

30-4

71000

8/22/20

$$6.89 - 2.90$$


שם תיק: אגף תכנון ובינוי ערים - עופרים

גל-4/44990

מזהה פריט: 0007900

כתובת 5-18-5-120-2

תאריך הדפסה 10/04/2018

30-4

689

דואר נכנס

14-12-1989

אגף תכנון ובינוי ערים

לכבוד

מר מ. אבנון

מנהל למשק מים

ת.ד. 11170

תל אביב

א.נ.,

הנדון: אספקת מים ליישוב עירונל חדש - עופרים

צוות התכנון של עופרים ממשיך בימים אלו בהכנת הפרוגרמה ליישוב.

בישיבה האחרונה שהתקיימה ב-5/12/89 בניהולו של מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון נקבע כי איכלוס היישוב בשלב א' לכלול כ-1 400 יח"ד, כ-7 700 נפש לפי ממוצע של 5 1/2 נפשות ליח"ד.

היישוב המתוכנן הוא בעל אופי עירוני וסוג הבניה רגיל.

הקצאת המים ליישוב צריכה להיות 770 000 מ"ק לשנה לצרכי תכנון, מבוססת על צריכה של 100 מ"ק לנפש לשנה, וצריכה בפועל של 580 000 מ"ק לשנה מבוססת על 75 מ"ק לנפש לשנה.

צריכת המים ביום שיא תהיה 3 100 מ"ק לפי 4 פרומיל מהצריכה השנתית.

מיקום ברירת האגירה ליישוב בשלב האיכלוס הנ"ל מצוין במפה המצ"ב ברום של 390 מ', בנ.צ. 15490/15900. הקמת האוגר האופרטיבי, כ-30% מהצריכה היומית - 1 000 מ"ק, תהיה במסגרת בנית היישוב.

אנו מבקשים את טיפולכם לאישור הקצאות המים המבוקשות לעיל.

כמו כן נבקשכם לעדכננו מהי כמות המים היומית המובטחת ובמשך כמה שעות ביממה, ותוך כמה זמן תתאפשר אספקת המים לשלב א' לשוב עופרים.

כאשר יהיה בידנו חומר רקע מספיק תוגש אליכם תכנית אב להספקת מים לשוב עופרים כנדרש.

בכבוד רב,


אינג' א. דורון

לוט: מפה.

העתק: אינג' נינה הלפרין, מהנדסת ראשית למים וביוב, משהב"ש, י-ם.

אינג' ש. זלצר, משהב"ש, מחוז המרכז, הקריה ת"א, 61070.

אדרי סופיה אלדור - משהב"ש, אגף לתכנון ובינוי ערים - י-ם.

מר יהודה פטל - משהב"ש, אגף פרוגרמות - י-ם.

עה/גק

NOTES ON THE HISTORY OF THE UNITED STATES
FROM 1776 TO 1863

THE HISTORY OF THE UNITED STATES
FROM 1776 TO 1863

CHAPTER I

THE BEGINNING

1776

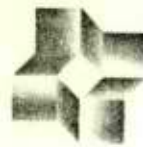
THE HISTORY OF THE UNITED STATES

FROM 1776 TO 1863

CHAPTER I

THE BEGINNING

1776



ירושלים, 10 בדצמבר 1989
מספרנו: 52/320

לכבוד
חוא"ר יהודית שביט
רשות שדות התעופה בישראל
ח.ד. 137
נחב"ג 70100

ג, נ.

הנדון: בקשת חאום נושא חכנון והקמה של הישוב "עופרים"

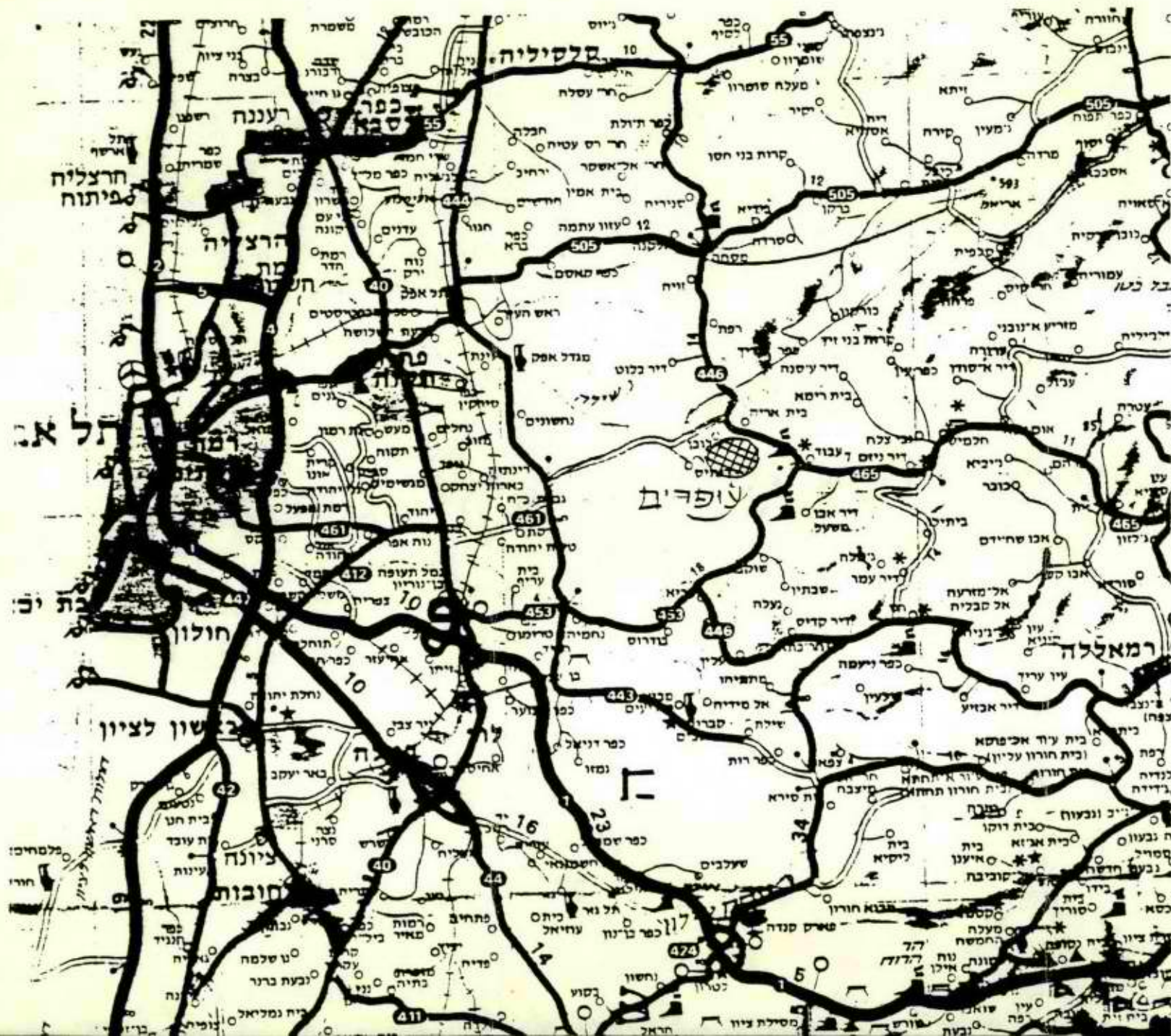
בהמשך לחאום טלפוני והנחונים אשר אשר קיבלנו, נבקשכם לבדוק ולהעלות בבחב
את הנחיותיכם בנדון.

מצורף בזה חצלום מפה עם מיקום מחחס הישוב "עופרים". הבניה בישוב תהיה
בגובה עד 3 קומות.

בכבוד רב,

זאב ברן,
אדריכל

העמק: גב' סופיה אלדור - מנהלת אגף חכנון עיר - משרד השיכון
מר מאירי יהודה - מנהל מחוז המרכז - משרד השיכון



יְרוּשָׁלַיִם, ט' כסלו ה'תש"ן
7 בדצמבר 1989

מספרנו: 15/1390/126



אל: המנהל הכללי, משרד הביטחון והשיכון

הנדון: עורבות

שאלתני האם ניתן להקצות את שטח עופרים לגורם ציבורי שאינו ממשלתי, דוגמת "אמנה", שירכז משכנתאות וילכנה בעזרתן את רחי המתיישבים.
לפי החלטות ועדת השו"ט להתיישבות הנו"ב מיום 2.1.82, שנקטה כוונתה המנשרת, "המתיישבים יקומו אל יישובם בכוחות עצמם, למעט חתשתית לראש חשטת שג' ניתן על-ידי המדינה".

ברור מכאן שהממשלה הבחינה בין התשתית לראש השטח, שאותה חייבת לתת המדינה, לבין יתר פעולות הקמת היישוב, שאותן על המתיישבים לעשות בכוחות עצמם. אין המדובר כאן במימון הפעולות, אלא בעצם ביצוע הפעולות. עשית התשתית לראש השטח על המדינה, והיתר על המתיישבים. כמובן שנובע מכך גם המימון - המדינה מממנת מה שהיא עושה והמתיישבים מממנים מה שהם עושים.

ואולי, לגבי כל בניה בישראל, כשמדובר במה שהמתיישבים מקימים בכוחות עצמם, אין המדובר בנך שכל אחד בונה בשו"י יריו בית ורוכש את חמרי הבנין מכטפי המשכורת ששולמה לו, אלא הכולנה שהאנשים מאורגנים בצורה כל שהיא להעסיק קבלן לבניה, ומשלמים לו מן הכסף שצברו מכל המקורות - חסכוניות, הלוואות ממשלתיות ופרטיות, סיוע ממלכתי לדיור במסגרת חסכוניות ובמסגרת הלוואות וכדומה, ובכלל זה המטגרות השונות של סיוע לדיור הניתן על ידי משרד הביטחון והשיכון במסגרותיו השונות. כוחות עצמם של המתיישבים מתבטאים בכך שהם משומשים בכספים שקיבלו מכח הזכויות לפרט לקבל סיוע לדיור, כל אחד לפי נסיבותיו והאקום בו הוא בונה וכך יתן התנאים

לפיכך בנית הישוב עומד מנספ' הממשלה על הרכוש הממשלתי
החלשת הממשלה, פרו' תושבות לראש השטח שאותה יש לעשות בכספי המדינה ולא
מכספי משכנתאות לכו' ככניס.

רח' צלחה א-יין 22 • ת"ד 1087 • ירושלים • מיקוד 2050 • טלפון 2701-22

למשכנתא...
במרוכז. לכן נזמנו הקצה הממונה על הרכוש הממשלתי
שהיותו אמורה לבנות עבור הגורם המקורי את הישוב עופריט. ולאחר שהחברה
הנטיקה לפעול - הוצע להקצות השטח לחברות שבא ולפני נשלשת רכסי שנה הוצע
להקצותו ל"אמנה". שאכן ניתן להקצות השטח לאמנה לצורך זה כבר כתנאי בחוות
ועתי מיום 2.5.59. שהתקנה מצורף בזה.

אשר לשאלה האם אמנה רשאית לרכז משכנתאות ולבנות בעזרתן את בתי המתיישבים,
התשובה נובעת מן הנושבות ולעיל. מאחר שריכוז משכנתאות הוא צורה מקוצרת על
קבלת הלוואות עבור משכנתאי במשכנתאות שהן הלוואות לבניה שמקבלי משכנתאי
לצורך בניה, הרי בניה בדרך זאת היא על חשבון המשכנתאים ועל ידי המשכנתאים או
גורם עבוט, וזאת הדרך הנכונה של בניה ישוב על ידי המשכנתאים בכוחות עצמם.
גם כאשר כתוב בהחלשת הממשלה שיישוב יבנה על ידי יזם פרטי קלא סיוע של
המדינה - אין הכוונה לכך שהיזם לא ירכז, נמקדל, את המשכנתאות של
המשכנתאים ויבנה בנטיפיט אלה, אלא לכך שלא ניתן ליישוב סיוע, כספי כללי
שאיננו במטגרת וסיוע האישי הממלכתי המקובל לכל הבניה בארץ.

אשר לשאלה האם ניתן לטווג את הישוב מבחינת הסיוע כרמה הגבוהה לצורך מתן
משכנתאות - הרי כל עוד מדובר במשכנתאות אזי מנצח הגדרת הביטוי מדובר
בולואות שאותן יש להחזיר, ולכן אין המדובר בבניה על חשבון המדינה, אלא על
סיוע במתן משכנתאות אינו משנה את הנושבות שהבניה היא על חשבון המתיישבים
ולא על חשבון המדינה.

אשר לסבסור הנושבות - אם הסבסור מנוגד בכך שניתנת הלוואה בתנאים נוחים
למשכנתא כרי שיגור ונשתית - זאת בניה על חשבון הממשלה. אם הסבסור מתבטא
במטגרת, או בהלוואה בתנאים כה נוחים שמשמעותם אי הוזרת הלוואה נכסו
הלוואה לא צמודה לתקופה ארוכה, או הלוואה עומדת ררי את זה מגדו המענקיט
וההלוואות שמושרד הבינוי והשיכון נוהג לתת למשכנתאי לבניה עצמית אין לראות
בכך השתתפות הממשלה בעלות הבניה. במקרה כזה צריך להבחין בין סבסור הניתן
למשכנתא לבין סבסור הניתן ליישוב. אם הסבסור ניתן לממשלה ליוון שהוא זכאי
לסבסיד כזה במטגרת קריטיט כלליה של סבסור, יואות לשיכון ועל משרד
הבינוי והשיכון - נגדן הלוואות לבניה לצוגות צעיוט, לעולים חדשים לזכרי
דיוור וכדומה - הרי אין זה סיוע ממשלתי ליישוב אלא סיוע אישי למשכנתא כמקובל
בארץ וניתן לתת סיוע זה גם למשכנתא נאופיט נמי למשכנתא בכל מקום אלה. צבירה
חזיונו זה מושפע מן המקום בו המשכנתא רוצה לבנות - בתנאים של היום, תוך כדי
מהומות וסכנות חייט ברכיט, יש מקום לטווג כל בניה ביהודה ושומרון ברמת
והסיוע האישי הגבוהה ביותר, ובזכאי בניה של השלב הראשון של יישוב-שטח
התבטס, ומטגרת זאת עופריט אינה נגרעת נשל כך שהיא מוקמת על ידי המשכנתאי.
מכל מקום, רמת וסיווג של הישוב היא שאלה להכרעת משרד הבינוי והשיכון. לפי
השיקולים שלו ולפי הקריטריונים המקובלים עליו.

אדם
לפי

2

ולא על חשבון המדינה.
אשר לטנבור והנחתית - אם הסבסון מונבא בכך שניתנת הלוואה בתנאים נוחים
למשלון כדי שיגיה הנחתית - זאת בניה על חשבון המשתכן. אם הסבסון מתבטא
במענקים, או בלוואה בתנאים כה נוחים שמשמעותם אי הוזרת הלוואה (לגדול
הלוואה לא צמודה לתקופה ארוכה, או הלוואה עומדת ררי אם זה מגדל המענקים
וההלוואות שמשדר הבינוי והשיכון נוהג לות למשוככני לבניה עצמית אין לראות
בכך השתתפות הממשלה בעלות הבניה. במקרה כזה צריך להבחין בין סבסון הניתן
למשוכל לבין סבסון הניתן לישוב. אם הסבסון ניתן למשוכל כיון שהוא זכאי
לסבסון כזה במסגרת קריטריונים כלליים של סבסון. יוצאות לשיכון ועל משר
הבינוי והשיכון - נגדן הלוואות לוגיה לזוגות צעירים, לעולים חדשים למשר
דור וכו' - הרי אין זה טיפוס ממשלתי לשוב אנא טיפוס אישי למשוכל כמקובל
בארץ וניתן לתת סיוע זה גם למשוכל ממוכר כמו למשוכל בעל מקום אחו. ציולה
והיוו זה מושפע מן הממשל בו המשתכן רוצה לבנות - גונאית של היום, תוך כדי
מהומות וסכנות חיים ברכים, יש מקום לטווג כל בניה ביהודה ושומרון ברמת
הטיפוס האישי הגבוהה ביותר, ובואי בניה של השלב הראשון של גשגש-שטחים
התבסס, ומסגרת זאת טיפוס אינה נגרעת נשל כך שהיא מוקמת על ידי המשתכניו.
מכל מקום, רמת הטיפוס של הישוב היא שאלה להכרעת פשרו הבינוי והשיכון. לפי
השיקולים שלו ולפי הקריטריונים המקובלים עליו.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

מדינת ישראל
משרד המשפטים

3

לסיכום, ניוון להקצות את שטח עופרים לגורם ציבורי שאינו ממשלתי רוגמו
"אמנה", ומותר לגורם כזה (וכן משכנתאות ולבנות בעזרתן עבור גרעין מתיישבים
שאותו הוא מרכז. כמו כן ניוון לסווג את הישוב עופרים מבחינת הסיוע בינה
גבוהה, אם הדבר נעשה לפי מדיניות משרד הבינוי והשיכון כנהוג במקומות
אחרים, גט את גיוס בטיעון האיש למשתכנים ובהלוואות ובמשכנתאות. למתיישבים
או במוכז לגורם הבונה המוכז את המשכנתאות עבור המתיישבים - משכנתאות נסווג
גבוה הכוללות טבסור לונשיות ונוון האתו.

[Handwritten signature]
עליזה אלבק
מנהלת המזלקה האזרחית
של פרקליטות המדינה

יְרוּשָׁלַיִם, ט' כסלו התש"ן
7 בדצמבר 1989

מספרנו: 15/1390/126



אל: המנהל הכללי, משרד הביטחון והשירות

הנדון: עופרים

שאלתני האם ניתן להקצות את שטח עופרים לגורם ציבורי שאינו ממשלתי, דוגמת "אמנה", שירות משכנתאות ויבנה בעזרתן את רחבי המתיישבים.

לפי החלטות ועדת השו"מ להתיישבות והוצאה מיזם 2.8.1, שנקטה בחלטות הממשלה, "המתיישבים יקיימו על ישובם בכוחות עצמם, למעט חששות לריש חשש של יבון על-ידי המדינה".

ברור מכאן שהממשלה הבחינה בין הושתית לראש השטח, שאותה חייבת לתת המדינה, לבין יתר פעולות והקמת היישוב, שאותן על המתיישבים לעשות בכוחות עצמם. אין המדובר כאן במימון הפעולות, אלא בעצם היצוע הפעולות. עשית התשתית לראש השטח על המדינה, והיתר על המתיישבים. כמובן שנובע מכך גם המימון - המדינה מממנת מה שהיא עושה והמתיישבים מממנים מה שהם עושים.

ואולם, לגבי כל בניה בישראל, כשמדובר במה שהמתיישבים מקימים בכוחות עצמם, אין המדובר בדרך שכל אחד בונה כשנתי יריו ביו ורוכש את חמרי הבנין מכלפי המשכורות ששולמה לו, אלא הכוונה שהאנשים מאורגנים בצורה כל שהיא להעסיק קב"ל לבניה, ומשלמים לו מן הכסף שצברו מכל המקורות - חסכונות, הלוואות ממשלתיות ופרמיות, סיוע ממלכתי לריו במסגרת חסכונות ובמסגרת הלוואות וכדומה, ובכלל זה המטאורות השונות של סיוע לריור הניתן על ידי משרד הביטחון והשירות במסגרתיו השונות. כוחות עצמם של המתיישבים מתבטאים בכך שהם משתמשים בכספים שקיבלו מכח הזכויות לפרט לקבל סיוע לריור, כל אחד לפי סיבותיו והאקום בו הוא בונה וכך יקץ התנאים

לפיכך בנית הישוב עופרים מכספי המשכנתאות הממשלתיות והחלפת הממשלה, פר ליתושת לראש השטח שאותה יש לעשות בכספי המדינה ולא מכספי משכנתאות למכנים.

רח' צלאח א-דין 29 • ת"ד 7810 • ירושלים • מיקוד 2050 • טלפון 2701-22

במרוכז. לכן נזמנו הקצה הממונה על הרכוש הממשלתי את הישוב עופרים, ולאחר שהוכרה שהיונה אמורה לבנות עבור הגועין המקורי את הישוב עופרים, רכסי שנה הוצע להטילה לפעול - הוצע להקצות השטח לזכרון שבא ולעניי נשלשת רכסי שנה הוצע להקצותו ל"אמנה". שאכן ניתן להקצות השטח לאמנה לצורך זה כבר כתנאי בחוות ועניי מיום 7.5.89 שהתקפה מצורף בזה.

אשר לשאלה האם אמנה רשאית לרכז משכנתאות ולבנות בעזרתן את בתי המתיישבים, הושווה נזענת מן הנושבות ולעיל. מאחר שריכוז משכנתאות הוא צורה מקוצרת על קבלת הלוואות עבור משכנתים במשכנתאות שהן הלוואות לבניה שמקבלים משכנתים לצורך בניה, הרי בניה בדון זאת היא על חשבון המשכנתים ועל ידי המשכנתים או גורם ענוד, וזאת הודו הנכונה של בנית ישוב על ידי המשכנתים בכוונות עצמם, גם כאשר כוונת הוולטת הממשלה שיישוב ייבנה על ידי יזם פרטי קלא סיוע של ומדינה - אין הכוונה לכך שהיזם לא ירכז, כמקובל, את המשכנתאות של המשתכנאים ויבנה בנספית אלה, אלא לכך שלא ניתן ליישוב סיוע, כספי כללי שאיננו במטאות וסיוע האישי הממלכתי המקובל לכל הבניה בארץ.

אשר לשאלה האם ניתן לטווג את הישוב מבחינת הסיוע בדמה הגבוהה לצורך מתן משכנתאות - הרי כל עוד מרובר במשכנתאות אזי מעצם הגדרת הביטוי מרובר בגלוואות שאותן יש להחזיר, ולכן אין המובור בבניה על חשבון המדינה, אלא על חשבון הממשלה, וזאת הודו הנכונה של בנית ישוב על ידי המשכנתים בכוונות עצמם, גם כאשר כוונת הוולטת הממשלה שיישוב ייבנה על ידי יזם פרטי קלא סיוע של ומדינה - אין הכוונה לכך שהיזם לא ירכז, כמקובל, את המשכנתאות של המשתכנאים ויבנה בנספית אלה, אלא לכך שלא ניתן ליישוב סיוע, כספי כללי שאיננו במטאות וסיוע האישי הממלכתי המקובל לכל הבניה בארץ.

