מ'.

יזם המכניו:

בעל הקרקע:

עורך המכניו:

מאריך:

המינהל האזרחי ביהודה ושומרון
מרחב ויכנון מקומי מועצה אזורית מטת בנימין

הוכנית מחאר מקומית מס' "עופרים"

1. שם התוכנית וסוגה: הוכנית זו על מסמכיה האמורים להלן תקרא "הוכנית מחאר מקומית מס' "עופרים" (להלן:ההוכנית)
2. מסמכי התוכנית: התוכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן:הוראות התוכנית) גליון אחד של תשריט בקנה מידה 1:5000 (להלן התשריט) ונספח מס' 1 המהווה פרוגרמה מנחה למוטדות ציבור ושירותים ונספח ביוב בקנה מידה 1:5000. כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מההוכנית בשלמותה.
3. נקום התוכנית, שטחה: שטח התוכנית כ - 5500 דונט, בין קואורדינטות אורך וגבולותיה 156000 ו- 151500 וקואורדינטות רוחב 156500 ו- 160500. גושים : חלקות : גבול התוכנית הינו הקו הכחול שבתשריט.
4. מגיש התוכנית: משרד הבינוי והשיכון.
5. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי ביו"ש.
6. המזכנן: זאב ברן, רח' סוקולוב 17, ירושלים.
7. מטרות התוכנית:
 1. יעוד שטח להקמת ישוב עירוני.
 2. חלוקה שטח התוכנית למחממי חכנון וקביעות הוראות להכנון חכניות מפורטות למחממי חכנון.
 3. קביעת יעדי הקרקע העיקריים בתחום התכנית.
 4. קביעת חנאים למהן היחרי בניה ולשמוש בבנינים.
8. ציון גבולות: גבולות האזורים והדרכים שבתשריט, למעט גבול התכנית המצוין בקו כחול, הנט גבולות מנחים בלבד. התוויה מדויקת של מערכת הדרכים, תיחום מדויק של מחממי החכנון, וקביעת גבולות יעודי הקרקע השונים יהיו על פי חכניות מפורטות, כמפורט בסעיף 10 להלן.

1. אזור מגורים-השטח הצבוע בושריט בצבעים חכלום
וכתום הם אזור מגורים. באזוריים אלה חוזר הקמת בניני מגורים, בנינים ציבוריים לשרות אזור המגורים, חזיה מסחרית ושטחי מסחר ומשרדים, שטחים ציבוריים פתוחים, מחקני ספורט וכן כל שימוש אחר לשרות אזור המגורים כפי שיקבע בחכניה המפורטת.
החכניה המפורטת לפי סעיף 10 שלהלן - הקבע את הגבולות המדויקים של השטחים, את ההנחיות בדבר זכויות הבניה, גובה הבנינים, אופי הבניני, חומרי הגמר, פנוח השטח והצפיפיות כאשר הצפיפות הגבוהה יותר תהיה במרכז השטח והצפיפות הנמוכה יותר תהיה בשולי השטח.
2. שטח למוסדות ציבור-סביב השטחים הצבועים בחשריט
בצבע חום יהיה המרכז העירוני הראשי. באיזוריים המסומנים בעיגולים מצויים שטחים המיועדים למוסדות ציבור כלל עירוניים, מוסדות אזוריים, מוסדות חינוך על יסודיים ופנימיות וכיו"ב.
לשטח מוסדות ציבור חוכן חכניה מפורטת ע"ג רקע של מפה מדידה מצביח מעודכנת. חכניה זו יכול שחכלל בחכניה המפורטת למוחם חכנון.
החכניה הקבע את הגבולות המדויקים של השטח, את ההנחיות בדבר זכויות הבניה, גובה הבנינים, אופי הבניני, חמרי גמר, פיתוח השטח וכיו"ב.
3. אזור מלאכה-באזור הצבוע בצבע סגול חוזר הקמת בניני מלאכה והעשיה זעירה.
לאזור מלאכה חוכן חכניה מפורטת שתיקבע את גבולות השטח ואת ההנחיות בדבר הבניה המותרת, גובה הבנינים, אופי הבניני הוראות להקמת סככות ובניני עזר, חומרי הגמר, פיתוח השטח, חניה, מחקני חשויות וכיו"ב.
לא יותרו שימושים המהורים מטרד לאזור המגורים בנושאים כגון: רעש, ריחות, עשן זיהום אויר, חזות וכו'.
4. שטח ציבורי פתוח- השטח הצבוע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח. גבולות השטח יקבעו בחכניה מפורטת של מוחם חכנון שלם.
בשטח ציבורי פתוח חוזר נסיעת עצים וצמחים, פיתוח דרכים, שבילי גישה וחניה לרכב, הקמת מחקני משחק נופש וספורט, הקמת מחקנים לאחזקה ונופעול של השטח הציבורי הפתוח וכיו"ב, אחרי העתיקות שאוותר שובצו בשטח ציבורי פתוח, כל מבנה ארכאולוגי שיחויב גידור יגודר בהתאם להנחיות קמ"ט ארכאולוגיה.
פטי הירק שבגבול המוחם ישובצו לחוך אזורי המגורים אם וכאשר יורחבו שטחי מהחם עופריים.

10. הנחיות להכנת חכניות מפורטות: הנאי למחן היומרי בניה במוחם שבשטח החכניות הוא הכנת חכניה מפורטת למוחם החכנון.

החכניות המפורטות הערך על רקע של מפוח מדידה מצבית מעודכנת בקנה מידה 1:2500 או 1:1250

החכניה מפורטת וכלול בין היחור, את ההוראות הבאות:

1. קביעת יעודי השטחים בחחוט החכניה, לרבות שטחים למוסדות ציבור שכונתיים ועירוניים, הכל על פי רשימה שתהווה חלק מחכניה מפורטת. הרשימה חפרט את מס' יח' המגורים במיחם ושטחן, את השטחים למוסדות ציבור ומוסדות אחרים, שטחים לספורט, שטח ציבורי פתוח וכיו"ב. הרשימה המצורפת כנספת מס' 1 לתקנון זה תהווה פרוגרמה מנחה להכנת רשימה מפורטת למוחמי החכנון.
2. השימושים המותרים בכל שטח ניועד, לרבות הנחיות לשימושים מעורבים.
3. החוויה רשת דרכים, מערכת כבישים, מעברים ושטחים להולכי רגל, פארונות חניה לכלי רכב, כן יכללו הנחיות לטיפול נופי בשולי הדרך.
4. הנחיות להכנת "חכניה בינוי ופיתוח למבנן" שחיינה הנאי להגשת היומרי בניה ושוקבענה הוראות העמדת בנינים, גובהם, שטחם, מס' יח' דיוור וכן הוראות בדבר חומרי הבניה והגמר, מבנה הגגות, ניקוז היסודות וכיו"ב.
- החכניות בינוי ופיתוח חקבענה בין היחור אופן פיתוח השטח, מפלטי קרקע מהוכננים מפלטי כניסות, קירות חומכים וגדרות, מחקני אשפה, הסדרי חניה, עיצוב נופי הכל לפי העניין.
5. הבטחה דרך גישה ציבורית לשטחים פנימיים שבמסגרת החכניה, שאינם כלולים בגבול ההכרזה ובגבול החכניה.

11. הנאים למוחן היומרי בניה ולשימוש בבנין-

1. הועדה המקומית רשאיה להחנות הנאים עפ"י סעיף 16 (מחן היחור וחנאיו) לתקנות החכנון והבניה (בקשה להיחור חנאיו ואגרונות)-החוקפות בישראל.
2. השימוש בבנין יוחנה במחן העודה גמר עפ"י סעיף 21 לתקנות החכנון והבניה (בקשה להיחור חנאיו ואגרונות)-החוקפות בישראל.
3. מניעת מטרדים: הועדה המקומית רשאיה לקבוע הנאים שיהיו דרושים לדעוה למניעת מטרדי רעש, אבק, ריח, וכיו"ב.
- הועדה המקומית חקבע אתרים לסילוק פסולה חציבה וחפירה, וכן את ההנחיות לטיפול בפסולת זו.

12. אופן הישוב טטחי בניה לרישוי - כשטחי בניה לרישוי יחושבו כל השטחים המקורים לרבות: מחסנים, מקלטים, מוסכים, מרחפים, עליוח גג, מרפסות ומדרגות.
13. הקן חניה - לענין החניה וחולנה תקנות הווכנון והבניה החלות בישראל (הקנה נקומות חניה).
14. ושהיה - החקנה מחקנים להפסקת מים, ניקוז וביוב, פנוי אשפה ופסולת למגרשים המיועדים לצורך זה, סוג המחקנים ומיקומם יהיו בהנחיה ואישור של מהנדס הועדה המקומית ובהנחיה קמ"ט בריאות ונציג השרות לאיכות הסביבה.
15. מיקלות - בניה המקלטים והיה באישור הג"א ובהתאם להנחיות שיפורסמו מעת לעת.