אשר לטבטור והשתית - אם הטבטור מתווא בכך שניתנה הלוואה בתנאים נוחים למשתכנ כדי שיבנה תשתית - זאת בניה על חשבון המשתכנ. אם הטבטור מתבטא במענקים, או גלוואה כתנאים כה נוחים שמשתכנות אי החזרת הלוואה נכגזו הלוואה לא צמודה לתקופה ארוכה, או הלוואה עומדת ררי אם זה מגדו המענקים וההלוואות שמשדר הבינוי והשיכון נוהג לתת למשתכנ לבניה עצמית אין לראות בכך השתתפות הממשלה בעלות הבניה. במקרה כזה צריך להבחין בין טבטור הניתן למשתכנ לבין טבטור הניתן ליישוב. אם הטבטור ניתן למשתכנ כיוון שהוא זכאי לטבטור כזה במטאות קריטריונים כלליים של טבטור, וזאת לשיכון ועל משרד הבינוי והשיכון - נגזר הלוואות לוגיה לצוגות צעירות, לעולים חדשים לחסרי דיור וכדומה - הרי אין זה סיוע ממשלתי ליישוב אלא סיוע אישי למשתכנ כמקובל בארץ וניתן לתת סיוע זה גם למשתכנ המעופרים כמי שמאמץ בכך מקיים חלי צניחה וחזיון זה מושפע מן המגווס בו המשתכנ רוצה לבנות - בתנאים של היום, תוך כדי מהדמות וסכנות חיים בדרכית, יש מקום לטווג כל בניה ביהודה ושומרון ברמת הטיוע האישי הגבוהה ביותר, ובזואי בניה של השלב הראשון של יישוב-שטחים התבטס, ממטאות זאת עופרים אינה נגרעת בשל כך שהיא מוקמת על ידי המשתכנ. מכל מקום, רמת הטיוע של הישוב היא שאלה להכרעת משרד הבינוי והשיכון. לפי השיקולים שלו ולפי הקריטריונים המקובלים עליו.

זהם
לפי

מדינת ישראל משרד המשפטים

2

אנו נשאלה האם ניתן הישג את השטח לאדם צבאי, שאין
אמנה, התשובה היא שאם אמנה מקבלת את השטח כדי לבנות עבור גועין מסוים
הרי זאת היא בריוק הבניה העצמית של המשתכנים. שוב צריך לזכור שזאת הדרך
למשתכנים לבנות בעצמם ישוב על ידי מטאות ארגונית כל שהיא שבונה ענוד
במרוכז. לכן לזמנו הקצה הממונה על הרכוש הממשלתי את השטח לזכרת לבנין.
שהיותו אמורה לבנות עבור הגועין המקומי את הישוב עופריט, ולאחר שהחברה
הפטיקה לפעול - הוצע להקצות השטח לזכרת שבא ולפני נשלושת רכעי שנה הוצע
להקצותו ל"אמנה". שאכן ניתן להקצות השטח לאמנה לצורך זה כבר כתנתי בחוות
ועתי מיום 7.5.84 שהתקפה מצורף בזה.

אשר לשאלה האם אמנה רשאית לרכז משכנתאות ולבנות בעזרתן את בתי המתיישבים,
התשובה נוגעת מן התשובות ולעיל. מאחר שריכוז משכנתאות הוא צורה מקוצרת על
קבלת הלוואות עבור משתכנים במשכנתאות שהן הלוואות לבניה שמקבלים משתכנים
לצורך בניה, הרי בניה בדרך זאת היא על חשבון המשתכנים ועל ידי המשתכנים או
גורם ענוד, וזאת הדרך הנכונה של בניה ישוב על ידי המשתכנים בכוחות עצמם.
אם כאשר כותב בהחלטת הממשלה שיישוב ייבנה על ידי יזם פרטי קלא סיוע של
המדינה - אין הכוונה לכך שהיזם לא ירכז, נמקול, את המשתכנות של
המשתכנים ויבנה בנטיפים אלה, אלא לכך שלא ניתן ליישוב סיוע נטפי כללי
שאיננו במטאות וסיוע האישי הממלכתי המקובל לכל הבניה בארץ.

אנו נשאלה האם ניתן לטווג את הישוב מבחינת הסיוע ברמה הגבוהה לצורך מתן
משכנתאות - הרי כל עוד מרוב במשכנתאות אזי מעוצ הגדרת הביטוי מרוב
בהלוואות שאותן יש להחזיר, ולכן אין המדובר בבניה של חשבון המדינה, אלא על
ישרון האחזקה אשר מיועד לריועה כדי שיוכל לזכות חיד ולחלח לאורך זמן, כל
סיוע במוחזק ומשכנתאות אינו משנה את הסיכונים שייבנה היא על חשבון המתיישבים
ולא על חשבון המדינה.

אשר לטכסור התשתית - אם הטכסור מתבטא בכך שניתנת הלוואה בתנאים נוחים
למשתכן כדי שיבנה תשתית - זאת בניה על חשבון המשתכן. אם הטכסור מתבטא
במענקי, או בהלוואה בתנאים כה נוחים שמשמעותם אי הוזרת הלוואה נכחו
הלוואה לא צמודה לתקופה ארוכה, או הלוואה עומדת הרי את זה מגדור המענקי
וההלוואות שמושרד הבינוי והשיכון נוהג לתת למשתכנים לבניה עצמית אין לראות
בכך השותפות הממשלית בעלות הבניה. במקרה כזה צריך להבחין בין טכסור הניתן
למשתכן לבין טכסור הניתן ליישוב. אם הטכסור ניתן למשתכן כיון שהוא זכאי
לטכסור כזה במטאות קריטריונים כלליים של טכסור, וזאת לשיכון של משרד
הבינוי והשיכון - נגון הלוואות לבניה לזוגות צעירים, לעולים חדשים לחסרי
דיוור וכדומה - הרי אין זה סיוע ממשלתי ליישוב אלא סיוע אישי למשתכן כמקובל
בארץ וניתן לתת סיוע זה גם למשתכן המזכיר כמו למקום בעל מקום יחיד. צבירה
וחזיון זה מושפע מן המוסס בו המשתכן רוצה לבנות - בתנאים של היום, תוך כדי
מהומות וסכנות חיים ברכיט, יש מקום לטווג כל בניה ביהודה ושומרון ברמת
הסיוע האישי הגבוהה ביותר, ובזאת בניה של השלב הראשון של יישוב-ששום
התבטס, ומטאות זאת עופריט אינה נגרעו נשל כך שהיא מוקמות על ידי המשתכנים.
מכל מקום, רמת הסיוע של הישוב היא שאלה להכרעת פשרו הבינוי והשיכון. לפי
השיקולים שלו ולפי הקריטריונים המקובלים עליו.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

בג"ד ישראל
משרד המשפטים

3

לסיכום, ניתן להקצות את שטח עופרים לגורם ציבורי שאינו ממשלתי רוגמת
 "אמנה", ומותר לגורם כזה לרכז משכנתאות ולבנות בעזרתן עבור גרעין מתיישבים
 שאותו הוא מרכז. כמו כן ניתן לסווג את הישוב עופרים מבחינת הסיוע ברמה
 גבוהה, אם הדבר נעשה לפי מדיניות משרד הבינוי והשיכון כנהוג במקומות
 אחרים. גם אם גלום בסיוע האישי למשכנתאים ובהלוואות ובמשכנתאות, למתיישבים
 או במוכזי לגורם הבונה המרכז את המשכנתאות עבור המתיישבים - משכנתאות בסוג
 גבוה הכוללות טכסור לונשיתית וזמן האתר.

בב"ד
 פליאה אלבק
 מנהלת המחלקה האזרחית
 של פרקליטות המדינה

העתק: רע"נ דב"א, ומצ"ר

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

28.11.89

סיכום ישיבה בנושא עופרים - תכנית מתאר

שהתקיימה במשרדה של אדרי' סופיה אלדור, מנהלת אגף תכנון ובינוי ערים משב"ש ירושלים.

בתאריך: 21.11.89

בהשתתפות: ה"ה י. מאירי, א. אלדמן, ע. ודעי, ד. בליכפלד, י. כמון, א. לוי, ז. ברן, א. לוי, ה. פינדה, ד. וולקוב.

ס ו כ ס :

1. לבדוק נתיני טיסות, נחיתות ורעש.
2. הכנת תכניות מדידה של הבעלויות בק.מ. 1:2500
3. התפלגויות הבניה תהיינה כדלקמן:

35%	בנה ביתר
25%	צמודי קרקע
20%	דו קומתי
20%	תלת-קומות
4. הנחיות התכנון יועברו למנהל המחוז מר י. מאירי.

רשמה: אדרי' דיאנה וולקוב

העתקים: למשתתפים
אדרי' ס. אלדור - כאן
אדרי' ש. מוסקוביץ, מת"ע בית אל
מר ד. דויטש, מ"א מטה בנימין

4. יש להדגיש את הצמתים בין הרחובות המאספים וציר הגישה הזמני ליישוב, לצורך הקלה בהתמצאות.

5. צירי הולכי הרגל יקשרו בין מוקדים למרכז הראשי - בתי הספר, מסחר, מוסדות שכונתיים וכו'.

התפלגות הבניה באתר גבעת עופרים

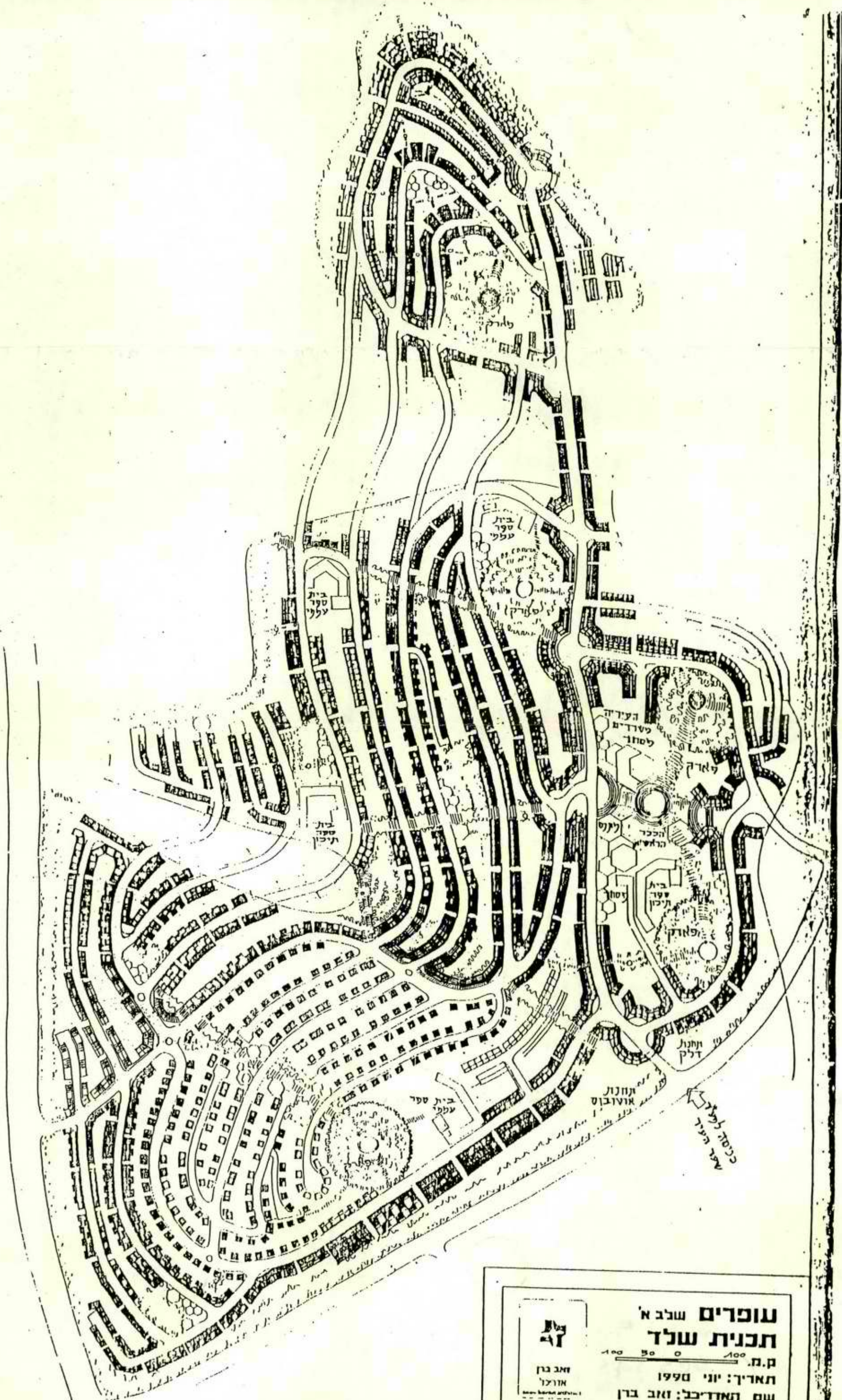
יעוד השטח שטח בדונם

מיועד לצרכי ציבור 770

מיועד למגורים 630

סה"כ שטח 1400

התפלגות	באחוזים	שטח בדונם	צפיפות נטו	סה"כ יח"ד
בנה ביתך	20%	126	2	252
צמודי קרקע	20%	126	4	504
דו קומתי	25%	157	4.5	706
תלת קומתי	35%	221	6	1,236
סה"כ	100%	630	4.4	2,788



שם האחד־כב: זאב ברו

665790
665845

משרד הבינוי והשיכון

מחוז המרכז

מח' פרוגרמות

תאריך: 23.10.89

אל: מר י. מאירי - מנהל מחוז המרכז
מאת: חיים צימר

הנדון: פרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור בעיר עופרים -
(6000 דירות, 22,800 תושבים)
סיכום ישיבת הועדה הבין-משרדית ב- 3.10.89

המשתתפים:

ד.בן-אלול - ממונה ארצי למוסדות ציבור - משב"ש י-ם - יו"ר
ח.פרח - מנהל אגף הפיתוח - החברה למתנ"סים גבעת ג'וינט - י-ם
ד.וולקוב - ראש ענף תכנון ערים - משב"ש י-ם
א.לוי - אדריכלית משרד אדריכלים זאב ברן - י-ם
ר.פרלמן - מנהל אגף תכנון - משרד החינוך י-ם
ד.דויטש - מתכנן אזורי - מוא"ז מטב בנימין - ד.נ. מזרח בנימין
ד.בליכפלד - ראש צוות תכנון - משב"ש מחוז המרכז
ת.קורן - מנהלת ענף תכנון רשות הספורט והחינוך הגופני - משרד החינוך
ח.צימר - ממונה מחוזי למוסדות ציבור ופיתוח משלים - משב"ש מחוז המרכז

הוזמנו ונעדרו:

י.וינצברג - ס.מנהל מח' התכנון, הבינוי והמעקב - משרד החינוך
ש.תשובה - מנהל המתקנים - רשות הספורט, החשמונאים 99, תל-אביב
א.בר-לוי - מנהל מח' פרוגרמות - משב"ש מחוז המרכז
ר.בן-בסט - חב' שבא, נוה צוף, ד.נ. לב השומרון
אדרי' דן סתיו - שד' סמאטס 14 תל-אביב

כללי:

א. פרוגרמה זו הוכנה על סמך בקשת האגף לבינוי ערים - משב"ש י-ם

ב. המדובר הוא בשטח של כ- 6000 דונם.
עופרים נמצאת בשולי גוש דן, באזור ישובים פרבריים כ- 14 ק"מ ממזרח לאזור
שדה התעופה והתעשייה האווירית. עופרים יושבת על מפגש בין צירי התנועה:

1. ציר מזרח - מערב - חוצה בנימין - כביש מס' 465.
2. ציר צפון דרום - ממודיעין דרך עופרים לאריאל, כביש מס' 446.

$$\begin{array}{r}
 570 \overline{) 132} \\
 \underline{32} \\
 250 \\
 \underline{26}
 \end{array}$$

ג. בישוב היום חולקו כ- 51 מגרשים (לבנה ביתך, שלב א').
שלב ב' יהיה לכיוון בית-אריה, ובמסגרת התכנון אפשר יהיה להתחבר בדרכים
פנימיות.

ד. בכוונת המשרד להתחיל בתכנון כל השטח ל- 6000 יח"ד. התכנון הוזמן אצל
אדרי' זאב ברן.

ה. כבסיס לסדר גודל ממוצע של משפחה, הוסכם על 3.8 נפשות קרי: מספר התושבים
בעופרים יסתכם ב- 22,800 נפש (6,000 משפחות $\times$ 3.8 נפש).

ו. לגבי החישובים של מוסדות חינוך (גני ילדים ובתי-ספר) הגודל החזוי של
שנתון (גיל אחד) הוא 2.5% מכלל האוכלוסיה. דהיינו: 570 ילדים לשנתון.
רות פרלמן מוסרת שבעבר דובר שבשלב א' יהיו בעופרים 100 משפחות. בהתחלה
ילמדו בבית אריה ובשלב מתקדם יותר יבנו בעופרים בית ספר יסודי, בית ספר
על יסודי ולפי הצורך בית-ספר דתי.

ז. לאחר שתגובש הצעת הפריסה והאיתורים של כל המגרשים הציבוריים ע"י המתכנן
- תזמן שוב ישיבה, בהשתתפות כל הנוגעים בדבר, לשם בדיקת הצעת יישום
הפרוגרמה.

הצעת הפרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדת ציבור - 6000 משפחות -
22,800 נפש.

א. מעונות תינוקות, גילאי 2-0 9.0 דונם

לפי המכסה המקובלת (1 מעון בן 3-5 כיתות לכל 800 - 1200 משפחות)
יהיה צורך ב- 6 מגרשים (1.5 דונם כ"א) ל- 6 מעונות. יש לחלק את
המגרשים בפיזור מתאים בין ריכוזי המגורים, במקומות אליהם גישה נוחה
לאמהות ועגלות תינוקות.

ב. גני ילדים, גילאי 3-4 21.6 דונם

לפי 5% מהאוכלוסיה (2 שנתונים $\times$ 2.5%) יהיו בגילאים אלה 1140 ילדים
לפי 32 - 33 ילדים בכיתה. תדרשנה 36 כיתות ב- 18 מגרשים (כל אחד
1.2 דונם).

ג. גני ילדים (גילאי 5) - לפי 2.5% מהאוכלוסיה יהיו בגיל זה 570 ילדים
ותדרשנה 18 כיתות. לא יהיה צורך במגרשים נפרדים, אלא הם יאותרו
בחצרות בתי-ספר יסודיים.

ד. בתי ספר יסודיים - גילאי 6 - 11, כיתות א' - ו' 63.0 דונם

לפי החישובים דרושות 108 כיתות. לפי 18 כיתות בכל בית-ספר דרושים
6 מגרשים.

מאחר ולמגרש בית-ספר יסודי תתווספנה 3 כיתות גן-ילדים (גילאי 5) יש
צורך לחשב את שטח המגרש עבור 21 כיתות (לפי 0.5 דונם ל- 1 כיתה)
10.5 דונם לכל בית-ספר.

ה. בית-ספר על-יסודי גילאי 12 - 17, כיתות ז' - י"ב 85.5 דונם

לפי החישוב תדרשנה 108 כיתות. מכיון שסוכם על דעת משרד החינוך שגם ילדי בית-אריה ילמדו בחינוך על יסודי, יש צורך להוסיף 6 כיתות, סה"כ 114 כיתות בשלושה מגרשים ל- 3 בתי ספר על-יסודיים.

1 = מגרש 42 כיתות לפי $0.75 = 31.5$ דונם
1 = מגרש 36 כיתות לפי $0.75 = 27.0$ דונם
1 = מגרש 36 כיתות לפי $0.75 = 27.0$ דונם

ו. תרבות נוער וספורט 50.0 דונם

המדובר הוא במתקנים לתרבות, נוער, ספורט (אולם ספורט, חדרי - חוגים, ספריה, בריכת שחיה, טניס, מגרשים משולבים, בניין מתנ"ס מרכזי כולל אולם).
יש צורך לאתר בצמידות לאחד מבתי-הספר המקיפים כ- 15 דונם נוספים, במקום מרכזי ביישוב.
נותר לנו להזכיר שבחישובים של מתקני ספורט ישוויים נלקח בחשבון שבבית אריה (הצמודה לעופרים) נבנה כבר אולם ספורט קהילתי, בריכת שחיה ומגרשי טניס.

בנוסף למתקני ספורט יש לאתר בפריפריה שטח למגרש כדורגל מרכזי ומגרש אימונים צמוד בשטח של 35.0 דונם.
כמו כן יש לאתר 3 מגרשים נפרדים, בפריפריה, כל אחד 2.0 דונם למועדונים תנועתיים.
מאחר ובגבול המערבי מיועדים שטחים גדולים של הישוב עופרים לפארקים; גינות ויערות - יש לנצל אזור זה לתכנון מרכז נופש פעיל ומתקני ספורט ופעילות גופנית נוספת, בהתאם לצרכים שידונו בהם בעתיד.

ז. בריאות (מרפאה ותחנה לבריאות האם והילד) 4.0 דונם

המכסה המקובלת - 1 מרפאה שכונתית ותחנה לבריאות המשפחה לכל - 2,500 - 3,000 משפחות. יש לאתר בעופרים שני מגרשים בני 2.0 דונם כל אחד עבור שני מרכזים למוסדות בריאות הנ"ל.

ח. מוסדות דת 6.5 דונם

לגבי בתי-כנסת אין כידוע מיכסות מדוייקות, אך יש סיכום בסיסי פרוגרמתי עם משרד הדתות. הפיזור של איתורי בתי-הכנסת, והוא בהתאם לריכוזים המשוערים של המתפללים (באזור שקט ומרוחק מעורקי תנועה ראשיים).

עבור 6,000 משפחות יש לאתר:

2 מגרשים (כ"א 2.0 דונם) לבית-כנסת שכונתי ראשי.

3 מגרשים (0.5 דונם) לבתי-כנסת עדתיים

1 מגרש (1.0 דונם) למקווה (בנפרד ממגרש של בית-כנסת ומרוחק ממנו).

$$\begin{array}{r}
 22.800 \\
 \times 0.25 \\
 \hline
 1140 \\
 456 \\
 \hline
 5.700
 \end{array}$$

לפי המיכסה המקובלת של 2 מ"ר לנפש בגן-שכונתי מרכזי - יש לאתר 2 מגרשים (12.0 דונם כל אחד) לגנים מרכזיים. לפי 2 מ"ר לנפש למגרש - משחקים לגיל הרך, יש לאתר 9 מגרשים - 5.0 דונם כ"א. ניתן לשנות את החלוקה - בתנאי שתישמר המיכסה הכוללת של 4 מ"ר לנפש, בתנאי שהגן המרכזי לא יהא קטן מ- 12 דונם, ובתנאי שכ"א ממגרשי המשחקים לא יהיה קטן מ- 2.5 דונם.

סה"כ 320 דונם

מסחר

המסחר מתחלק ל- 2 דרגות - שכונתי ומרכזי. בישוב בסדר גודל כזה - רצוי לשים את הדגש על המרכז העירוני הראשי, כאשר בשכונות ימוקמו רק מספר חנויות למצרכים יומיומיים. בסה"כ המיכסה לעיר מינימלית כעופרים היא 0.25 מ"ר מסחרי בנוי לנפש. קרי: סה"כ השטח המסחרי הבנוי בעיר יסתכם ב- 5,700 מ"ר. מתוך השטח הנ"ל מומלץ לאתר 75% (4275 מ"ר) במרכז העירוני הראשי. יתר 1425 המ"ר ישהינם שווי-ערך לכ- 36 חנויות כ"א, יש לאתר במפוזר, בריכוזים בני 2 חנויות כ"א. (אפשרי בקומת קרקע של מגורים), בעיקר באזורי המגורים הרחוקים מהמרכז העירוני הראשי.

מרכז עירוני ראשי

במסגרת שטח המע"ר, יש לאתר:

6 דונם	בניין עיריה
2 דונם	בית משפט שלום
2 דונם	בית דואר, בנקים, בתי-קפה
9 דונם	מסחר מרכזי (סופרמרקט, חנויות גדולות וכו')
	מועדונים למבוגרים ומשרדים (מעל הקומה של החנויות)
	אופציה לבית קולנוע (מעל או מתחת לקומה מסחרית)
	אופציה לאולם שמחות (מעל קומה מסחרית)
	שטחי טרה למע"ר (ככר, שבילים וכו').

6 דונם

סה"כ 25 דונם

י"א מוסדות כלל עירוניים (מחוץ לשטח המע"ר)

הכוונה היא למוסדות שיש לאתרם בפריפריה (אפשרי ליד אזור מלאכה/ תעשייה) רחוק ממגורים, או ממוסדות ציבור, מכיוון שמוסדות אלה הם מטרד לתושבים:

3 דונם	תחנת משטרה
3 דונם	מגן דוד אדום
3 דונם	מכבי אש
2 דונם	מרכז בקרה של הג"א
2 דונם	לשכת עבודה
1 דונם	לשכת סעד
5 דונם	תחנת אוטובוסים
2 דונם	תחנת דלק
10 דונם	מחסני עיריה
4 דונם	מרכזת טלפונים
20 דונם	בית עלמין

סה"כ 55 דונם

כדי לענות בעתיד על צרכים בלתי צפויים כיום, במגרשים ספציפיים
למוסדות ציבור (יתכן כלל עירוניים) יש לאתר:

6 דונם	= 3 מגרשים בני 2 דונם כ"א =
6 דונם	= 4 מגרשים בני 1.5 דונם כ"א =
3 דונם	= 3 מגרשים בני 1 דונם כ"א =

המגרשים ורזרביים יאוותרו במפוזר, בשטחי פריפריה ולא בריכוזים
משותפים במקומות מרכזיים.

העתק

מר י. פתאל - מנהל אגף פרוגרמות - י-ם
מר מ. מרחב - מ"מ - מנהל אגף תכנון והנדסה - י-ם
מר ד. רז - אדריכל ראשי - אגף תכנון והנדסה - י-ם
מר ש. שניאור - משרד החינוך - י-ם
מר ש. כנעני - משרד החינוך - י-ם
מר י. אורן - מנהל רשות הספורט ת"א
גב' ס. אלדור - מנהלת אגף תכנון ובינוי ערים - י-ם
מר א. בר-לוי - מנהל מח' פרוגרמות
מר ע. ודעי - ס. מנהל חטיבה טכנית לתכנון
מר י. ויניצברג - ס. מנהל מח' הבינוי - משרד החינוך - י-ם
מר ש. תשובה - רשות הספורט
מר ר. בן-בסט - אדריכל חב' שבא - ד. נ. לב השומרון
מר ד. סתיו - שד' סמאטס 14 ת"א - 62009



בברכה

חיים צימר

ממונה מחוזי למוסדות ציבור
ופיתוח משלים

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

12.12.89

עופרים

לכבוד, מר מנחם חייקה
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
המינהל האזרחי
בית אל

, א.נ.

הנדון: 1. אדמות המדינה בתחום עופרים - הרשאה למשב"ש
2. המלצה ל"אמנה" לפתח שכונה ביישוב עופרים

1. בהמשך למכתבי מה-29.6.89 אבקשכם להסדיר למשב"ש הרשאה לתכנון האתר.

הרשאה זו, כפי שביקשנו גם בעבר, צריכה לכלול את כל הקרקעות שאותרו באזור והוכרזו כאדמות המדינה (כפי שמסומן על גבי המפה המצורפת שקיבלנו מכם).

אם בעתיד יתווספו באזור קרקעות נוספות למלאי אדמות המדינה, נבקשכם להעביר גם אותן בהרשאה למשרדנו לטובת היישוב עופרים.

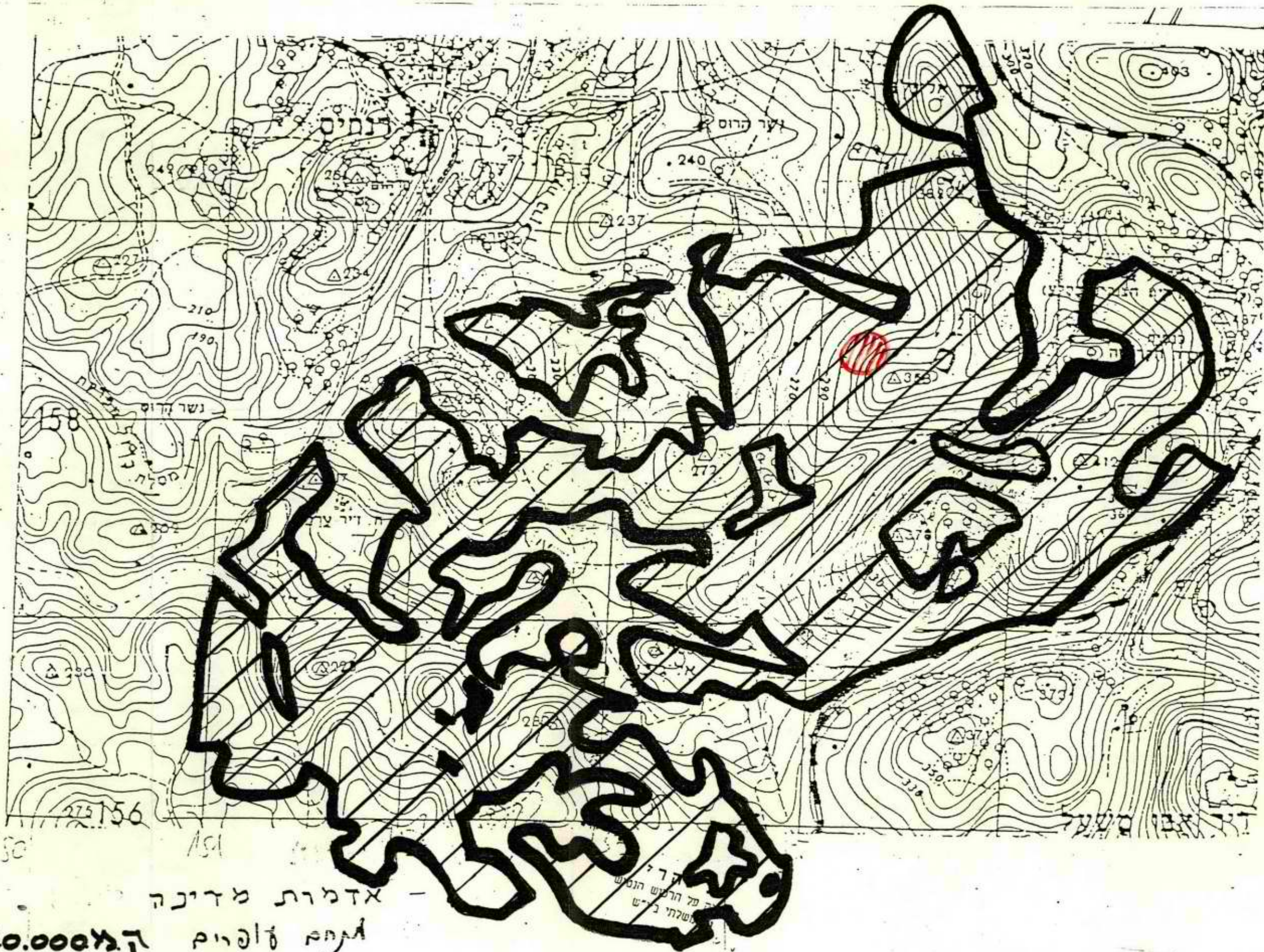
2. כמו כן ממליץ משרדנו לקדם את פיתוח ובניית האתר המסומן במפה המצורפת ע"י "אמנה".

בכבוד רב,

אדרי סופיה אלדור
מנהלת אגף תכנון ערים

העתק: ע. אונגר
י. מאירי
י. פתאל
ע. ודעי
ד. וולקוב ✓

א. גולדסטיין



קא 20.000:1



ב-180

אדמת מדינה

אנחם סאווים

אתר מאנה

קרי
על הרמטש הנוש
ושלתי ב"ש

2
מס' 4/10000

المسؤول على الاملاك المتروكة
واملاك الدولة في

הממונה על הרכוש הנטוש
והממשלתי

מאג'ר

נפת

המחלקה לרכוש

אל:

אל:

ס' 10

מאת:

מנ"ח פלטה

قضاء

תיק מס'

13.1.85

תאריך

تاريخ

מס' היכרה - ס' 10

הנידון:
الموضوع

1) מנ"ח מס' היכרה ס' 10
מה מוצא זה יסדק ארץ במאג'ר 13.1.85

2) מסומן על שדה מסומן למספרים

3) אישורכם ובלעדי אישורכם

4) במאג'ר ק"מ שלם למרד
היכרה - א' מוצא (ס' 10)

הערה: ר"ל א"ל
- "1
- "1
- "1 - מס' במאג'ר

משרד המשפטים

המשרד הראשי

תאריך: כ"ז בטבת התשמ"ה

ס ו ד י

20 בינואר 1985

מספרנו: 15/1390/108

אל: מתאם הפעולה ביהודה, שומרון ועזה.

הנדון: אדמות באזור הכפרים שוקבא ורנתיס

לפני שלוש שנים ביקשתם חוות דעתי על שני שטחים באזור שבין הכפרים שוקבא ורנתיס. בזמנו בדקנו שטחים אלה והיה נראה לי שיש בתוכם הרבה מובלעות מעובדות בעבר, ולכן אישרתי בחוות דעתי מס' 15/1390/108 מיום 27.5.82 שטח בחלק המזרחי מן הבקשה דאז. בזמנו נעניתי בעל פה שיש עוד שטחים שאינם מעובדים, והבטחתי לחזור שנית לבדיקה מפורטת של יתר השטח.

לאחרונה בדקתי שנית את האיתור המערבי של שטח זה, וראיתי שאף שיש בו שטחים רבים מעובדים יש בו גם שטחים שאינם מעובדים, וכן שטחים שהיו לא מעובדים מזה מספר שנים כבר אז לא עובדו גם בשנים שחלפו בינתיים. בהתאם לכך סימנתי במסגרת השחורה במפה בקנה מידה - 1:20000 את השטח שאינו מעובד ולא היה מעובד או שיתכן שהיה מעובד בעבר אך הוא איננו מעובד מזה שנים רבות. בתוך השטח יש מספר מובלעות מעובדות בהווה או בעבר קרוב יותר שצבענו בשחור.

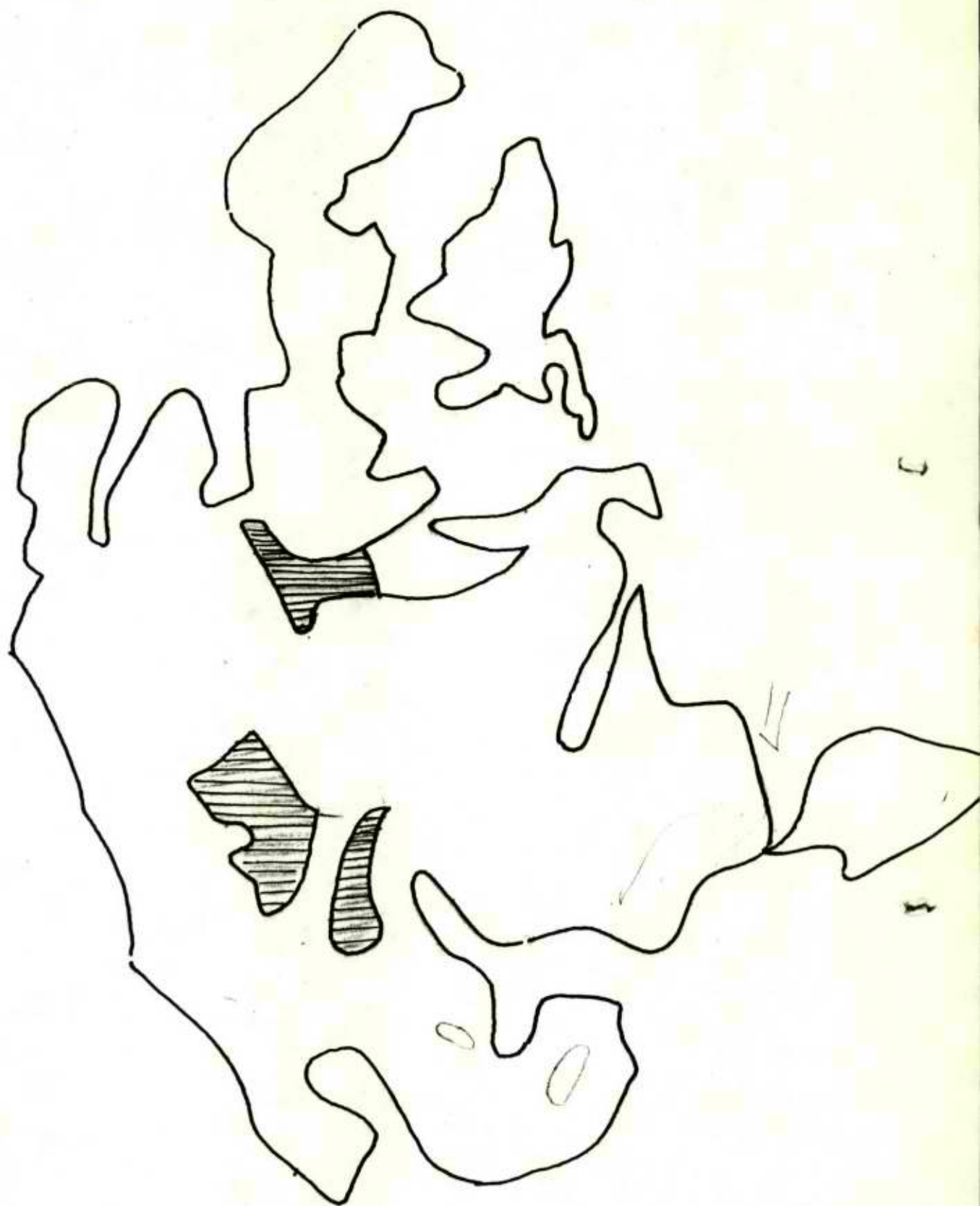
לשטח שבמסגרת השחורה במפה דלעיל לא מצאנו רישומים במרשם המקרקעין. אך, כמצויין בחוות דעתי הנ"ל, יתכן שלא כל הספרים לסביבה זאת נמצאים, ולכן יתכן שיש רישומים שלא בידינו. אין בטחון מלא בכך שאין רישומים לשטחים אלה, כולם או מקצתם. עם זאת יש מקום להניח שאין רישומים לשטח זה, אם כי לא בטחון מלא.

על אף כל הספקות, וגם מכיון שבינתיים חלפו עוד שלוש שנים ללא עיבוד בשטח זה, יש מקום להניח שהשטח הוא אדמת מדינה, פרט למובלעות השחורות.

אם רוצים להקצות שטח זה יש להכריז עליו תחילה כאדמת מדינה בהליכים המקובלים, להודיע על ההכרזה למוכתארים של הכפרים שוקבא ורנתיס ולערוך עמם סיור מפורט בו יראו להם בדיוק את כל גבולות השטח. אם לא יוגשו עררים תוך 45 יום לאחר מכן - ניתן יהיה להקצות את השטח. אם יוגשו ערר או תהיה פניה כל שהיא - יש להפנות את השטח מחדש לבדיקתנו.

יצויין שבשטח שמצפון לאזור זה, ליד הכפר רנתיס, קמה סערה גדולה כאשר הוכרז על אדמות מדינה לפני שבועות מספר. בסיוורנו עתה ואינו סימני מדידה החוצים את שטחי המטעים והעיבוד של הכפר, ואף כוללים שטחים נרחבים מעובדים ומגודרים. יתכן שסימון זה, שלא ידוע לי מה גרם לו ושעל כל פנים אינו יכול להיות סימון נכון לשום דבר,

2/...





איזור יהודה והשומרון
הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי

משרד ראשי
רחוב ינאי 6
תל. 6-5-245334
ירושלים

ס"מ

02-961623, 96

לח"מ

02-74

02-92

לח"מ

02-92

053-72511, 71

כ"מ

053-00

048-92

סימוכין _____

תאריך _____

13 ביוני 1989
מספרנו 211

לכבוד

י. מטלון

משרד הבטחון היחידה להתישבות

הנדון: עופרים

לאור קבלת המסמכים הרצ"ב:

1. התחיבות אמנה.
2. אישור מר"ח - בחן - ברית הפיקוח של האגודות השיתופיות על מצבה הכספי של האגודה על סמך מאזן הבוחן האחרון של אמנה. נראה כי האגודה יכולה לעמוד בהתחייבותה כלפי המנהל האזרחי לשיפוי כל תביעה בנושא אם תוגש ע"י דביר ג.פ.ש. עד לגובה הסך שנתבקש להבטיחו 700,000 ש"ח.
- (אוסף ואצין כפי שנמסר לי הסכום המקורי שנאמר כי דביר ג.פ.ש. עשויה לתבוע אינו עולה על 100,000 דולר כך שיש שולי ביטחון רחבים למדי לאור ההתחייבות הנוכחית).
- הואיל וחברת דביר ג.פ.ש. נמצאת בהליכי פירוק ובשלב זה לא הצלחנו לקבל תשובה פורמלית מעו"ד י. באום שהוא הכונס של חברת גולדשטיין, הרי שבקבלת כתב ההתחייבות מאמנה למקרה של תביעה עתידית, יש כיסוי לתביעה אפשרית כלפי המנהל האזרחי אם כלל תוגש.

לאור האמור אין לדעתי מניעה, וניתן להקצות את השטח כמבוקש לאמנה.

העתק: הממונה

מנהלת המחלקה האזרחית

במשרד המשפטים הגב' פ. אלבק

מפצר רע"ן דבלא

רע"ן תשתית

יועמ"ש יו"ש

בכבוד רב

ד. קרמר, עו"ד

היועץ המשפטי לממונה

על הרכוש הממשלתי ביו"ש

5.8.81

- 4 -

ענתות ובית אריה ב'

הת/45

יו"ר הועדה להתיישבות פותח.

בדיון משתתפים: השר א. שרון; ה"ה א. בראון, מ. שמיר ומ. דרובלס.

מחליטים במסגרת מדיניות הממשלה בענין הרחבת יישובים וגושי התיישבות קיימים - לאשר הקמתם של:-

א. ענתות, שמיקומה יהיה במחצית הדרך בין עטרות ומעלה אדומים.

ב. בית אריה ב', שמיקומו יהיה מזרחה לכפר דיר בלוט. המתיישבים של ענתות ובית-אריה ב' יבנו את ישוביהם בכוחות עצמם, למעט התשתית לראש השטח - שינתן להם על-ידי המדינה.

האחריות לביצוע ההחלטה הנ"ל מוטלת על החטיבה להתיישבות, של ההסתדרות הציונית העולמית.

נציג משרד הבטחון פותח.

בדיון משתתפים: השרים מ. צפורי וש. ארליך;
וה"ה א. פוגל, א. בראון והגב' פ. אלבק.

מ ח ל ל י ט י ס :

- (א) לאשר הקמתו של הישוב בית-אריה ג',
דרומית לכביש ראש-העין - ביר-זית
(כ-3 ק"מ מערבה לצומת עבוד.
המתיישבים יקימו את ישובם בכוחות
עצמם, למעט התשתית לראש השטח -
שתינתן על-ידי המדינה.
- (ב) בשלבים הראשונים להקמתו - יהיה
הישוב מסונף להתאחדות האיכרים,
ויטופל על-ידה.

מול/.

כ"א - (קט) ש"ח 1954

שלמה

•

•



לה

17.12.89

אגב' הילד וולקוב
לגב' הלמן.

לבקשת הילד שאלה את התכנית הסלולרית
א. תרצה לה עוסקת בקצת 15000 עם סימון
קבילות הבקשות:

בבקש אצח - הקול הילד
בבקש סגול - הקול החזק שאלה א. ה.
אם הבקשות בקצת 12000.

הסימון א. התרצה שאלה במקום אילן בקול חזק
הקול הנלווית לבקשות.

ה. אצח הבקשות בקצת 12000.

אם הילד חזק נעל, נשמח ללמד.

בבית
אילן.

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

12.12.89

עופרים

לכבוד, מר מנחם חייקה
הממונה על הרכוש הממשלתי והנמוש
המינהל האזרחי
בית אל

א.נ.נ.

הנדון: 1. אדמות המדינה בתחום עופרים - הרשאה למשב"ש
2. המלצה ל"אמנה" לפתח שכונה ביישוב עופרים

1. בהמשך למכתבי מה-29.6.89 אבקשכם להסדיר למשב"ש הרשאה לתכנון האתר.

הרשאה זו, כפי שביקשנו גם בעבר, צריכה לכלול את כל הקרקעות שאותרו באזור והוכרזו כאדמות המדינה (כפי שמסומן על גבי המפה המצורפת שקיבלנו מכם).

אם בעתיד יתווספו באזור קרקעות נוספות למלאי אדמות המדינה, נבקשכם להעביר גם אותן בהרשאה למשרדנו לטובת היישוב עופרים.

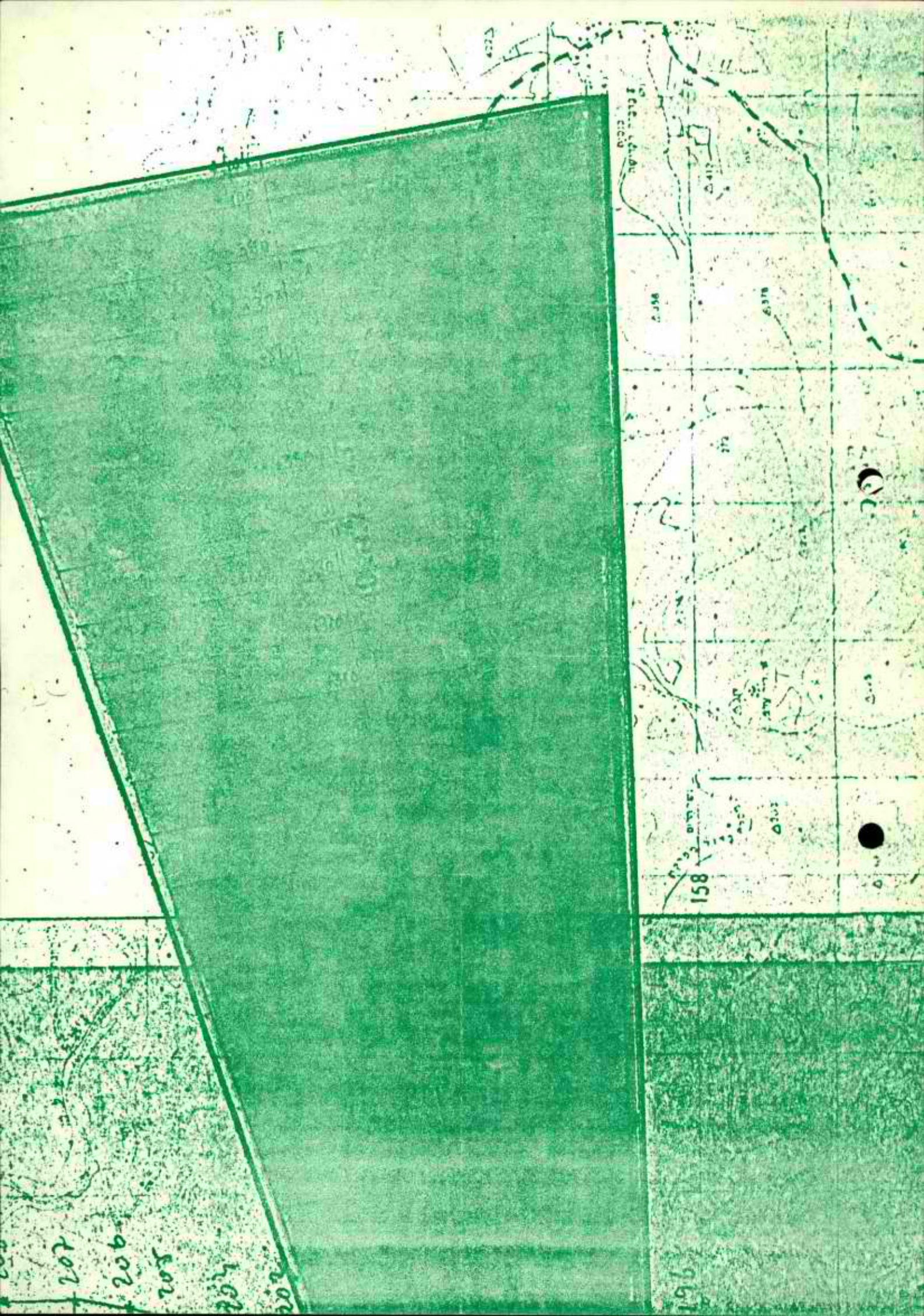
2. כמו כן ממליץ משרדנו ל"אמנה" לקדם את פיתוח ובניית האתר המסומן במפה המצורפת. *ע"י ה"אמנה"*

בכבוד רב,

אדרי' סופיה אלדור
מנהלת אגף תכנון ערים

העתק: ע. אונגר
י. מאירי
י. פתאל
ע. ודעי
ד. וולקוב

*יש להקדים
לפני
אשר
ההסכמה*



משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

24.12.89
עופרים

עופרים

סיכום ישיבה בנושא:

שהתקיימה באולם ישיבות במשרד הבינוי והשיכון בתאריך 5.12.89

בהשתתפות: ה"ה מ. איתן, מ. דקל, ע. אונגר, י. מאירי, ס. אלדור, ש.
צימרמן, ד. יצחקי, זמביש, א. אריאלי, ז. ברן, א. לוי, י. ינון,
יאלון, ד. יונגמן, א. וקסלר, ד. וולקוב

1. התכנון המוצג בישיבה, על אופיו האורבני המגוון, מקובל עקרונית
על הנוכחים.