16. בטחון - א. יזם החכניה מהחייב לבצע את מרכיבי הבטחון הבאים:

1. מחסן וחמושה ונשק.
2. דרך היקפית + גדר לפי הסיווג של הישוב.
3. מאורת ביטחון.
4. סככה רכב לאמבולנס, כבאיה וגרר ביטחון.
5. מגורי שומרים.
6. מבנה גנרטור.
7. ביוני שמירה בכניסות לישוב.

ב. ביצוע הנ"ל עד למועד האיכלוס.

ג. יש לסמן מרכיבים אלה בנספחי הבינוי של החכניות המפורטות.

17. בטיחות טיסה - 1. הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה חלות על החכניות בוחרים הבאים:

1. ברדיוס של - 50 מ' מנ.צ. E- 154650 ; N- 159180.
2. ברדיוס של - 250 מ' מנ.צ. E- 154940 ; N- 158980.
3. לא יינחן אישור לחכנית מפורטת בחורם ההגבלות אלא באישור מינהל החעופה האזרחית. גובה המבנים בחורם ההגבלות לא יעלה על 3 קומות ובכל מקרה לא יעלה על הגובה המירבי של הקרקע הטבעית בראש הגבעות.
4. יוגבלו סוגי העצים שיינטעו על ראשי הגבעות כך שגבוהם המירבי לא יעלה על 15 מ'.
5. לא יינחן היחור בנייה לחורן או מבנה גבוה אחר בחורם כל החכניות אלא באישור מינהל החעופה האזרחית.
6. על הגבעה הממוקמת בנ.צ. E- 154970 ; N- 158545 אפשר למקם מאגר מים שגובהו אינו עולה על 9 מ'.

מבוקש

התעופה האזרחית

לחכנית זו

7. תאריך 1.4.90

מהנדסת חשמל אזרחית

תאריך

[Signature]

מנהל חכניות

11.4.90

295

אולסני

יזם החכניות:

בעל הקרקע:

עורך החכניות:

תאריך:

המינהל האזרחי ביהודה ושומרון

מרחב וויכנון מקומי מועצה אזורית מטה בנימין

הוכנית נחאר מקומית מס' "עופריט"

1. שט ההוכנית וסוגה: הוכנית זו על מסמכיה האמורים להלן נקרא "הוכנית נחאר מקומית מס' "עופריט" (להלן:ההוכנית)
2. מסמכי ההוכנית: ההוכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן:הוראות ההוכנית) גליון אחד של משריט בקנה מידה 1:5000 (להלן המשריט) ונספח מס' 1 המהווה פרוגרמה מנחה למוטדו ציבור ושירותיט ונספח ביוב בקנה מידה 1:5000.
כל מסמך ממסמכי ההוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מההוכנית בשלמותה.
3. נקום ההוכנית, שטחה: שטח ההוכנית כ - 5500 דונם, בין קואורדינטות אורך 156000 ו- 151500 וקואורדינטות רוחב 156500 ו- 160500.
גושית :
חלקות :
גבול ההוכנית הינו הקו הכחול שבמשריט.
4. מגיש ההוכנית: משרד הבינוי והשיכון.
5. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי ביו"ש.
6. המוכנן: זאב ברן, רח' סוקולוב 17, ירושלים.
7. מטרות ההוכנית:
 1. יעוד שטח להקמת ישוב עירוני.
 2. חלוקה שטח ההוכנית למחממי חכנון וקביעת הוראות להכנון חכניות מפורטות למוחממי חכנון.
 3. קביעת יעדי הקרקע העיקריים בוחרם החכנית.
 4. קביעת חנאים למהן היחרי בניה ולשמוש בבנינים.
8. ציון גבולות: בחשריט
גבולות האזורים והדרכים שבמשריט, למעט גבול החכנית המצוין בקו כחול, הנט גבולות מנחים בלבד.
החוויה מדויקה של מערכת הדרכים, היחוס מדויק של מחממי החכנון, וקביעת גבולות יעודי הקרקע השונים יהיו על פי חכניות מפורטות, כמפורט בסעיף 10 להלן.