2. יש להתחיל בתכנון מפורט של השלב הראשון של כ-1400-1000 יח"ד
(בקטע שבין בית אריה לבין הגרעין הנוכחי).

3. יש לתאם אם מ.ע.צ. את הצומת שבין הכביש המוביל לעופרים לבין
הכבישים 6 ו-40.

4. יש לודאי שהתכנון המוצע תואם את דרישות והמלצות רשות שדות
התעופה הן מבחינת גובה המבנים והן מבחינת רמת הרעש.

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

24.12.89
עופרים

עופרים

סיכום ישיבה בנושא:

שהתקיימה באולם ישיבות במשרד הבינוי והשיכון בתאריך 5.12.89

בהשתתפות: ה"ה מ. איתן, מ. דקל, ע. אונגר, י. מאירי, ס. אלדור, ש.
צימרמן, ד. יצחקי, זמביש, א. אריאלי, ז. ברן, א. לוי, י. ינון,
יאלון, ד. יונגמן, א. וקסלר, ד. וולקוב

1. התכנון המוצג בישיבה, על אופיו האורבני המגוון, מקובל עקרונית
על הנוכחים.

2. יש להתחיל בתכנון מפורט של השלב הראשון של כ-1400-1000 יח"ד
(בקטע שבין בית אריה לבין הגרעין הנוכחי).

3. יש לתאם אם מ.ע.צ. את הצומת שבין הכביש המוביל לעופרים לבין
הכבישים 6 ו-40.

4. יש לודאי שהתכנון המוצע תואם את דרישות והמלצות רשות שדות
התעופה הן מבחינת גובה המבנים והן מבחינת רמת הרעש.

מזכר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל:	מזכר	התאריך
מאת:	ד. יונת	חיק מס'

עוברים

מזכר סיכום של ~~ה~~ שיבה

ד. יונת, מ. י. ס. כ. י. ו. -

אין גלויי נשאר (בשבת)

חידוש

ד. יונת

Styakt Jensen Vi



26.12.89

רובל
בית
וולקוב.

מחצית מפת טופוגרפית עם סימון
הכבישים, לבקשתך.

בהדפסה
ל.ז.

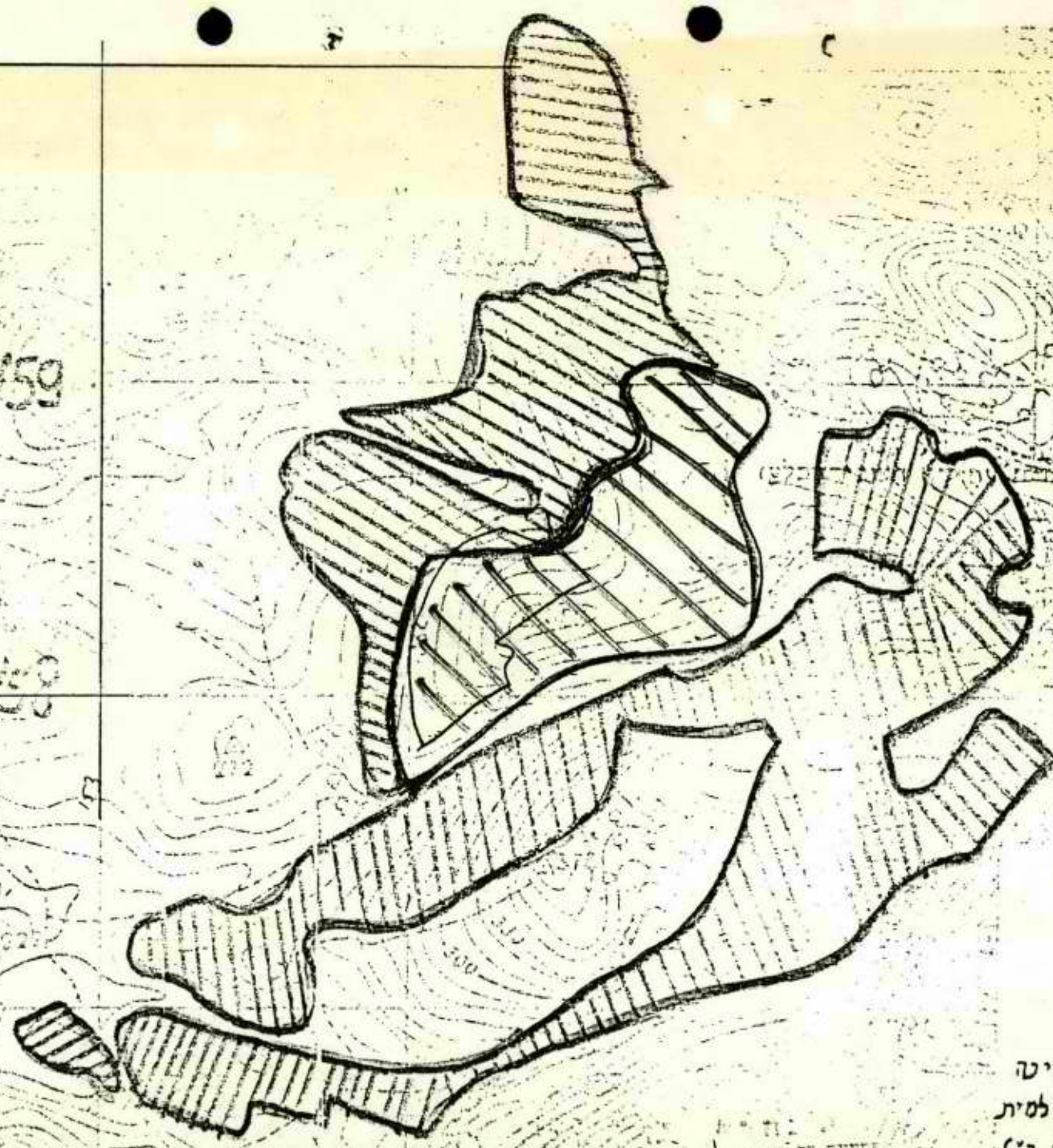
58

159

160

1872

1882



תת אדמות מדינה
 עדרות הציונית העולמית
 הרחבת עופרים (בית אריה ב')
 אוג' 82 -

תמונה של הרחבת
 המושבה

13882

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

29.6.89
עופרים

לכבוד
מר מנחם חייקה
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
המינהל האזרחי
בית-אל

א.נ.,

הנדון: אדמות מדינה בתחום עופרים

משב"ש החל בהכנת תכנית מתאר לכל אזור עופרים (המכונה בית אריה ג').
אבקשך להעביר לנו ע"ג מפה מידע על כל אדמות המדינה המוכרזות בתחום
שבין:

- א. כביש בית אריה מצפון
- ב. מתקן אדם ממערב
- ג. כביש עבור ממזרח
- ד. כביש שיקבא מדרום

כן אבקשך להצביע על קרקעות העשויות להתאים להכרזה ועדיין לא הוכרזו.
משרדו של אדרי' זאב ברוך נבחר להכין את התכנון המתארי'.

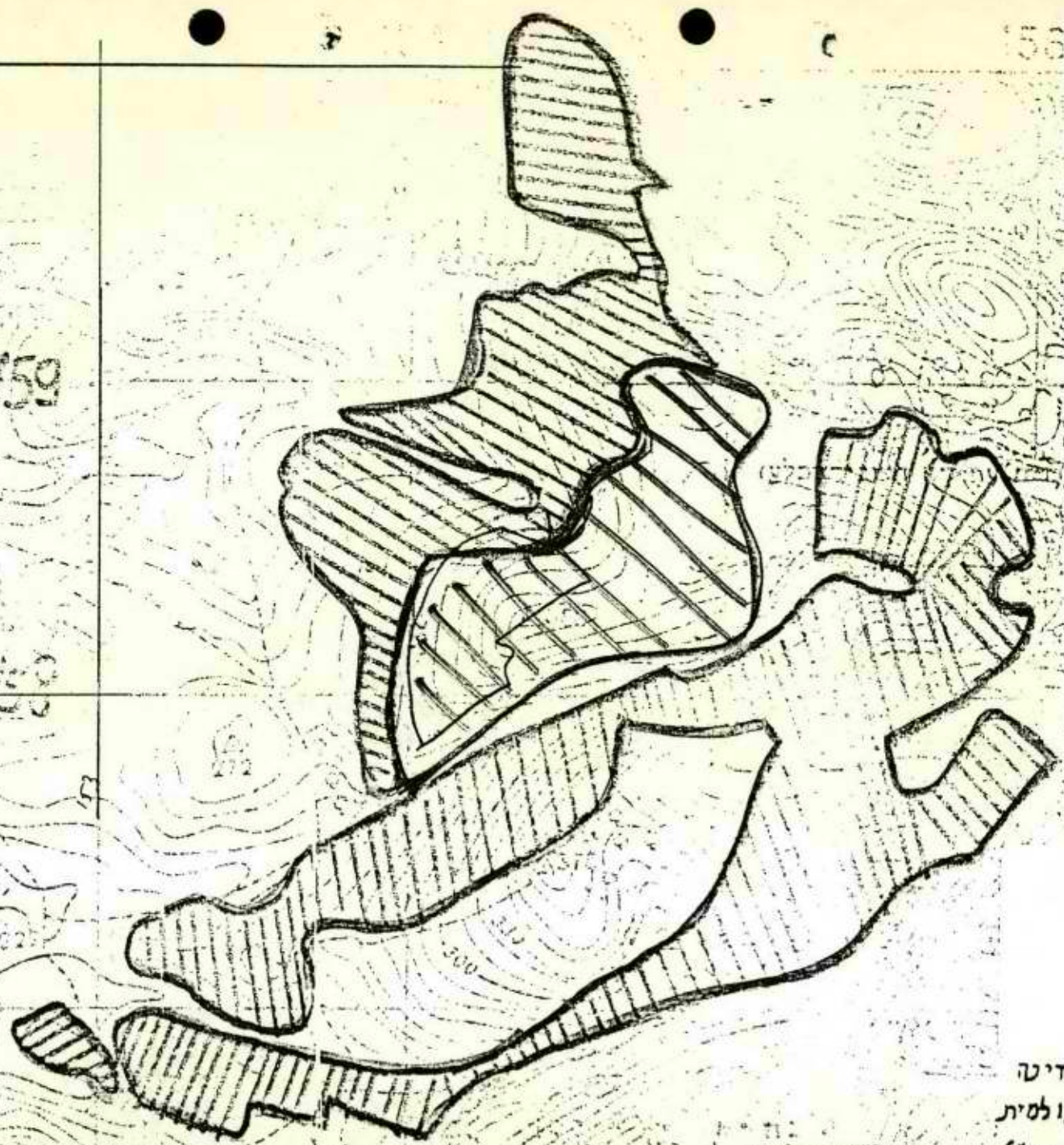
בכבוד רב ובתודה מראש,

ס. אריה
אדרי' ס. אלדור
מנהלת האגף

העתק: י. מאירי
ע. ודעי
ד. דושיץ
ר. בן-בשט
ד. וולקוב
א. וקסלר

159

159



מדינה
אדמות
עדרות הציונית
הרמת עופרים (בית אריה ב')
אוג' 82

מסמך של הרמטכ"ל
מסמך של הרמטכ"ל
13.882

ג' תמוז ה'תר"ל מחזור חורב גמסוף

ג' תמוז ה'תר"ל גמסוף

גמסוף ג' תמוז ה'תר"ל גמסוף

גמסוף ג' תמוז ה'תר"ל גמסוף

גמסוף ג' תמוז ה'תר"ל גמסוף

גמסוף ג' תמוז ה'תר"ל גמסוף

גמסוף ג' תמוז ה'תר"ל גמסוף

גמסוף ג' תמוז ה'תר"ל גמסוף

גמסוף ג' תמוז ה'תר"ל גמסוף

מ ז כ ר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

 $7N$

התאריך

מאת :

תיק מס'

המדינה :

[illegible]

אל:

התאריך

14.9.89

מאת:

חיק מס'

הנדון:

בניסוח

/מיון

גרעיונות.

שלמי לאסטרטגיה של הקצאה
 הכלכלית שנוגעת במסגרת
 לטובת פיתוח, אמצעים
 פועלים למימוש וסיוע למיזמים
 וטכניקאים.

/מיון

לכבוד
 סגל
 מנהל

פנימי/מיון 665750-02

מחצית
 3332 י"מ

1900
10
1000

1000
1000
1000
1000
1000

1000
1000
1000

1000 1000 1000

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

ירושלים, כ"ט בכסלו תש"ן
27 בדצמבר 1989

סיכום משיבה שנערכה ביום 5.12.89 בנושא: עופרים

השתתפו: ע. אונגר, ס. אלדור, ש. צימרמן, א. לוי, י. פתאל, א. וקסלר, ד. וולקוב.

סוכם:

1. התכנון המוצג בישיבה, על אופיו האורבני המגוון, מקובל עקרונית על הנוכחים.
2. יש להתחיל בתכנון מפורט של השלב הראשון של כ - 1,400 - 1,000 יח"ד (בקטע שבין בית אריה לבין הגרעין הנוכחי).
3. יש לתאם עם מ.ע.צ. את הצומת שבין הכביש המוביל לעופרים לבין הכבישים 6 ו - 40.
4. יש לוודא שהתכנון המוצע תואם את דרישות והמלצות רשות שדות התעופה הן מבחינת גובה המבנים והן מבחינת רמת הרעש.

רשמה: ד. וולקוב

אורי

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

24.12.89
עופרים

עופרים

סיכום ישיבה בנושא:

שהתקיימה באולם ישיבות במשרד הבינוי והשיכון בתאריך 5.12.89

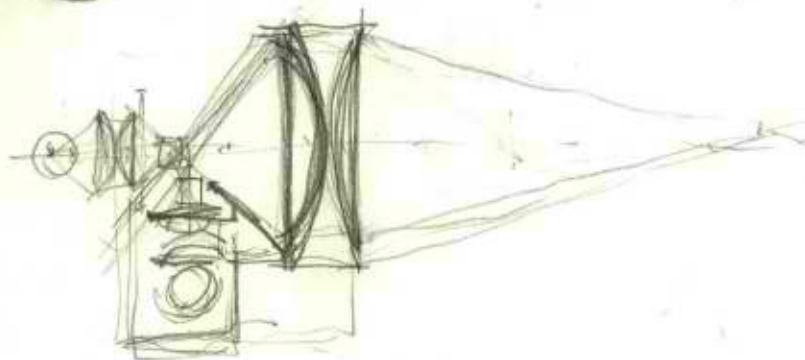
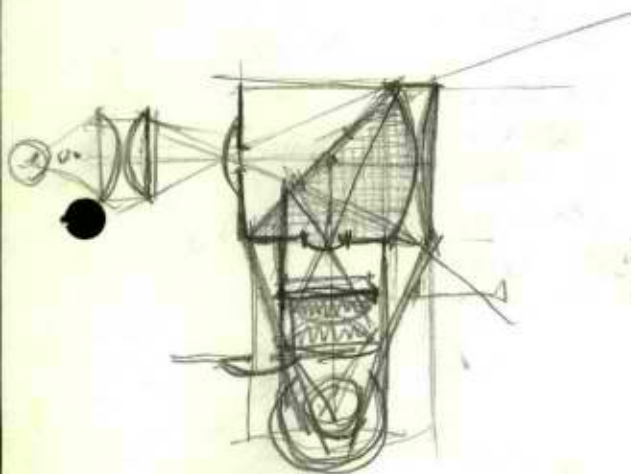
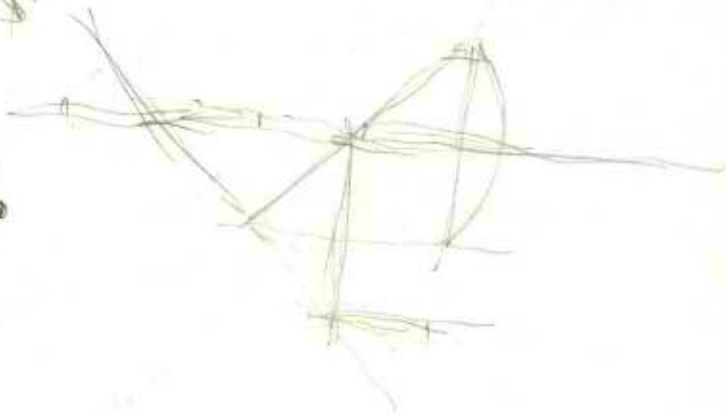
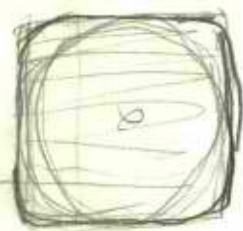
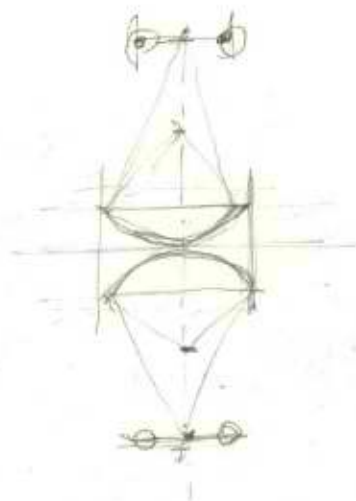
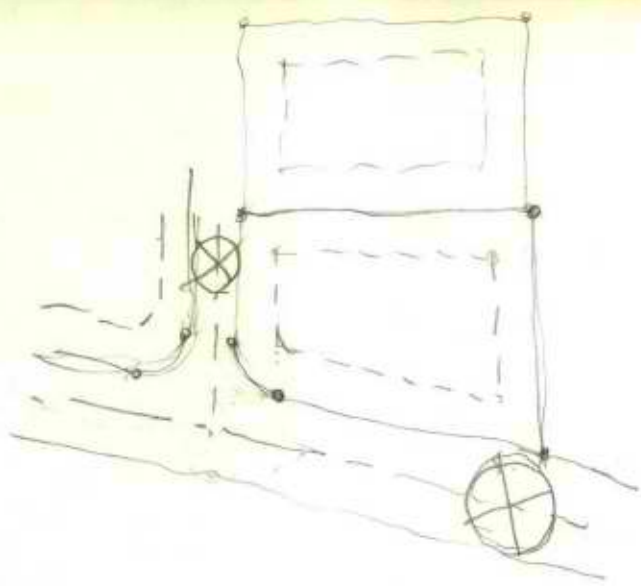
בהשתתפות: ה"ה מ. איתן, מ. דקל, ע. אונגר, י. מאירי, ס. אלדור, ש. צימרמן, ד. יצחקי, זמביש, א. אריאלי, ז. ברן, א. לוי, י. ינון, יאלון, ד. יונגמן, א. וקסלר, ד. וולקוב

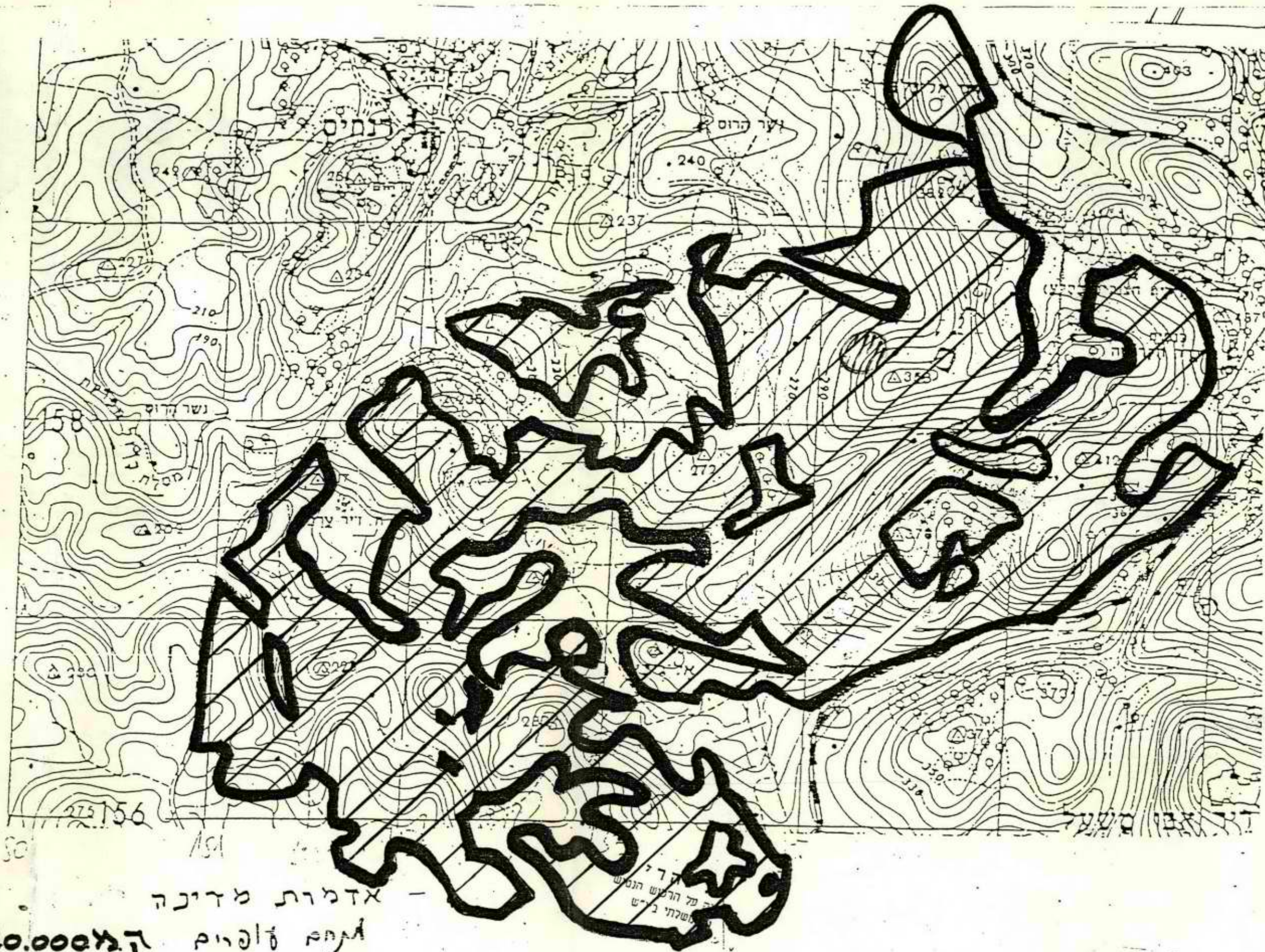
1. התכנון המוצג בישיבה, על אופיו האורבני המגוון, מקובל עקרונית על הנוכחים.

2. יש להתחיל בתכנון מפורט של השלב הראשון של כ-1400-1000 יח"ד (בקטע שבין בית אריה לבין הגרעין הנוכחי).

3. יש לתאם מ.מ.ע.צ. את הצומת שבין הכביש המוביל לעופרים לבין הכבישים 6 ו-40.

4. יש לודא שהתכנון המוצע תואם את דרישות והמלצות רשות שדות התעופה הן מבחינת גובה המבנים והן מבחינת רמת הרעש.



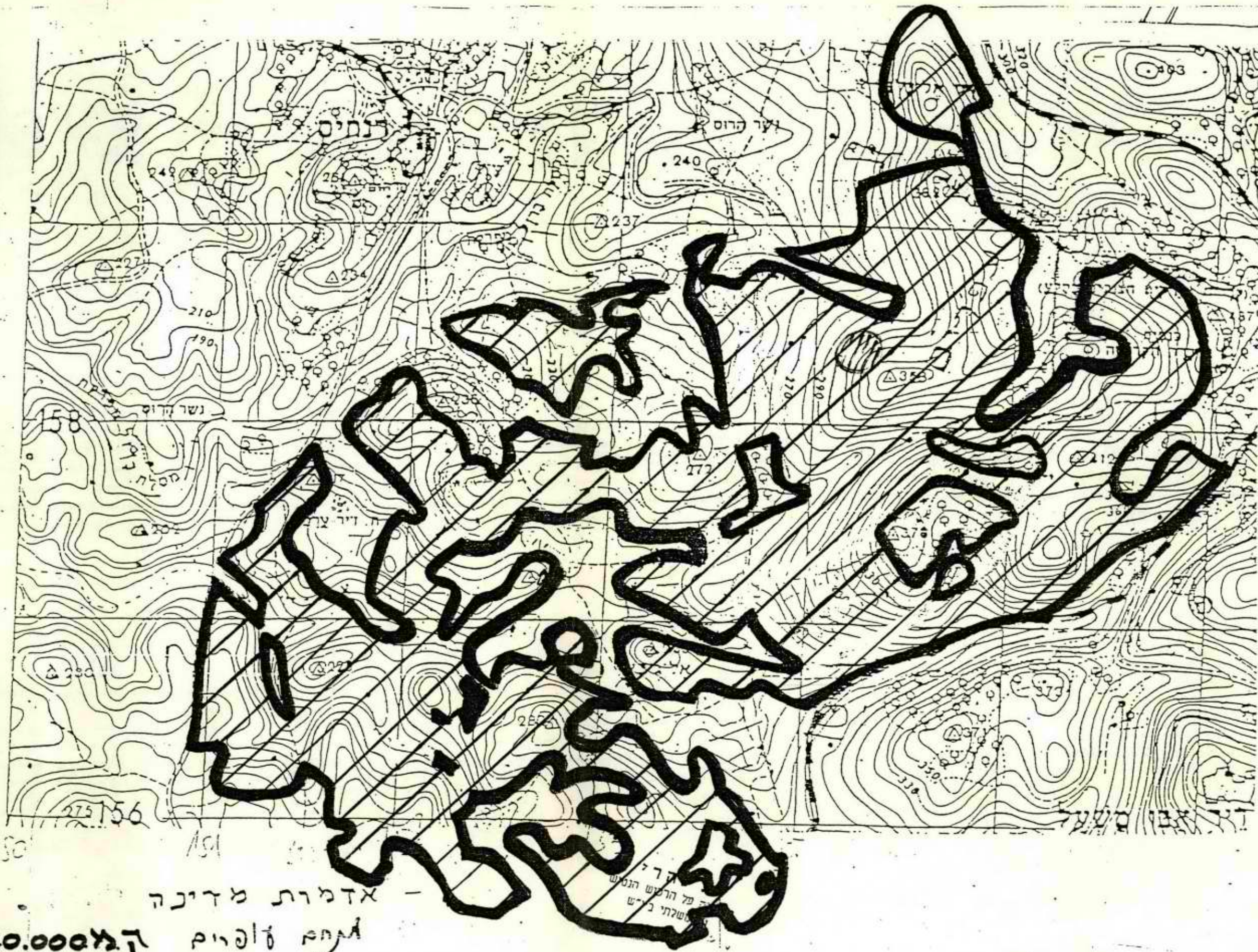


1:20.000 קצא



אדמת מדינה
מחלקת ארבע
אזור ארבע

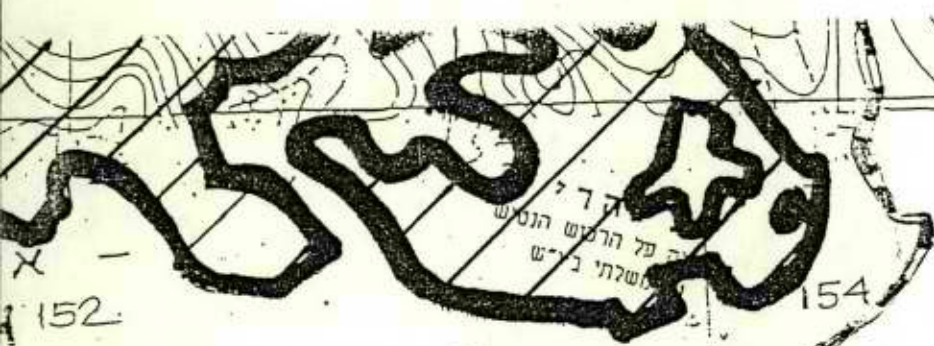
ב-180



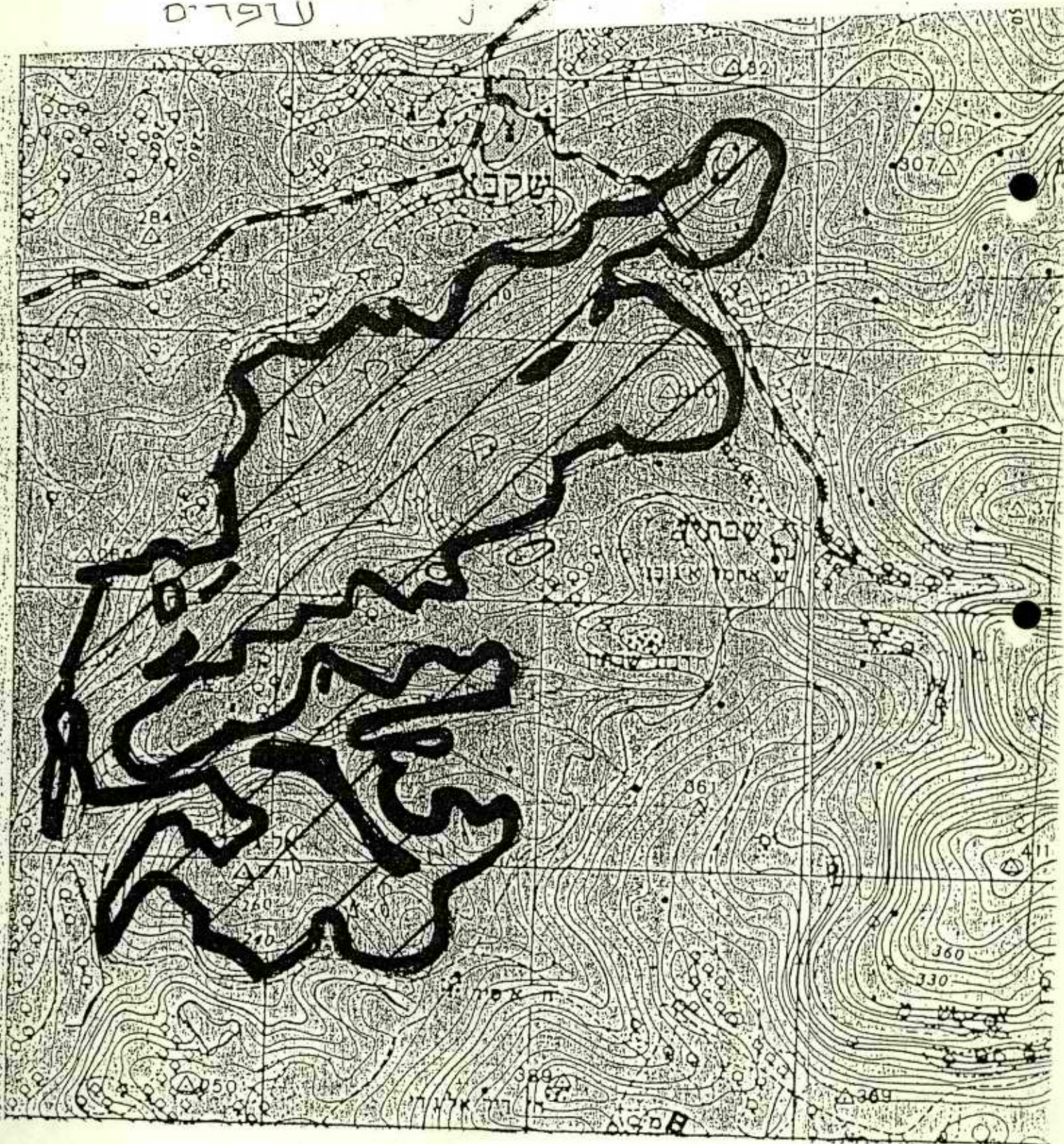
1:20.000 קמ

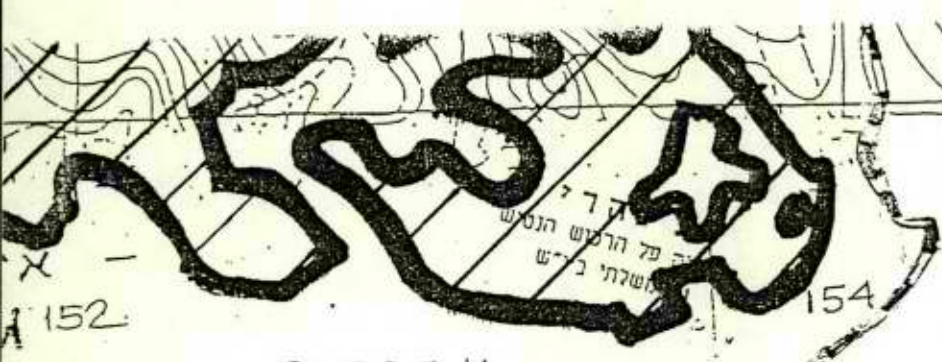


אדמת מדינה
אחוזת סוף
אזור מאנה

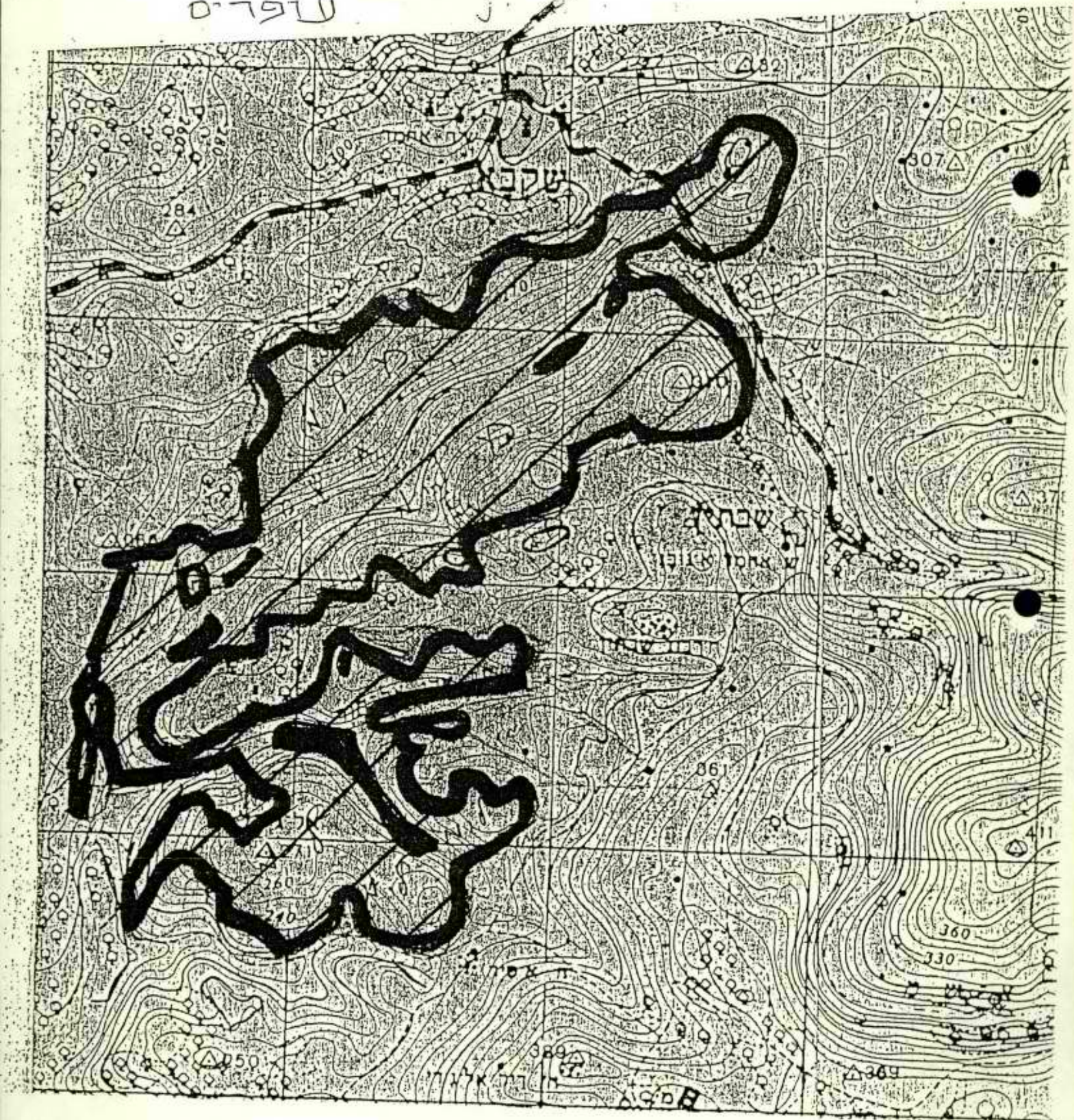


שפד"ם





שפ"ר



משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

11.2.90

עופרים

לכבוד
מר מנחם חייקה
הממונה על הרכוש הממשלתי והנמוש
המינהל האזרחי
בית אל

א.נ.א.

- הנדון: 1. אדמות המדינה בתחום עופרים - הרשאה למשב"ש
2. המלצה ל"אמנה" לפתח שכונה ביישוב עופרים

1. בהמשך למכתבי מה-29.6.89 אבקשכם להסדיר למשב"ש הרשאה לתכנון האתר.

הרשאה זו, כפי שביקשנו גם בעבר, צריכה לכלול את כל הקרקעות שאותרו באזור והוכרזו כאדמות המדינה (כפי שמסומן על גבי המפה המצורפת שקיבלנו מכם).

אם בעתיד יתווספו באזור קרקעות נוספות למלאי אדמות המדינה, נבקשכם להעביר גם אותן בהרשאה למשרדנו לטובת היישוב עופרים.

2. כמו כן ממליץ משרדנו ל"אמנה" לקדם את פיתוח ובניית האתר המסומן במפה המצורפת ע"י ה"אמנה".

בכבוד רב,

אדרי סופיה אלדור
מנהלת אגף תכנון ערים

העתק: ע. אונגר
י. מאירי
י. פתאל
ע. ודעי
ד. וולקוב
מ. אדלשטיין

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

11.2.90

עופרים

לכבוד
מר מנחם חייקה
הממונה על הרכוש הממשלתי והנמוש
המינהל האזרחי
בית אל

א.נ.י.

הנדון: 1. אדמות המדינה בתחום עופרים - הרשאה למשב"ש
2. המלצה ל"אמנה" לפתח שכונה ביישוב עופרים

1. בהמשך למכתבי מה-29.6.89 אבקשכם להסדיר למשב"ש הרשאה לתכנון האתר.

הרשאה זו, כפי שביקשנו גם בעבר, צריכה לכלול את כל הקרקעות שאותרו באזור והוכרזו כאדמות המדינה (כפי שמסומן על גבי המפה המצורפת שקיבלנו מכם).

אם בעתיד יתווספו באזור קרקעות נוספות למלאי אדמות המדינה, נבקשכם להעביר גם אותן בהרשאה למשרדנו לטובת היישוב עופרים.

2. כמו כן ממליץ משרדנו ל"אמנה" לקדם את פיתוח ובניית האתר המסומן במפה המצורפת ע"י ה"אמנה".

בכבוד,

אדרי סופיה אלדור
מנהלת אגף תכנון ערים

העתק: ע. אונגר
י. מאירי
י. פתאלי
ע. ודעי
ד. וולקוב
מ. אדלשטיין

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

11.2.90

עופרים

לכבוד
מר מנחם חייקה
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
המינהל האזרחי
בית אל

א.נ.י.

הנדון: 1. אדמות המדינה בתחום עופרים - הרשאה למשב"ש
2. המלצה ל"אמנה" לפתח שכונה ביישוב עופרים

1. בהמשך למכתבי מה-29.6.89 אבקשכם להסדיר למשב"ש הרשאה לתכנון האתר.

הרשאה זו, כפי שביקשנו גם בעבר, צריכה לכלול את כל הקרקעות שאותרו באזור והוכרזו כאדמות המדינה (כפי שמסומן על גבי המפה המצורפת שקיבלנו מכם).

אם בעתיד יתווספו באזור קרקעות נוספות למלאי אדמות המדינה, נבקשכם להעביר גם אותן בהרשאה למשרדנו לטובת היישוב עופרים.

2. כמו כן ממליץ משרדנו ל"אמנה" לקדם את פיתוח ובניית האתר המסומן במפה המצורפת ע"י ה"אמנה".

בכבוד רב,

אדרי סופיה אלדור
מנהלת אגף תכנון ערים

העתק: ע. אונגר
י. מאירי
י. פתאל
ע. ודעי
ד. וולקוב
מ. אדלשטיין

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

11.2.90

עופרים

לכבוד
מר מנחם חייקה
הממונה על הרכוש הממשלתי והננוש
המינהל האזרחי
בית אל

א.נ.י.

הנדון: 1. אדמות המדינה בתחום עופרים - הרשאה למשב"ש
2. המלצה ל"אמנה" לפתח שכונה ביישוב עופרים

1. בהמשך למכתבי מה-29.6.89 אבקשכם להסדיר למשב"ש הרשאה לתכנון האתר.

הרשאה זו, כפי שביקשנו גם בעבר, צריכה לכלול את כל הקרקעות שאותרו באזור והוכרזו כאדמות המדינה (כפי שמסומן על גבי המפה המצורפת שקיבלנו מכם).

אם בעתיד יתווספו באזור קרקעות נוספות למלאי אדמות המדינה, נבקשכם להעביר גם אותן בהרשאה למשרדנו לטובת היישוב עופרים.

2. כמו כן ממליץ משרדנו ל"אמנה" לקדם את פיתוח ובניית האתר המסומן במפה המצורפת ע"י ה"אמנה".

בכבוד רב,

אדרי סופיה אלדור
מנהלת אגף תכנון ערים

העתק: ע. אונגר
י. מאירי
י. פתאל
ע. ודעי
ד. וולקוב
מ. אדלשטיין

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

29.6.89
עופרים

לכבוד
מר מנחם חייקה
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
המינהל האזרחי
בית-אל

..א.נ.

הנדון: אדמות מדינה בתחום עופרים

משב"ש החל בהכנת תכנית מתאר לכל אזור עופרים (המכונה בית אריה ג').
אבקש להעביר לנו ע"ג מפה מידע על כל אדמות המדינה המוכרזות בתחום
שבין:

- א. כביש בית אריה מצפון
- ב. מתקן אדם ממערב
- ג. כביש עבד ממזרח
- ד. כביש שיקבא מדרום

כן אבקש להצביע על קרקעות העשויות להתאים להכרזה ועדיין לא הוכרזו.
משרדו של אדרי' זאב ברוך נבחר להכין את התכנון המתארי.

בכבוד רב ובתודה מראש,


אדרי' ס. אלדור
מנהלת האגף

העתק: י. מאירי
ע. ודעי
ד. דושיץ
ר. בן-בשט
ד. וולקוב
א. וקסלר

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

12.12.89

עופרים

לכבוד, מר מנחם חייקה
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
המינהל האזרחי
בית אל

א.י.א.

- הנדון: 1. אדמות המדינה בתחום עופרים - הרשאה למשב"ש
2. המלצה ל"אמנה" לפתח שכונה ב"שוב עופרים"

1. בהמשך למכתבי מה-29.6.89 אבקשכם להסדיר למשב"ש הרשאה לתכנון האתר.

הרשאה זו, כפי שביקשנו גם בעבר, צריכה לכלול את כל הקרקעות שאותרו באזור והוכרזו כאדמות המדינה (כפי שמסומן על גבי המפה המצורפת שקיבלנו מכם).

אם בעתיד יתווספו באזור קרקעות נוספות למלאי אדמות המדינה, נבקשכם להעביר גם אותן בהרשאה למשרדנו לטובת הישוב עופרים.

2. כמו כן ממליץ משרדנו לקדם את פיתוח ובניית האתר המסומן במפה המצורפת ע"י "אמנה".

בכבוד רב,

אדר' סופיה אלדור
מנהלת אגף תכנון ערים

העתק: ע. אונגר
י. מאירי
י. פתאל
ע. ודעי
ד. וולקוב

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

12.12.89

עופרים

לכבוד, מר מנחם חייקה
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
המינהל האזרחי
בית אל

א.נ.א.

הנדון: 1. אדמות המדינה בתחום עופרים - הרשאה למשב"ש
2. המלצה ל"אמנה" לפתח שכונה ביישוב עופרים

1. בהמשך למכתבי מה-29.6.89 אבקשכם להסדיר למשב"ש הרשאה לתכנון האתר.

הרשאה זו, כפי שביקשנו גם בעבר, צריכה לכלול את כל הקרקעות שאותרו באזור והוכרזו כאדמות המדינה (כפי שמסומן על גבי המפה המצורפת שקיבלנו מכם).

אם בעתיד יתווספו באזור קרקעות נוספות למלאי אדמות המדינה, נבקשכם להעביר גם אותן בהרשאה למשרדנו לטובת היישוב עופרים.

2. כמו כן ממליץ משרדנו לקדם את פיתוח ובניית האתר המסומן במפה המצורפת ע"י "אמנה".

בכבוד רב,

אדרי' סופיה אלדור
מנהלת אגף תכנון ערים

העתק: ע. אונגר
י. מאירי
י. פתאל
ע. ודעי
ד. וולקוב

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

12.12.89

עופרים

לכבוד, מר מנחם חייקה
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
המינהל האזרחי
בית אל

א.נ.,

הנדון: 1. אדמות המדינה בתחום עופרים - הרשאה למשב"ש
2. המלצה ל"אמנה" לפתח שכונה ביישוב עופרים

1. בהמשך למכתבי מה-29.6.89 אבקשכם להסדיר למשב"ש הרשאה לתכנון האתר.

הרשאה זו, כפי שביקשנו גם בעבר, צריכה לכלול את כל הקרקעות שאותרו באזור והוכרזו כאדמות המדינה (כפי שמסומן על גבי המפה המצורפת שקיבלנו מכם).

אם בעתיד יתווספו באזור קרקעות נוספות למלאי אדמות המדינה, נבקשכם להעביר גם אותן בהרשאה למשרדנו לטובת היישוב עופרים.

2. כמו כן ממליץ משרדנו לקדם את פיתוח ובניית האתר המסומן במפה המצורפת ע"י "אמנה".

בכבוד רב,

אדרי' סופיה אלדור
מנהלת אגף תכנון ערים

העתק: ע. אונגר
י. מאירי
י. פתאל
ע. ודעי
ד. וולקוב



ינון-תכנון יעוץ ומחקר
הנדסה אזרחית, תנועה ומדידות,
תכנון איזורי, בינוי ערים ונוף.

חיפה, דרך העצמאות 27,
ח.ד. וו.5, מיקוד 31004, חיפה.
טל. 670122, 04-670120
פקסים: 04-670537

26.11.89
511/826/89

לכבוד
אדרי' זאב ברן
ירושלים

א. נ.,

הנדון: עופרים - הצעה למערכת כבישים

מצ"ב העתק תוכנית מערכת כבישים מוצעים לשוב עופרים, בהתאם
לסיכום דיון שנערך במשרדך ב- 21.11.89.

בברכה,
אברהם לוי

לוט: העתק תוכנית
העתק: אדרי' דיאנה וולקוב
משרד השכון ירושלים
בצרוף העתק תוכנית.



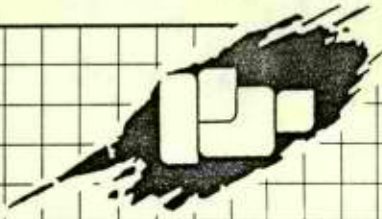
שרה

ע"פ דיווחי וולף

14.11.89

מצב תכנית קרקע המזרחית שולחן זמן
אדריכלי דאט. כמין נאחר התצפה עם סימן
הקבלות כפי שמו סימן עם הסקיצות
האדריכלי.

אוריאל
אוריאל



לכ"י

ס/צב ס/סתי לני

אשר סאב בר / ירוסל"י

5/89

5/89

יוון-תכנון יעוץ ומחקר
הנדסה אזרחית, תנועה ומדידות.
תכנון איזורי, נוף וכינוי ערים.

חיפה, דרך העצמאות 27.
ת.ד. 505, מיקוד 31004, חיפה.
טל. 04-670120, 670122.
פקס 04-670537

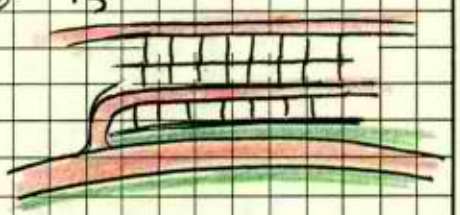
בן צבן: קופרים - מערכת כבישים - חלק א'

1. מצב ג 2 קורקיה מערכת הכבישים
המבצ - חלק המערכי של הישוב, כולל
הכבישים הראשיים.

2. בחלופה שבת יניג הקבלה, מבצן שאיננו
הישוב יהיה במצב ארבעה הארצי ובחלופה
א' יסוד

אני ממליצם על חלופה 15. אצל
יש להוסיף כביש שיחבר את המרכז ישרוב
לכביש הארצי בצבן (מסלול במקווקו).
חלופה 15, מבצן איננו כולל הקבלה
(באמצע הישוב) במקרה 15, חלק
ש המרכז (חלופה א') יהפוך לאתר למקוריים
(אני ממליץ ל' כביש ראשי).

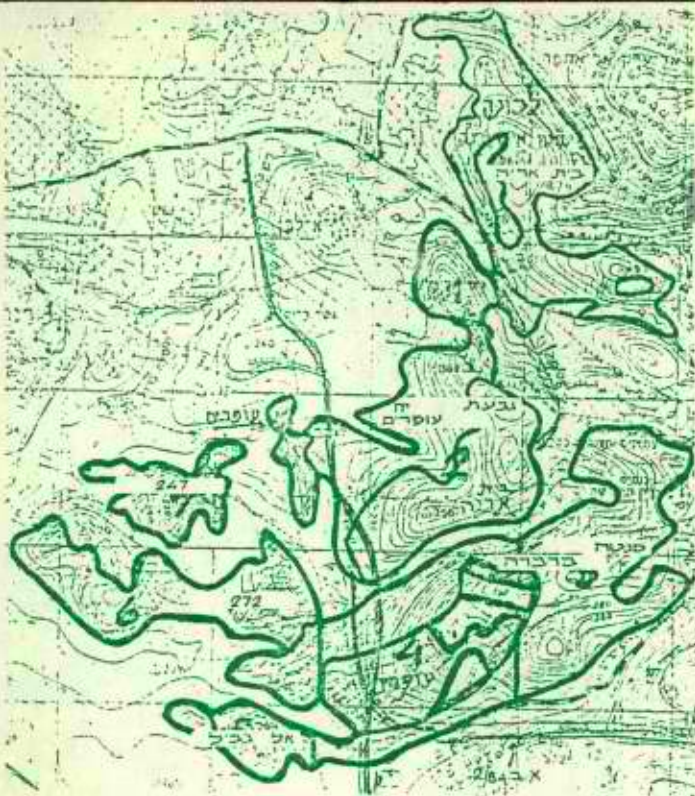
3. מבצן אני ממליצם שהכביש הטבעי (חומס מבצן
צבא) יהיה ללא גשרים בסני צבא,
בן שיוכל ל' צבא ציר פינוי ראשי למקור
והכבישים המקומיים.



4. ובקצ אהבן את חלופת הכבישים אל הייח
ב' ולקבוע את ל' חלופות.

בכפס
ל' בכפס

הערות: ב' אצל צבא ל' חלופות.
אשר



עופרים

עמוד

1	מיקום
1	בעלויות קרקע
1	אוכלוסיה ערבית
2	אוכלוסיה יהודית
2	אוכלוסית יעד
2	תנאים פיסיים
2א'	טבלת התפלגות שפועים
3	אקלים
3	נוף
3	איזורים יחודיים
4	מטרות התכנון
4	עקרונות כלליים לתכנון
5	טיפוסי בניה מועדפים
6	נתוח שטחים
7	שלביות בביצוע
8-9	השוואות אלטרנטיביות תכנוניות
10	אלטרנטיבה מוצעת
11	עקרונות כלליים לתכנון
11א'	מפת מיתחם עופרים

זאב ברן - אדריכל

ירושלים, 9/89

עופרים - עיר פרברית במערב השומרון

מיקום עופרים במערכת הארצית והאיזורית

עופרים נמצאת בשולי גוש דן באיזור ישובים פרבריים כ-14 ק"מ ממזרח לאיזור שדה התעופה והתעשייה האזרחית.

עופרים יושבים על מפגש בין צירי התנועה:

- א. ציר מזרח מערב - חוצה בנימין, כביש מס' 465
 - ב. ציר צפון דרום - ממודיעין דרך עופרים לאריאל, כביש מס' 446
- מבחינה היררכית נמצאת ביו"ש עופרים במקום השני אחרי עיר המחוז - אריאל.
- ציר 446 יקשר בין השחיים.

בעלויות הקרקע והשטחים

מחצית עופרים ממוקם על איזור טרשי אשר הוכרז קרקעות מדינה ומשחרע על שחי שלוחות ממזרח לכביש 465:

1. גבעת עופרים בשטח של 1,850 ד'
2. גבעת סנטה ברברה בשטח של כ-2,200 ד'

3. שלוחות ממערב לכביש 465

1. גבעת 272 בשטח של כ-550 ד'
2. גבעת 247 בשטח של כ-300 ד'
3. אל-ג'וביל בשטח של כ-700 ד'

סה"כ השטח הראוי לפיתוח לאחר הורדת המובלעות של הקרקע החקלאית והקרקע לא בבעלות המדינה נע סביב 5,000 דונם.

האוכלוסיה הערבית

ההתיישבות הכפרית בגוש זה מרוכזת בעיקר בחלקו המזרחי וקשורה בעיקר אל איזור גב ההר בציר ומאללה-שכם.

סביב אחר עופרים קיימת אוכלוסיה ערבית דלילה היושבת בארבעה כפרים בלבד: רנחיס, א-לובן, עבוד ודיר אבו משעל, ואילו בחלק המזרחי של מערב השומרון מצויים 14 כפרים.

סך כל האוכלוסיה הערבית בארבעת הכפרים שמסביב לעופרים מונה כ-5,000 נפש.

האוכלוסיה היהודית

בחלקו הצפון מזרחי של הגוש עופרים שוכן הישוב בית אריה עם תוכנית מתאר של 600 יח"ד.

בהמשך דרך הרוחב 465 ולכיוון מזרח מצוי הישוב הקהילתי חלמיש.

מצפון לגוש עופרים נמצא ריכוז ישובים יהודיים: פדואל, עלי-זהב, אלקנה, עץ אפרים, שערי-חקה, צמרות ואורנית.

מדרום למיתחם נמצא ריכוז יישובי גוש מודיעין.

מצפון מזרח לעופרים נמצאת העיר המרכזית באיזור - אריאל.

כל הישובים הנ"ל (פרט לאריאל), נמצאים באיזור הביקוש המוגבר (מרחק של עד 30 ק"מ ממע"ר ת"א).

איזור גוש עופרים עצמו, דליל בהתיישבות יהודית. הוא מצוי בחלק העליון של איזור הביקוש הגבוה.

שיפור מערכת הכבישים מאיזור זה מערבה, יהפוך אותו לאטרקטיבי. אין לשכוח את קרבן לאיזור החעסוקה סביב נמל התעופה בן גוריון.

אוכלוסיית היעד

א. אוכלוסיית איזור המרכז המעוניינת לשפר את איכות החיים.

ב. אוכלוסייה הקשורה במקורות תעסוקה באיזור נמל התעופה בן גוריון והחעסיה האורנית.

תנאים פיסיים

א. ניתוח טופוגרפי

האופי הכללי של השטח הוא של שלוחות היורדות מגובה מקסימלי של 400-380 מ' במזרח לגובה מינימלי של 200 מ' במערב - זאת למעשה המדרגה הראשונה של המעבר מן השפלה הפנימית לאיזור ההר.

עיקר המיתחם נמצא במזרח וצורתו חצי פרסה לא רגולרית, כאשר השלוחה הדרומית ארוכה צרה וחלולה בשיפולה, והיא סובבת ממערב למזרח ולצפון מערב בהמשך, עד שהיא מתחברת על ידי אוכף לא עמוק עם השלוחה השנייה של המיתחם השונה ממנה לחלוטין. שלוחה שנייה זו כיוונה דרום צפון עם שתי זרועות מושטות דרום מערבה וצפון מערבה, עם גיא רחב בצורת אמפיתיאטרון ענק בין שתי הזרועות. בין שתי השלוחות העיקריות של המיתחם מפריד גיא עמוק עם מדרונות חלולים כך שהקשר בין השלוחות מתאפשר בצורה נוחה רק בקצה הגיא המסתיים באוכף האמור.

בחלק המערבי של המיתחם מספר שלוחות נמוכות באורכים משתנים הפונים מערבה עם גיאיות וגידולים חקלאיים ביניהם. שלוחות אלה רחבות למדי ואופייניות לשפלה הפנימית כאשר המיתחם במזרח מאפיין כבר את העליה להר.

התפלגות השיפועים לפי איזורים											מס' איזור
סה"כ דונם	0 - 7%		7 - 12 %		12 - 20 %		20 - 30%		30 - 40%		
	דונם	%	דונם	%	דונם	%	דונם	%	דונם	%	
260			20	7%	40	16 %	200	77%			1
1600	160	10%	370	23%	890	55%	170	11%	10	1%	2
1050	30	3%	230	22%	500	47%	210	20 %	80	8%	3
1170	50	4 %	180	15 %	380	33%	550	47%	10	1%	4
710	220	31%	150	21%	290	41%	50	7 %			5
550	30	5%	100	18%	230	42 %	190	35 %			6
300	70	23 %	80	27 %	150	50 %					7
5640	560		1130		2480		1370		100		סה"כ

ב. אקלים

המיקום של עופרים בשוליים המערביים של הרי יהודה, בגובה שבין 200-400 מ' מעל פני הים בריחוק של 28 ק"מ מהים, קובע במידה רבה את התנאים האקלימיים של האזור.

לא מצויים נהונים של חחנת מדידה במקום אלא רק זו של נתב"ג אך אין להשוות בין האחרים, למרות קרבתם היחסית (14 ק"מ).

תנאי האקלים באזור עופרים נוחים יותר מאלה השוררים בנתב"ג המצוי באיזור הנמוך של בקעת לוד.

השפעת הגובה על הטמפרטורה מחבטאת בהורדת מעלה אחת על כל 100 מ'.

הריחוק מההשפעה הממחנת של הים גורמת לעיתים לתנאים קיצוניים בהפרשי הטמפרטורות בין יום ללילה ובין עונות השנה.

הלחות היחסית באיזור מגיעה לכ-62% במוצע לעומת 70% במישור החוף.

רמת המשקעים דומה לזו שבמישור החוף - כ-500 מ"מ. משטר הרוחות דומה לזה שבמישור החוף.

ג. הנוף

הנוף היפה באיזור מחקבל כחוצאה מהפרשי הגבהים והגיא החוצה את המחחס מכיוון מערב למזרח.

ד. איזורים יחודיים:

איזורים יחודיים קיימים במחחס מצוקים ואחרים ארכיאולוגיים אשר יש לשמרם.

להלן התפלגות השיפועים לפי חלוקת האיזורים:

מטרות התכנון

- א. יצירת עיר פרברית למרגלות המערביים של איזור ההר באיכות דיור גבוהה חוד ניצול יתרונות המיקום, האקלים, הנוף ועלות הקרקע לקליטת לחצי ביקוש מאיזור המרכז לפי תחזית ההגירה מזרחה
- ב. פיתוח מרכז שירותים איזורי הנשען על צירי התנועה המוזכרים לעיל.
- ג. מרכז תעסוקה - מלאכה ו-HIGH-TEC לאיזור.

עקרונות כלליים לתכנון

- א. ניצול התנאים הטבעיים לפיתוח איזורי המגורים מטיפוסים שונים והתאמת צורות הבינוי לתנאי הטופוגרפיה.
- ב. שימור אחרים אריכאולוגיים, איזורי צמחיה ייחודית, איזור מצוקים מעניינים ושילובם בשטחים הירוקים הפתוחים.
- ג. יצירת קשר בין איזורי המחסם המיושבים: א. איזור בית אריה
ב. איזור הגרעין
- ד. יצירת שטח מסחר איזורי לאורך ציר תנועה המלווה את הציר הראשי של הישוב.
- ה. יצירת שכונות מיוחדות ומגובשות הקשורות זו לזו ע"י רחוב ראשי.
- ו. בנוסף למרכז המסחרי, ישולבו במרקם העיר, חנויות לצרכים יום יומיים.
- ז. יצירת איזור מלאכה, ותעשיות HIGH-TEC ממערב לדרך הראשית, איזור המנוחה פיזית משטחי המגורים. אין מקום לתעשייה המהווה מטרד אקולוגי במיחסם המערבי בגלל סכנת הזיהום והתנאים הטופוגרפיים.

סיפוסים בניה מועדפים בחנאי הקרקע הקיימים

להלן טבלת סוגי הבניה לדיור לפי תחום השיפועים הרצוי עפ"י הממלצות בחוברת בינוי ופיתוח באיזור ההר.

סוגי המבנים הרצויים	תחום שיפועים רצוי	
1. בנה ביחך	עד 25%	1.7 יח' / ד' נטר
2. צמוד קרקע מדורג	20-45%	5 יח' / ד' נטר
3. צמוד קרקע טורי	20-25%	3 יח' / ד' נטר
4. בנין בן 3 קומות עם כניסה נפרדת לכל דירה	15-25%	8 יח' / ד' נטר
5. בנין 3 קומות משולב עם בנין מדורג	20-40%	7 יח' / ד' נטר

להלן חישוב מספר יחידות הדיור ביישוב עפ"י סוג הבנייה ואחוז הבנייה המשוער ביישוב. האחוזים נקבעו בצורה זו כדי להעניק אופי פרברי לישוב. חישוב מדויק יותר ייעשה עפ"י נתון שיפועי הקרקע והתאמת צורות הבנייה השונות אל השיפועים.

סוג הבניה	% מהשטח הבנוי	שטח ד' 60%	צפיפות הדיור יח' לדונם נטר	יח' דיור
בנה ביחך	35%	2130	1.7	3725
צמוד קרקע מדורג	25%	330	5	1650
צמוד קרקע טורי	20%	300	3	900
3 קומות כניסה נפרדת		530	8	4240
3 קומות משולבות עם בנין מדורג		100	7	700
		3390		11,215

30% - 20% - 20%

ניתוח שטחים

לאחר ניתוח שטחי השיפועים, יחד עם טיפוס היורר המחאימים לכל שיפוע, התקבלו החוצאות הבאות:

ס"ח	0-7%	7-12%	12-20%	20-30%	30-40%		
יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח
3795	2130	580	340	1160	680	1750	1030
1650	330						
900	300						
4240	530					3680	460
700	100						
11215	3390	580	340	1160	680	5430	1490

יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	יח' דיור	שטח	
----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	----------	-----	--

השלביוח בביצוע

כחוצאה מניחוח נחוני השטח, ההחיישבות באיזור, הצרכים והקשיים בפיחוח שטחי העיר השונים, ניחן לצפות פיחוח העיר לפי השלבים הבאים:

- א. המחחס הראשון לפיחוח הוא גבעת עופרים כאשר הדגש יושם על קשר בין בית אריה והגרעין.
- ב. פיחוח חלק מן המרכז המסחרי האיזורי אשר יחקשר גם לגבעת עופרים וגם לצירי התנועה האיזוריים.
- ג. פיחוח גבעת סנטה ברברה והשלמת שטחי המסחר האיזוריים.
- ד. פיחוח השטחים שממערב לכביש.

השוואות האלטרנטיביות התכנוניות

לאור עקרונות התכנון אשר פורטו לעיל, עובדו מספר אלטרנטיבות:

אלטרנטיבה I

- א. העברת דרך ראשית בחוף הגיא המחברת את בית אריה עם כביש 465. ע"י כך חלוקה של החלק המזרחי של הישוב לשני חלקים אשר יבוצעו בשני שלבים:
 - א. גבעת עופרים מצפון
 - ב. גבעת סנטה ברברה מזרעם.
- ב. ריכוז השטחים הציבוריים בחלקים המישוריים של שחי הגבעות.
- ג. ריכוז שטחי המסחר בשחי הגבעות.
- ד. יצירת שטח מסחר מרכזי אשר ישרת את חושבי האיזור. השטח ממוקם בשולי אמפיחיאטרון טבעי.
- ה. ריכוז איזור מלאכה גדול מצד מערב לכביש 465.

חטרונות

- ישנן דרכים בחוכנית המוצעת, אשר אינן חואמות לחנאי הטופוגרפיה.
- אין התחשבות במיקום הגרעין התחיישבותי ואין קשר בינו ובין בית אריה.
- איזור המלאכה גדול מדי.
- רצוי לפצל את שטחי הציבור בין כל השכונות והתח שכונות.
- אין מיקום נוח לבית ספר איזורי - קרבה לדרכים ראשיות.

אלטרנטיבה II

- א. העברת דרכים המתחשבות יותר בתנאי הטופוגרפיה.
- ב. העברת דרך מחוץ לישוב אשר חשרת שטח ייעור במבואות עופרים.
- ג. יצירת קשר בין בית אריה ואיזור המסחר האיזורי המרוכז בשטח האמפיתיאטרון במיקום נמוך יותר מהקודם.
- ד. קשר נוח בין הדרך הראשית 465 והמרכז המסחרי האיזורי.
- ה. חלוקת השטחים הציבוריים בין השכונות השונות.
- ו. ייעוד יותר שטחים למגורים בחוף המערבי של דרך 465.

החטרונות

הדרך 465 חוצה את איזורי המגורים של הישוב ולכן אולי רצוי לא ליעד שטחים אלה כלל, אלא לשימם כרזרבות קרקעיות עבור פונקציות איזוריות מיוחדות - מיחם ספורט איזורי, בית ספר איזורי וכו'.

הקשר עם בית אריה אינו משרת את איזור הגרעין.

אלטרנטיבה III

- א. העברת חוואי חדש עבור קטע הכביש 465 העובר בחוף הישוב.
- ב. יצירת שטח מסחר איזורי לאורך החוואי הישן של הכביש 465. קטע זה ישמש עתה ככביש פנימי ראשי בישוב.
- ג. יצירת שכונות מגורים סביב איזורים ציבוריים.
- ד. מיקום שטחים עבור בחי ספר איזוריים בכניסה לישוב.
- ה. שימוש בתנאים הטופוגרפיים המעניינים במזרח הישוב, ליצירת איזור מסחרי נוסף בשלב פיתוח מאוחר יותר של הישוב.

החטרונות

מערכת הכבישים אינה עוקבת תמיד אחרי התנאים הטופוגרפיים.

אין קשר עם החלק הדרומי מזרחי של מערכת הכבישים הבינעירוניים. הקשר בין שטחי המגורים שממערב לדרך הראשית והישוב כולו, מוטלת בספק.

האלטרנטיבה המוצעת

מערכת הכבישים:

- א. העברת דרך ראשית במקום החואי של כביש מס' 465 ממערב לדרך הקיימת.
- ב. העברת דרך "PARK WAY" דרך הגיא החוצה את הישוב ומקשרת בין בית אריה ואיזור מסחרי אשר ימוקם על החואי הישן של 465.
לאורך דרך זו ישנו נוף יפה מאוד ואיזורים יחודיים כמו מצוקים, סלעים מעניינים ושטחי עיבוד חקלאיים אשר נוחנים אופי כפרי לכל האיזור.
ניתן גם לפצל דרך זו בשני מסלולים לאו דוקא צמודים ובהפרישי גבהים.
- ג. יצירת קשר בין בית אריה ואיזור הגרעין (165 יח"ד) המלווה את הטופוגרפיה ומהווה טבעת חיצונית לשכונות המגורים של גבעת עופרים.
- ד. יצירת קשר בין גבעת עופרים וסנטה ברברה ע"י דרך בין עירונית בחלק הדרום מזרחי של הישוב.
- ה. יצומצמו השטחים ממערב לדרך 465 ואפשר יהיה לייעד שטחים אלה:
 - א. למלאכה או חעשיית HIGH-TEC
 - ב. לבית ספר איזורי
 - ג. שטחי ספורט איזוריים

עקרונות כלליים לתכנון הבינוי (מסתמך על בינוי ופיתוח באיזור ההר)

1. יש להימנע מקירות חומכים בגלל:
 - א. עלות גבוהה
 - ב. שבירת רצף שטחים ונחלק בין האיזור העליון ובין האיזור התחתון
 - ג. הסתרת סביבה קרובה ורחוקה
 - ד. ריבוי מדרגות
 - ה. חזות: חוסר השתלבות בנוף הטבעי על ידי פגיעה בהמשכיות קווי הגובה והטרסות הטבעית.
2. הגובה המקסימלי לקירות חומכים כ-1.5 מ'.

במקרה של הפרשי גובה גדולים יותר, רצוי לפצל את הקירות החומכים. במקרים בהם הקיר החומך יהיה חלק מבניין או דבוקה, הגובה יהיה בהתאם לתכנון הבניין.
3. יש לאפשר מראה נוף מכל קומות הבניין, אך לא על חשבון גובה קירות חומכים.
4. רצוי להשאיר את השיפוע הטבעי (גם אם יהיה גדול) במגרש. במקרים מסויימים רצוי להקצות מגרשים גדולים יותר כדי לאפשר השתלבות הבניין עם הקרקע ומינימום פיתוח.
5. הכיוונים הטובים ביותר מבחינה אקלימית הם: דרום ודרום-מזרח, אחריהם מזרח, דרום-מערב וצפון-מזרח. הכיוונים הגרועים הם מערב, צפון-מערב וצפון.
6. שימוש בגגות רעפים לצורך מבט על החזית החמישית.

24.10.89

לכב'
אדר. אסתר לוי
משרד זאב ברן - אדריכל
רח' סוקולוב 17
ירושלים

לאדר. אסתר לוי שלום

הנידון: עופרים - ההבט האקלימי בתכנון היישוב

הנני מעביר לך במצורף את הצעותי לתכנון היישוב עופרים מההיבט
האקלימי. מפה תועבר אליך בנפרד.
מסמך זה מיועד לתת כיווני מחשבה תכנוניים ראשוניים. יש צורך בייעוץ
והנחיה נוספים תוך כדי תהליכי התכנון השונים והמפורטים יותר.

בכבוד רב

א. קרייזר
פרופ. אריה ביתן

העתק: אדר. סופיה אלדור - ראש האגף לבינוי ערים, משרד השיכון.
אדר. דיאנה וולקוב - האגף לבינוי ערים, משרד השיכון ✓

עופרים - ההבט האקלימי בתכנון היישוב

אתר היישוב עופרים ממוקם בגבהים שבין 200-400 מטר מעל פני הים באזור הגבעות שממזרח לבקעת לוד.

מיקומה העתידי של עופרים, בעיקר חלקה הגבוה, מקנה לה יתרון אקלימי לעומת היישובים שממערב לה, הנמצאים בבקעת לוד. אומנם אין נתונים אקלימיים מהאתר עצמו אולם ניתן להניח שהטמפרטורות השעיתיות הממוצעות בשעות היום של עונת הקיץ תהיינה נמוכות ב- 2-3 מ"צ לפחות לעומת האזורים הנמוכים שממערב. בריות הים התיכון, הנושבת בהתמדה במשך שעות היום של עונת הקיץ, מהווה גורם חיובי בנוחות האדם באזור הגבעות של אזור עופרים ויש לנצלה לצורכי אורור מפולש של היישוב והמבנים. בשעות הלילה של עונת הקיץ יש לצפות לרוחות קלות הגולשות במורדות הרי יהודה והגבעות. לרוחות אלה מרכיב מזרחי עד דרומי. גם רוחות אלה יש לנצל לשם קרור המבנים בשעות הלילה של עונת הקיץ.

בעונת החורף נושבות בעיקר רוחות מהגיזרה המערבית. זהו גם כיוון נסיבת הרוחות בעת ירידת גשם.

עוצמות הקרינה החזקות בעונת הקיץ בישראל, האופיניות גם באזור עופרים, מחייבות מציאת פתרונות שיקטינו את עוצמתן. לעומת זאת בעונת החורף קרינת השמש הינה גורם חיובי שיש לנצל, בעיקר לצרכי חימום פסיבי של מבנים.

לאור האמור לעיל, באם ישולבו, בצורה נכונה, הגורמים האקלימיים השונים בכל רמות התכנון של היישוב עופרים ניתן יהיה ליצור יישוב בעל איכות אקלימית גבוהה. משמעות הדבר שבעונת הקיץ השמש במתקני מיזוג אויר יהיה מוערי ביותר ובעיקר במבני ציבור בהם יהיו ריכוזים גדולים של אנשים. בעונת החורף יקטן הצורך בחימום המבנים באמצעים קונווציונאליים.

לשם השגת מטרות אלה יש לנקוט את אמצעי התכנון והבניה הבאים:

1. ליעד את החלקים הגבוהים של היישוב לבנית מבני מגורים ובשלב א' של הבניה להתמקד בו תחילה. כאמור, לחלקים הגבוהים של האתר יתרונות אקלימיים לעומת השטחים הנמוכים יותר.
2. עד כמה שהדבר ניתן, יש לתכנן את חלוקת המגרשים בצורה כזו שמירב המבנים יוכלו לנצל את קרינת השמש בחורף לצרכי חימום פסיביים דהיינו אפשרות להפניית חזיתות המבנים לצד דרום.

מאחר ורוב המדרונות פונים למערב ולצפון ומיעוטם לדרום, בהכרח מרבית המבנים יופנו לכיוונים אלה. במבנים הפונים למערב, יש להנחות את האדריכלים לבנות מרפסות עמוקות מקורות בחזית המערבית כך שקרני השמש, משעות הצהריים המאוחרות ועד לשעות הערב, לא תחדורנה לתוך מבני המגורים.

הכיוון המועדף לחזיתות המבנים הוא צפון-מערב ודרום-מזרח. כיוון זה יקטין את חדירת קרינת השמש ויאפשר אוורור מפולש יעיל של המבנים, החל משעות הצהריים המוקדמות ועד לשעות הערב. בשעות הלילה ניתן יהיה לנצל את הרוחות המקומיות הקלות לאוורור משני של הבתים.

במבנים הפונים לצפון יש להנחות את האדריכלים למצוא פתרונות שיאפשרו קליטת קרינת השמש בחורף.

3. את השטחים הנמוכים יש ליעד לפונקציות אזוריות כגון מרכז קניות, מרכז ספורט וכו'.

4. יש להקפיד שמבני ציבור המשרתים את הישוב עצמו כגון גני ילדים, בית ספר, חנויות, בתי כנסת, מרפאות וכיוצא ב, ימוקמו במרחקי הליכה שווים לכל האוכלוסיה. בגלל הפרשי הגובה של הישוב יש גם להקפיד שמרחק ההליכה במעלה המדרון יהיה שווה לכולם.

5. לשם הקטנת עוצמת קרינת השמש בקיץ יש להרבות באמצעי הצללה שיאפשרו הצללה בקיץ וניצול קרינה בחורף.

מומלץ להרבות בנטיעת עצים לאורך המדרכות בצפיפות כזו שתיצור רצף שטח מוצל. יש לטעת עצים בעלי נוף רחב. בשטחים ציבוריים פתוחים, מגרשי חניה וגנים ציבוריים יש להרבות באמצעי הצללה מגוונים כגון עצים, פרגולות, מעברים מקורים וכיוצא ב.

6. יש לנצל את אדריכלות הנוף לשיפור האקלים בעיקר בנושא הצללות, הפחתת בוהק והקטנת קליטת קרינת השמש.

7. מומלץ להשתמש בשטחים הציבוריים הפתוחים כגון בכיכרות ובמגרשי חניה בחומרי בניה בעלי גוון בהיר חלופיים לאספלט השחור.

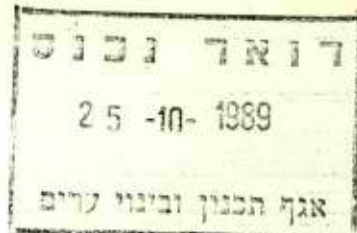
8. מומלץ שהכניסות למבנים השונים יהיו מצד מזרח, דרום-מזרח וצפון-מזרח על מנת למנוע חשיפתם לרוחות הטורדניות בחורף ולגשם.

9. מומלץ להימנע מבנית גגות רעפים בעלי גוון כהה אלא אם הם יהיו מאווררים כהלכה. אי הקפדה על האוורור תיצור כיסי אויר חם בחלל שבין גג הרעפים וגג הדירה.

10. מומלץ לבנות מרפסות סולריות הפתוחות בקיץ והסגורות בחורף. מרפסות כאלה תאפשרנה ניצול קרינת השמש בחורף לצרכי חימום פסיבי של המבנה.

11. בעונת החורף, במשך תקופה של כ-4 חודשים, יש צורך בחימום המבנים.

12. יש להימנע מבניה לגובה העלולה ליצור מטרדים לבני האדם אשר יגורו בקומות העליונות של המבנה. כמו כן עשויים מבני רבי קומות ליצור מטרדי רוח סביב הבניין. במידת הצורך יש למקם את רבי הקומות בחלק הנמוך של הישוב ולא על גבי המקומות הבולטים והחשופים לרוח.
13. מאחר וכל השטחים העשויים לשמש כאזורי תעשיה בקרבת הישוב נמצאים בגזרה שממערב לישוב, אין לאפשר הקמה של תעשיה הפולטת כל סוג שהוא של מזהמים או הפולטת רעשים.



944/2154/4

23 באוקטובר 1989

לכבוד

אינג' ש. זלצר

משרד השכון - מחוז המרכז

רח' החשמונאים 113

תל אביב

א.נ.

הנדון: מערכת בלב עופרים

בהמשך למכתב תב253 מיום 5.10.89, של משרד הבריאות ברמלה שהעתקו הועבר אליכם, נודה לכם אם תורו לנו לכלול במסגרת עבודתנו, את בדיקת הפתרון האזורי לטיפול וסלוק השפכים כמתחייב מהגודל המתוכנן של עופרים. כן אנו מתיינים באשר להנחילתכם בנושא הטיפול בהספקת מים לשוב ושלובה במערכת האזורית, מכתבנו 944/2154/2 מיום 25.9.89 אליכם.

בכבוד רב,

אינג' א. דורון

העתק: משרד הבנוי והשכון, אגף תכנון ובנוי ערים, ירושלים.

אד/גק

ינה

ציאנה

31/12/89

התאריך:

תיק מס'

עובדים

נציג מנהל אנשי מנהל פראקטי

איש, חשב ל/ל (פריציו)

של קהל אכמיים של פייס

הענין

המנהל מנהל מנהל פראקטי

פראקטי (פראקטי מנהל פראקטי)

מנהל מנהל מנהל פראקטי

אנשי מנהל פראקטי

המנהל מנהל פראקטי

אל:	ינה	התאריך:	31/12/89
מאת:	דיאנה	תיק מס':	
הנדון:			

עובדים

מ"צ'ה מרה אנטוניו פיאסוניה

לישונ, חשיב אצל דבר'ציו

של ה"ק'ל אכמיים של פישוב

הענין

המכה מוולטרות פתנון.

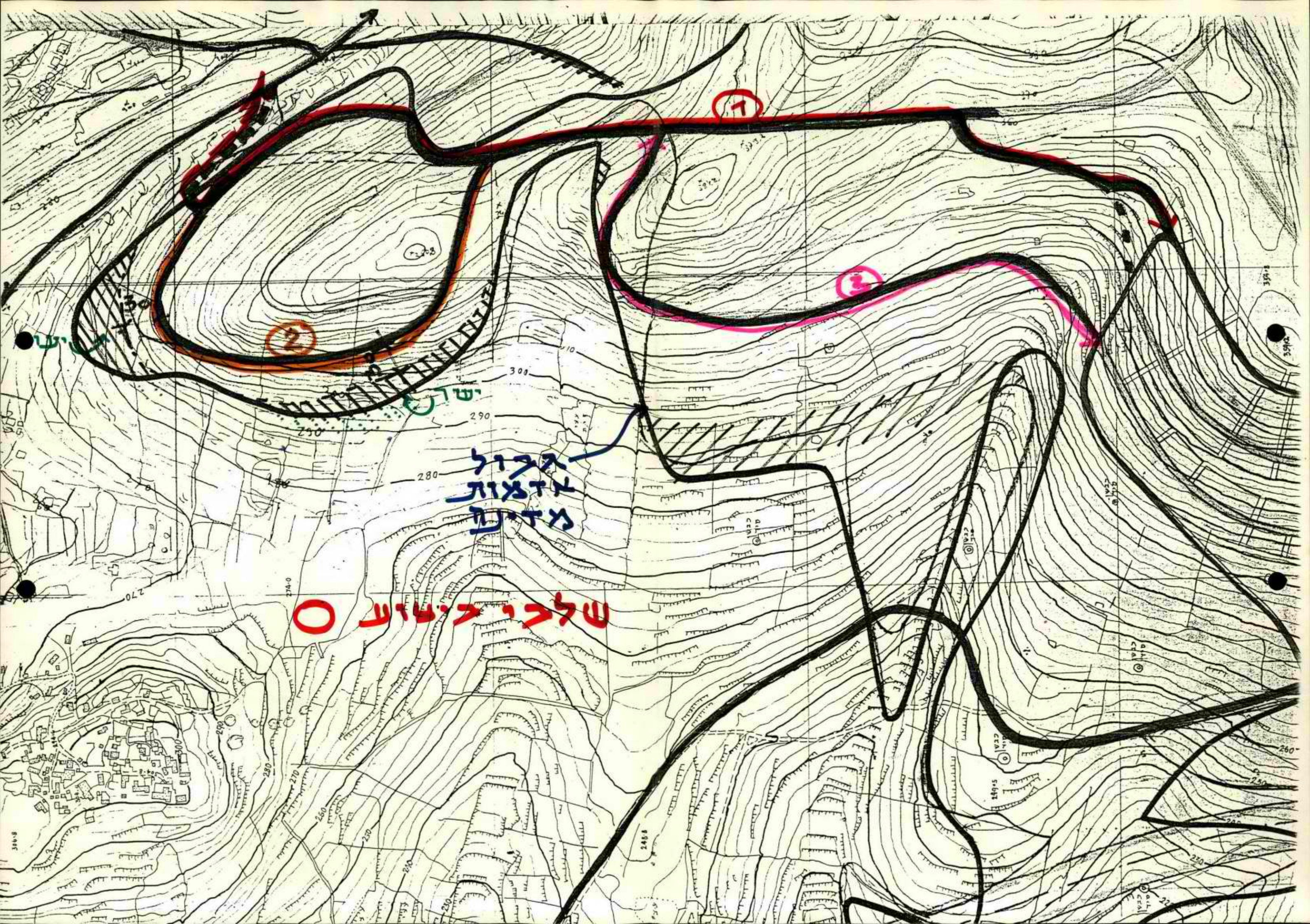
פכוונק' (ביא לאסיר סצ'ה לאסור)

מחזורים ומכר עד אבול פהאליו

אנא עזר'ק'ל

מדר 1010

הבוכה דיאנה



1

2

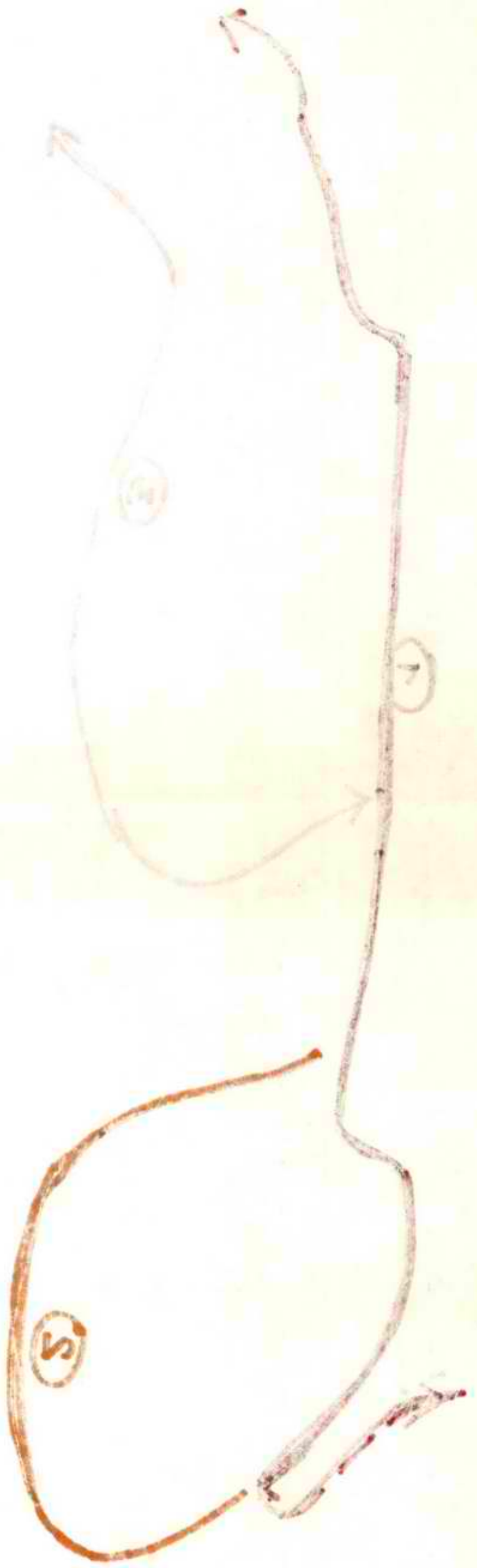
3

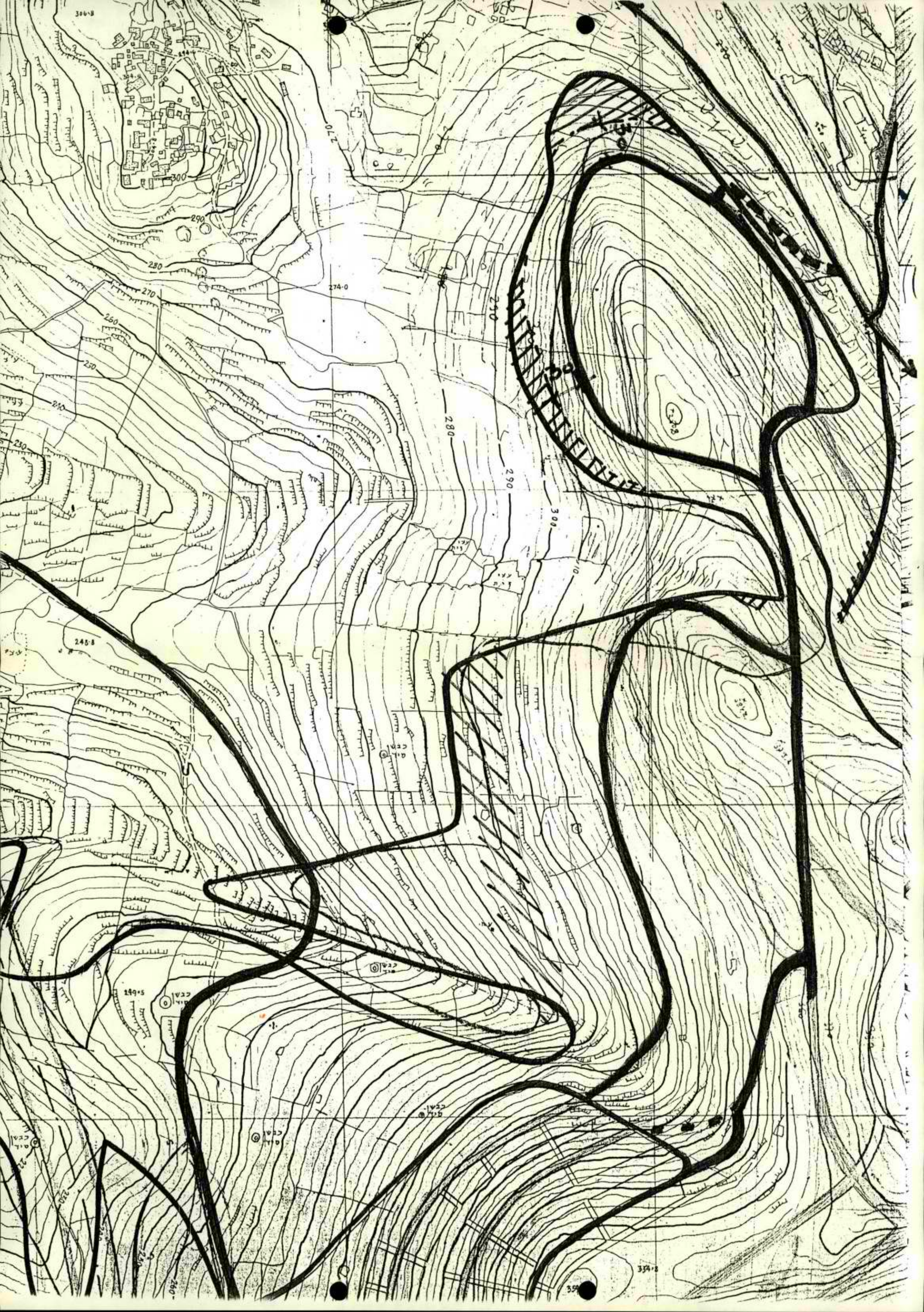
גבעול
אדמות
מדינה

שלבי ביצוע

0.000000

0.000000
0.000000
0.000000





לנינה

מדיאנה

22/10/89

21.10

47.410

28/01/20

[illegible]

Handwritten notes at the top left, possibly including "L. 100" and "1000".

Handwritten text "1000" oriented vertically in the center of the page.

Handwritten text "1000" oriented vertically on the left side of the page.

Handwritten text "1000" oriented vertically on the left side of the page.

Handwritten text "1000" oriented vertically on the right side of the page.

Handwritten text "1000" oriented vertically on the left side of the page.

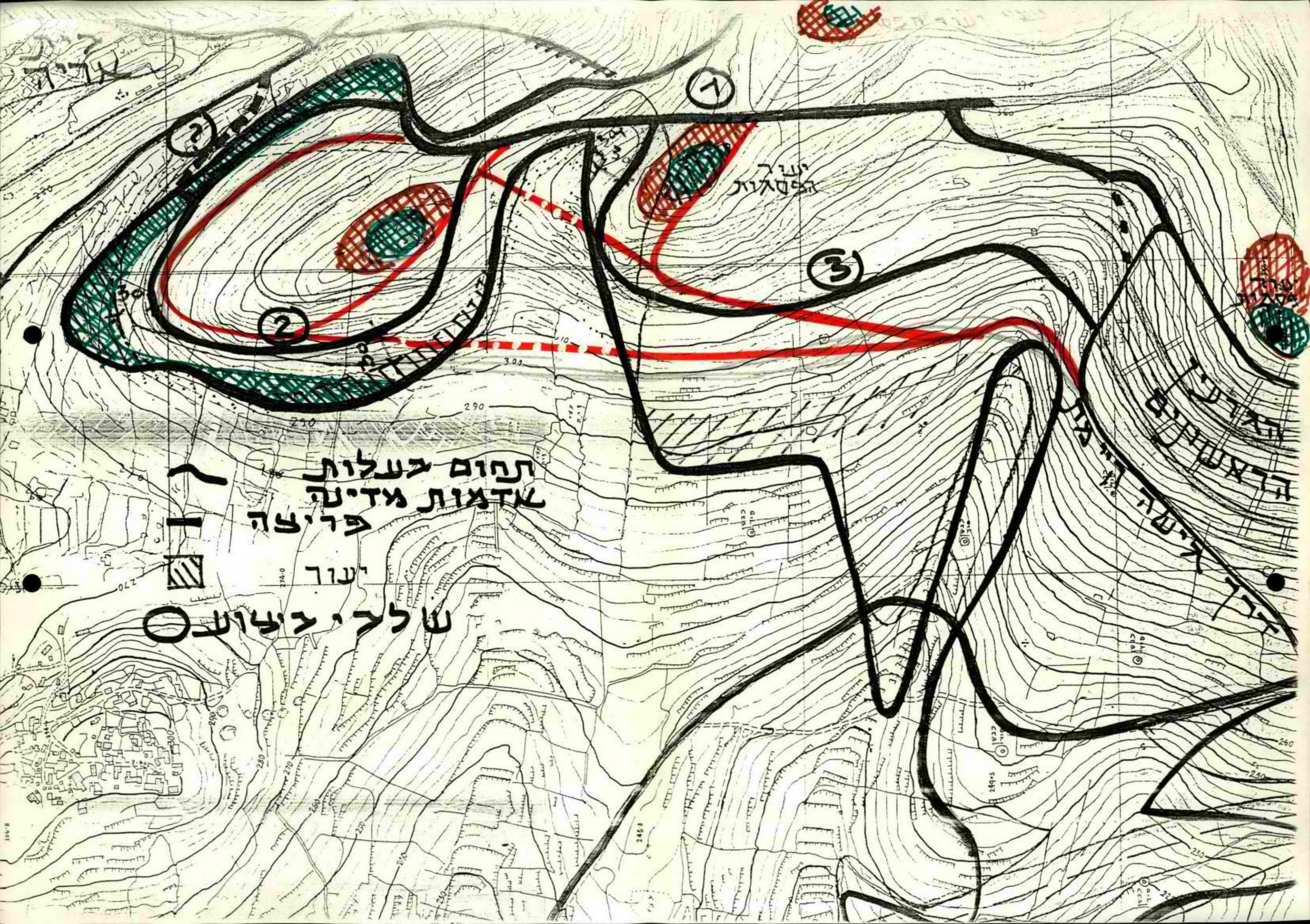
Handwritten text "1000" oriented vertically at the bottom left of the page.

Handwritten text "1000" oriented vertically on the right side of the page.

Handwritten text "1000" oriented vertically on the right side of the page.

Handwritten text "1000" oriented vertically at the bottom right of the page.



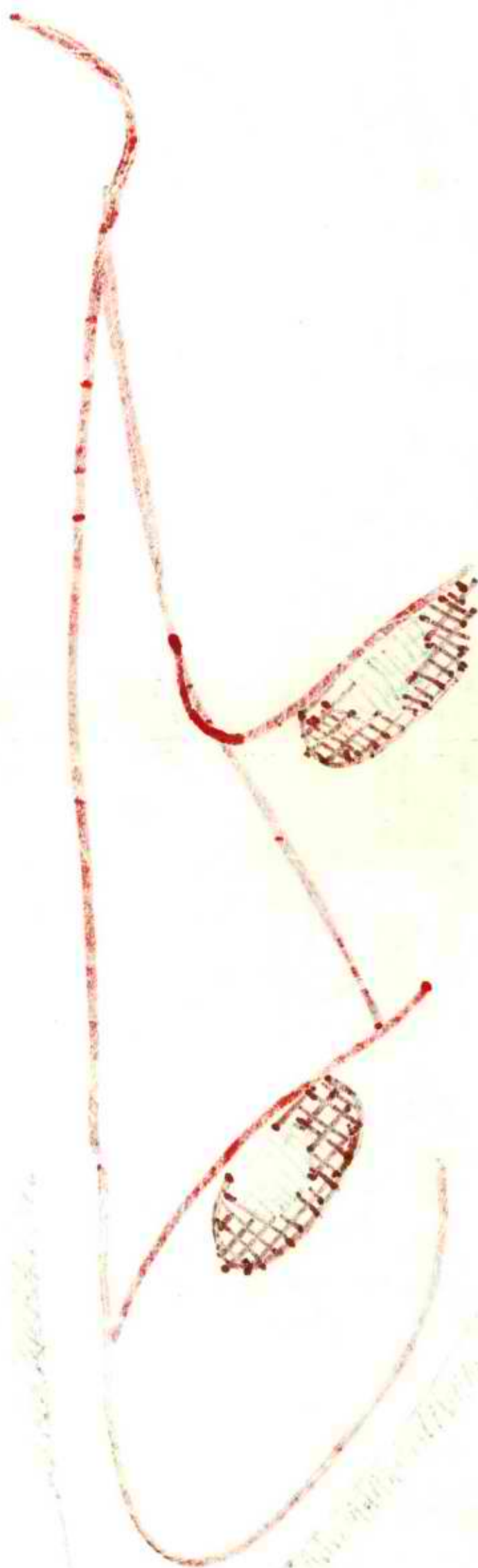


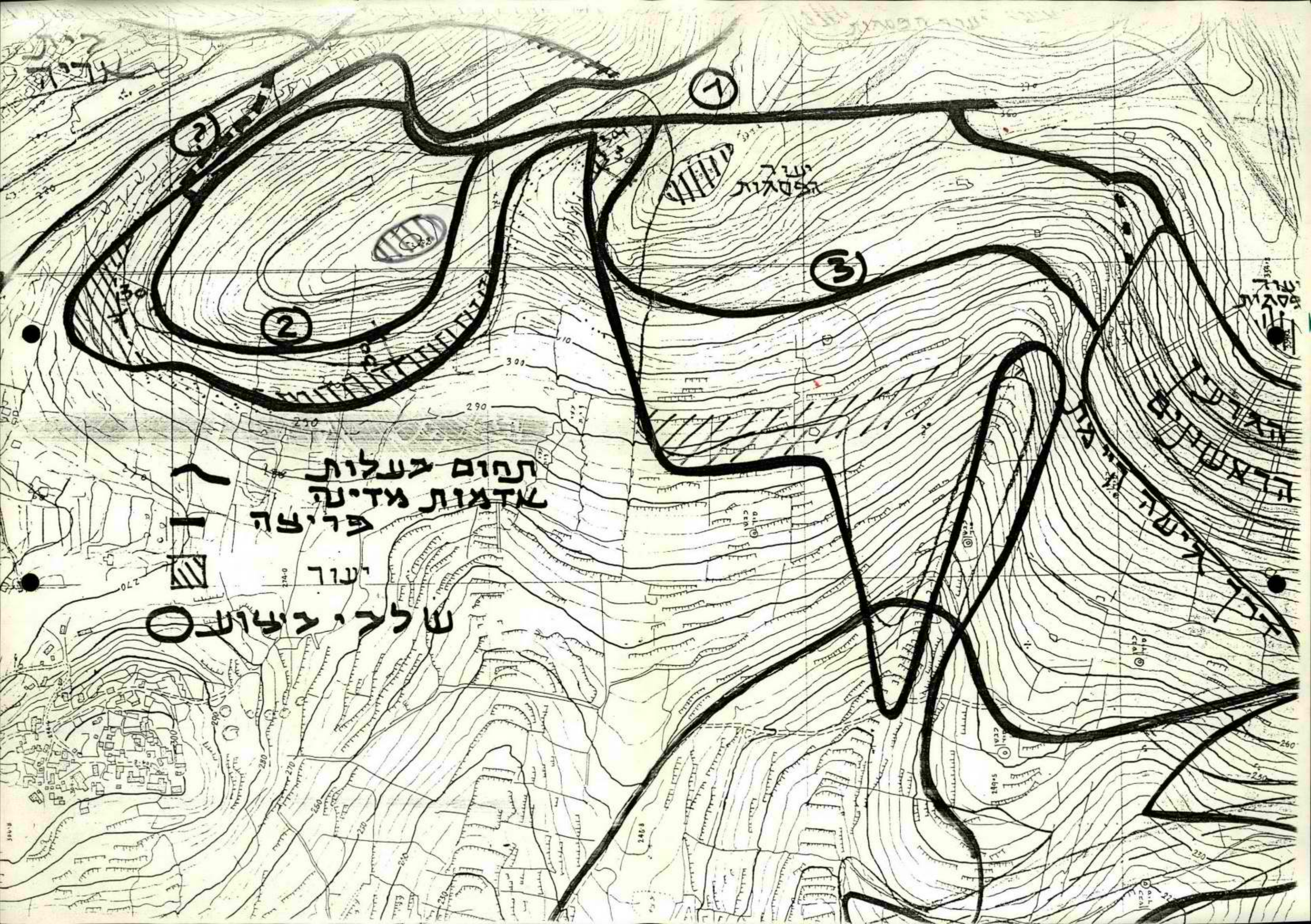
תחום בעלות
אדמות צדיקה
פד' יטה

יטור
שלב ביצוע

יטור
הפסגות

יטור
הפסגות





תחום בעלות
אדמות מדינה
פרשה

ישוב
שלב ביצוע

גבעות

הר א-ש

תאריך: 11/10/89



לכ:

הנדסה ארנה אלדור
ב. אסף פרוכטמאן
משרד השכר

הנדון: רכישת 446 שטח ביהמ"ד

מצורפים כזה העתקים / סמי אורנילים של תכניות כמפורט להלן:

מס. התכנית	שם התכנית	תאריך	קנ"מ	מס. עותקים
200-79-331	תכנית כללית		1:20,000	1

☐ לפי הזמנתך ☐ לאישורך ☐ לעיוןך ☐ לטפולך

הערות: אבקש להסביר את כל המפרטים הנ"ל
ע"י דיאן אלקין
העתק ל: _____

בכבוד רב,

ב/א. מריניאנסקי

1980-01-25

2801 -m- E S

412 R. 1011 1011 1011

1000 200 100 50 25 10 5 2 1

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

DATE	DESCRIPTION	AMOUNT	CHECK NO.	BANK
10/1/1917	100.00			
10/2/1917	100.00			
10/3/1917	100.00			
10/4/1917	100.00			
10/5/1917	100.00			
10/6/1917	100.00			
10/7/1917	100.00			
10/8/1917	100.00			
10/9/1917	100.00			
10/10/1917	100.00			
10/11/1917	100.00			
10/12/1917	100.00			
10/13/1917	100.00			
10/14/1917	100.00			
10/15/1917	100.00			
10/16/1917	100.00			
10/17/1917	100.00			
10/18/1917	100.00			
10/19/1917	100.00			
10/20/1917	100.00			
10/21/1917	100.00			
10/22/1917	100.00			
10/23/1917	100.00			
10/24/1917	100.00			
10/25/1917	100.00			
10/26/1917	100.00			
10/27/1917	100.00			
10/28/1917	100.00			
10/29/1917	100.00			
10/30/1917	100.00			
10/31/1917	100.00			

☐ none ☐ about ☐ about ☐ about

173

continued

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

עופרים-ט

סיכום ישיבה בנושא תכנית מתאר - עופרים

שהתקיימה במשרדה של אדרי' ס. אלדור ביום 19.9.89

בהשתתפות: ה"ה ש. מוסקוביץ, ד. יצחקי, א. שבות, ז. ברן, א. לוי,
אסתי, בלשה-ילון, י. ינון, ר. בן בסט, ד. סתיו,
א. וקסלר, נ. פלד, ד. וולקוב

סוכם:

1. המתכנן יתיחס לכלל הפוטנציאל הקרקעי שבידי המדינה, כולל בית אריה.
יש גם להתייחס לשטחים פרטיים, הסמוכים שהם רלוונטיים מבחינה תכנונית.
2. תכנית המתאר הסטטוטורית תוכן לשוב עירוני בכל תחום הקרקעות שבידי המדינה.
3. המתכנן וצוות אגף תכנון ערים יכינו פרוגרמה מתאימה לשוב.
4. יש להכין הצעה לשלביות הפיתוח, כאשר בית אריה והגרעין הנוכחי של עופרים מהווים את הגרעין ההתחלתי שלהישוב.
5. יעוץ אקלימי ינתן ע"י פרופ' ביתן.
6. יבדקו עם מ.ע.צ תואי הכבישים האזוריים (ע"י היועץ התחבורתי).
7. המתכננים יתנו את דעתם כבר בשלב זה לחזות העיר. (מבטים עליה, מבטים לנוף, אופיה וכדומה).
8. המתכנן + צוות האגף ימשיכו את הדיונים עם קק"ל.
9. צוויינה לטובה רמת התכניות והבדיקות שהוכנו לדיון זה ע"י הצוות המתכנן.

בברכת שנה טובה

רשמה: אדרי' דיאנה וולקוב

העתק: למשתתפים

מ. חייקה, ממונה על הרכוש הנטוש ביו"ש
מ. מנוחין, נציג " במ.ת.ע.
ד. רז, אדריכל ראשי, משב"ש כאן

המנהל
לאזור יהודה ושומרון
ענף
טל
מפ- (3) -
ת"ט טבת
תש"נ
90

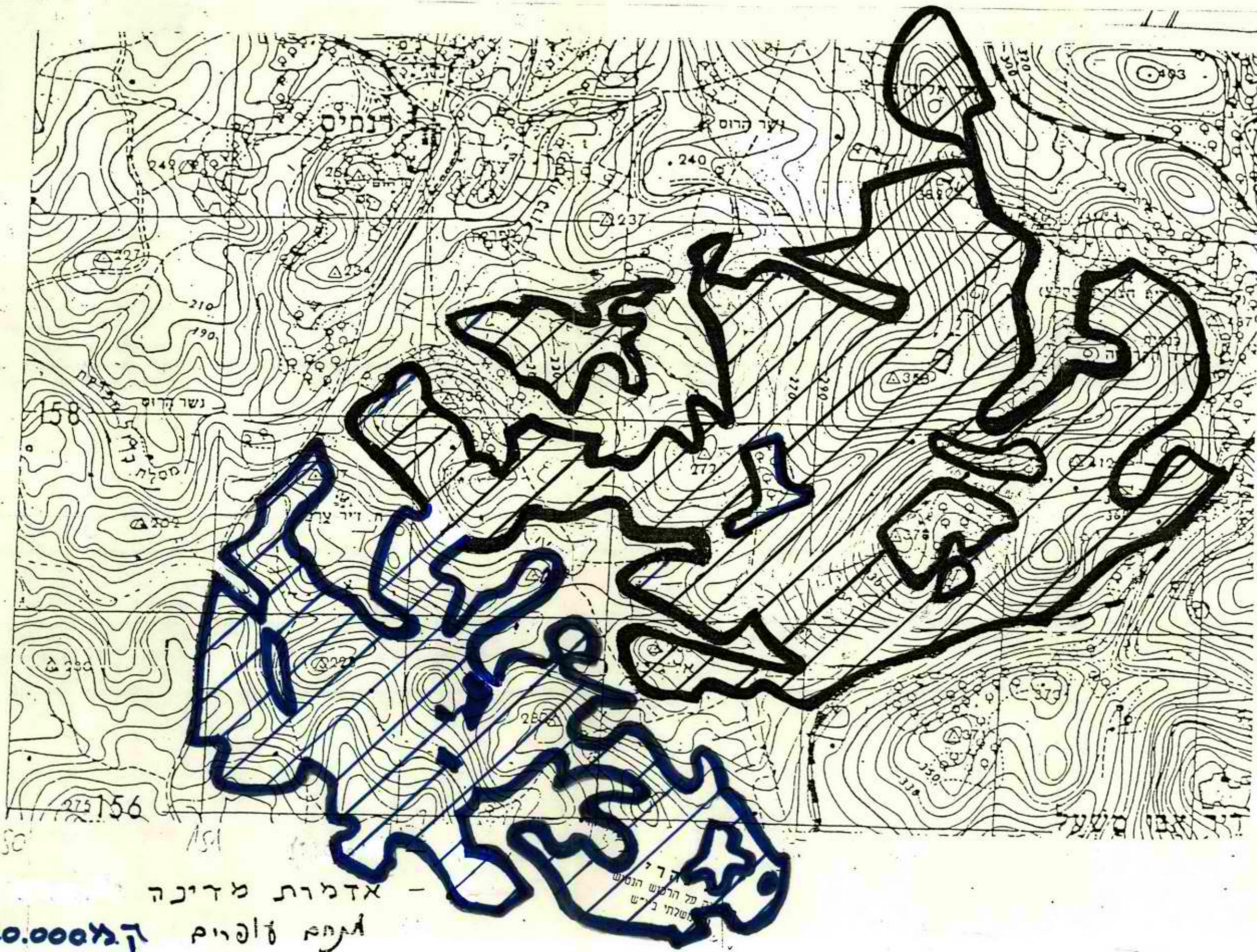
לשכת מתאם הענף	
לטיול/לדיון	המתאם
ר"ש	משהב"ש-מחוז ירושלים-מר בנימין ורדי
סג"ל	משהב"ש-מחוז ירושלים-מר י. פתאל
ק"י ניהול	משהב"ש-מחוז ירושלים-מר ש. כהן
מ"י תחזוק	קק"ל-משתלת אשתאול-מר נ. סאס
מ"י תחזוק	תפ"ש/רע"נ תשתית
מ"י תחזוק	ס יועמ"ש
מ"י תחזוק	משהב"ש-מח' ביכורי ערים-הגב' דיאנה ורדי
מ"י תחזוק	קמ"ט שמורות טבע
מ"י תחזוק	קמ"ט אפר
מ"י תחזוק	מנהל יח' הפיקוח
מ"י תחזוק	ת.ת.

ל"ג ק"ץ
ל"ג ק"ץ

הנדון - תיאום אתרי נטיעות לשנת תקצ"ב 1989/90
שלר ללא סימוכין מיום 3 אוקטובר 89

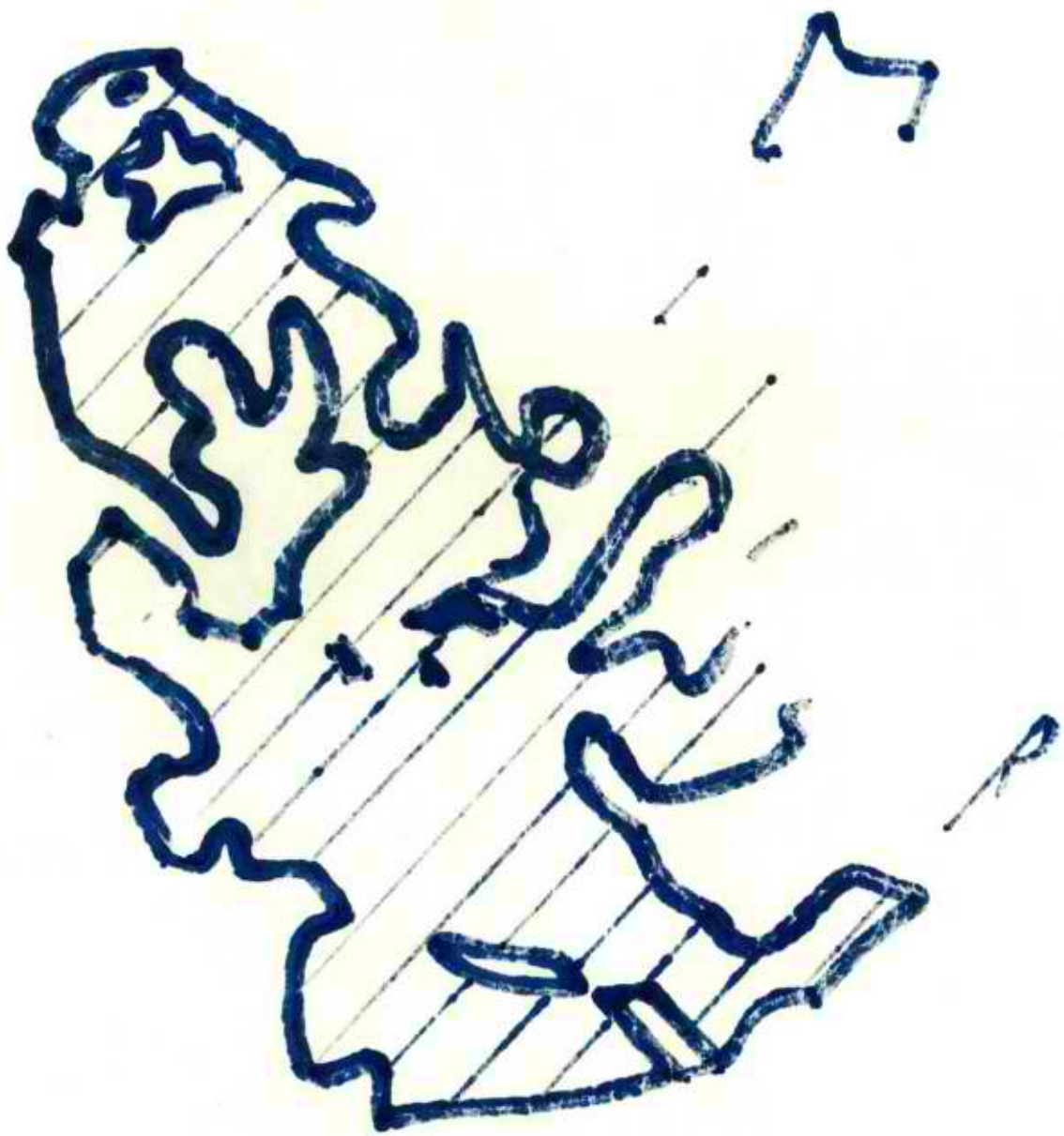
1. נושא ביצוע נטיעות בתחומי איו"ש הינו סבוך.
2. לשם תיאום נושא זה קיים כוהל בין קק"ל לבין המנהל"ז ויחידת תיאום הפעולות בשטחים והמחייב כל ביצוע נטיעה, אישור מראש ע"י הח"מ.
3. אישור הח"מ ניתן לאחר ביצוע עמ"ט מקדים.
4. כמו"כ קיים סיכום בין קק"ל לח"מ כי קמ"ט שמורות טבע ישותף בכל תיכנון לביצוע נטיעות באיו"ש (עוד בשלב התיכנון).
5. כל ביצוע עבודות נטיעה שלא יאושרו ע"י הח"מ, יופסקו בצו הפסקת עבודות ע"י יחידת הפיקוח.
6. רצ"ב למכותבים זה, ח, ט, ו-י צילום מכתבך שבסימוכין כולל מפות.
7. ידיעתך.

בברכה,
יאיר בלומנטל
רע"נ
תשתית