1. אזור מגורים-השטח הצבוע בהשריט בצבעים וכלוא
וכתום הם אזור מגורים. באזוריים אלה חוזר הקמח
בניני מגורים, בניני ציבוריים לשרות אזור
המגורים, חזית מסחרית ושטחי מסחר ומשרדים,
שטחי ציבוריים פתוחים, מחקני ספורט וכן
כל שימוש אחר לשרות אזור המגורים כפי שיקבע
בהכניה המפורטת.
ההכניה המפורטת לפי סעיף 10 שלהלן - הקבע או
הגבולות המדויקים של השטחים, את ההנחיות בדבר
זכויות הבניה, גובה הבנינים, אופי הבניני, חומרי
הגמר, פונח השטח והצפיפיות כאשר הצפיפות הגבוהה
יותר חיה במרכז השטח והצפיפות הנמוכה יותר והיה
בשולי השטח.
2. שטח למוסדות ציבור-סביב השטחים הצבועים בהשריט
בצבע חום יהיה המרכז העירוני הראשי. באזוריים
המסומנים בעיגולים מצויים שטחים המיועדים
למוסדות ציבור כלל עירוניים, מוסדות
אזוריים, מוסדות חינוך על יסודיים ופנימיות
וכיו"ב.
לשטח מוסדות ציבור וזוכן חכניה מפורטת ע"ג רקע של
מפה מדידה מצבית מעודכנת. חכניה זו יכול שחכלל
בהכניה המפורטת למחחס וכו"ב.
ההכניה הקבע את הגבולות המדויקים של השטח, את
ההנחיות בדבר זכויות הבניה, גובה הבנינים, אופי
הבניני, חמרי גמר, פיווח השטח וכיו"ב.
3. אזור מלאכה-באזור הצבוע בצבע סגול תוחר הקמח
בניני מלאכה וועשיה זעירה.
לאזור מלאכה זוכן חכניה מפורטת שוויקבע את גבולות
השטח ואת ההנחיות בדבר הבניה המותרת, גובה
הבנינים, אופי הבניני הוראות להקמח סככות ובניני
עזר, חומרי הגמר, פיווח השטח, חניה, מחקני השויות
וכיו"ב.
לא יוחרו שימושים המהווים מטרד לאזור המגורים
בנושאים כגון: רעש, ריחות, עשן זיהום אויר, חזות
וכו'.
4. שטח ציבורי פתוח- השטח הצבוע ירוק הוא שטח
ציבורי פתוח. גבולות השטח יקבעו בהכניה מפורטת
של מחחס הכנון שלט.
בשטח ציבורי פתוח תוחר נטיעה עצים וצמחים, פיווח
דרכים, שבילי גישה וחניה לרכב, הקמח מחקני משחק
נופש וספורט, הקמח מחקנים לאחזקה וזופעול של השטח
הציבורי הפתוח וכיו"ב, אחרי העתיקות שאוחר
שובצו בשטח ציבורי פתוח, כל מבנה ארכאולוגי
שיחויב גידור יגודר בהתאם להנחיות קמ"ס
ארכאולוגיה.
פטי הירק שבגבול המחחס ישובצו לתוך אזורי
המגורים אם וכאשר יורחבו שטחי מחחס עופרים.

10. הנחיות להכנת חכניות מפורטות: חנאי למתן היחרי בניה במתחם שבשטח החכנית הוא הכנת חכניה מפורטת למתחם החכנון.

החכנית המפורטת תערך על רקע של מפת מדידה מצבית מעודכנת בקנה מידה 1:2500 או 1:1250

החכניה מפורטת וכלול בין היחור, את ההוראות הבאות:

1. קביעת יעודי השטחים במחום החכנית, לרבות שטחים למוסדות ציבור שכונתיים ועירוניים, הכל על פי רשימה שתהווה חלק מחכנית מפורטת. הרשימה תפרט את מס' יח' המגורים במיתחם ושטחן, את השטחים למוסדות ציבור ומוסדות אחרים, שטחים לספורט, שטח ציבורי פתוח וכיו"ב. הרשימה המצורפת כנספח מס' 1 להקנון זה תהווה פרוגרמה מנחה להכנת רשימה מפורטת למתחמי החכנון.
2. השימושים המותרים בכל שטח מיועד, לרבות הנחיות לשימושים מעורבים.
3. החווית רשת דרכים, מערכת כבישים, מעברים ושטחים להולכי רגל, פארונדה חניה לכלי רכב, כן יכלול הנחיות לטיפול נופי בשולי הדרך.
4. הנחיות להכנת "חכנית בינוי ופיתוח למבנן" שתהיינה חנאי להגשת היחרי בניה ושקבענה הוראות להעמדת בנינים, גובהם, שטחם, מס' יח' דיור וכן הוראות בדבר חומרי הבניה והגמר, מבנה הגגות, ניקוז היסודות וכיו"ב.
- החכניות בינוי ופיתוח שקבענה בין היחור אופן פיתוח השטח, מפלטי קרקע מחוכננים מפלטי כניסות, קירות חומכים וגדרות, מחקני אשפה, הסדרי חניה, עיצוב נופי הכל לפי העניין.
5. הבטחת דרך גישה ציבורית לשטחים פנימיים שבמסגרת החכנית, שאינם כלולים בגבול ההכרזה ובגבול החכנית.

11. חנאים למתן היחרי בניה ולשימוש בבנין-

1. הועדה המקומית רשאית להתנות חנאים עפ"י סעיף 16 (מתן היחור וחנאים) לחקנות החכנון והבניה (בקשה להיחור חנאים ואגרותיו)-החוקפה בישראל.
2. השימוש בבנין יוחנה במתן תעודת גמר עפ"י סעיף 21 לחקנות החכנון והבניה (בקשה להיחור חנאים ואגרותיו)-החוקפה בישראל.
3. מניעת מטרדים: הועדה המקומית רשאית לקבוע חנאים שיהיו דרושים לדעוה למניעת מטרדי רעש, אבק, ריח, וכיו"ב.
- הועדה המקומית תקבע אחרים לסילוק פסולת חציבה וחפירה, וכן את ההנחיות לטיפול בפסולת זו.

12. אופן הישוב טטחי בניה לרישוי - כשטחי בניה לרישוי יחושבו כל השטחים המקורים לרבות: מחסנים, מקלטים, מוסכים, מרחפים, עליוח גג, מרפסות ומדרגות.
13. הקן חניה - לענין החניה החולנה תקנוח הוחכנון והבניה החלות בישראל (הקנה תקומה חניה).
14. ושהית - התקנה מתקנים להפסקת מים, ניקוז וביוב, פנוי אשפה ופסולח למגרשים המיועדים לצורך זה, סוג המחקנים ומיקומם יהיו בהנחיה ואישור של מהנדס הועדה המקומית ובהנחיה קמ"ט בריאות ונציג השרות לאיכות הסביבה.
15. ניקלוט - בניה המקלטים חהיה באישור הג"א ובהתאם להנחיות שיפורסמו מעת לעת.
16. בטחון - א. יזם החכנית מהחייב לבצע או מרכיבי הכטחון הבאים:
1. מחסן תחמושת ונשק.
 2. דרך היקפית + גדר לפי הסיווג של הישוב.
 3. חאורה ביטחון.
 4. סככה רכב לאמבולנס, כבאיה וגרר ביטחון.
 5. מגורי שומרים.
 6. מבנה גנרטור.
 7. ביתני שמירה בכניסות לישוב.
- ב. ביצוע הנ"ל עד למועד האיכלוס.
- ג. יש לסמן מרכיבים אלה בנספחי הבינוי של הוחכניות המפורטות.
17. בטיחות טיסה - 1. הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה חלות על החכנית בחומים הבאים:
1. ברדיוס של - 50 מ' מנ.צ. E- 154650 ; N- 159180
 2. ברדיוס של - 250 מ' מנ.צ. E- 154940 ; N- 158980
2. לא יינחן אישור לחכנית מפורטת בחומס ההגבלות אלא באישור מינהל התעופה האזרחית. גובה המבנים בחומס ההגבלות לא יעלה על 3 קומות ובכל מקרה לא יעלה על הגובה המירבי של הקרקע הטבעית בראש הגבעות.
3. יוגבלו סוגי העצים שיינטעו על ראשי הגבעות כך שגבהם המירבי לא יעלה על 15 מ'.
4. לא יינחן היחור בניה לחורן או מבנה גבוה אחר בחומס כל החכניות אלא באישור מינהל התעופה האזרחית.
5. על הגבעה הממוקמת בנ.צ. E- 154970 ; N- 158545 אפשר למקם מאגר מים שגובהו אינו עולה על 9 מ'.



יזם החכנית:

בעל הקרקע:

עורך החכנית:

חאריך:

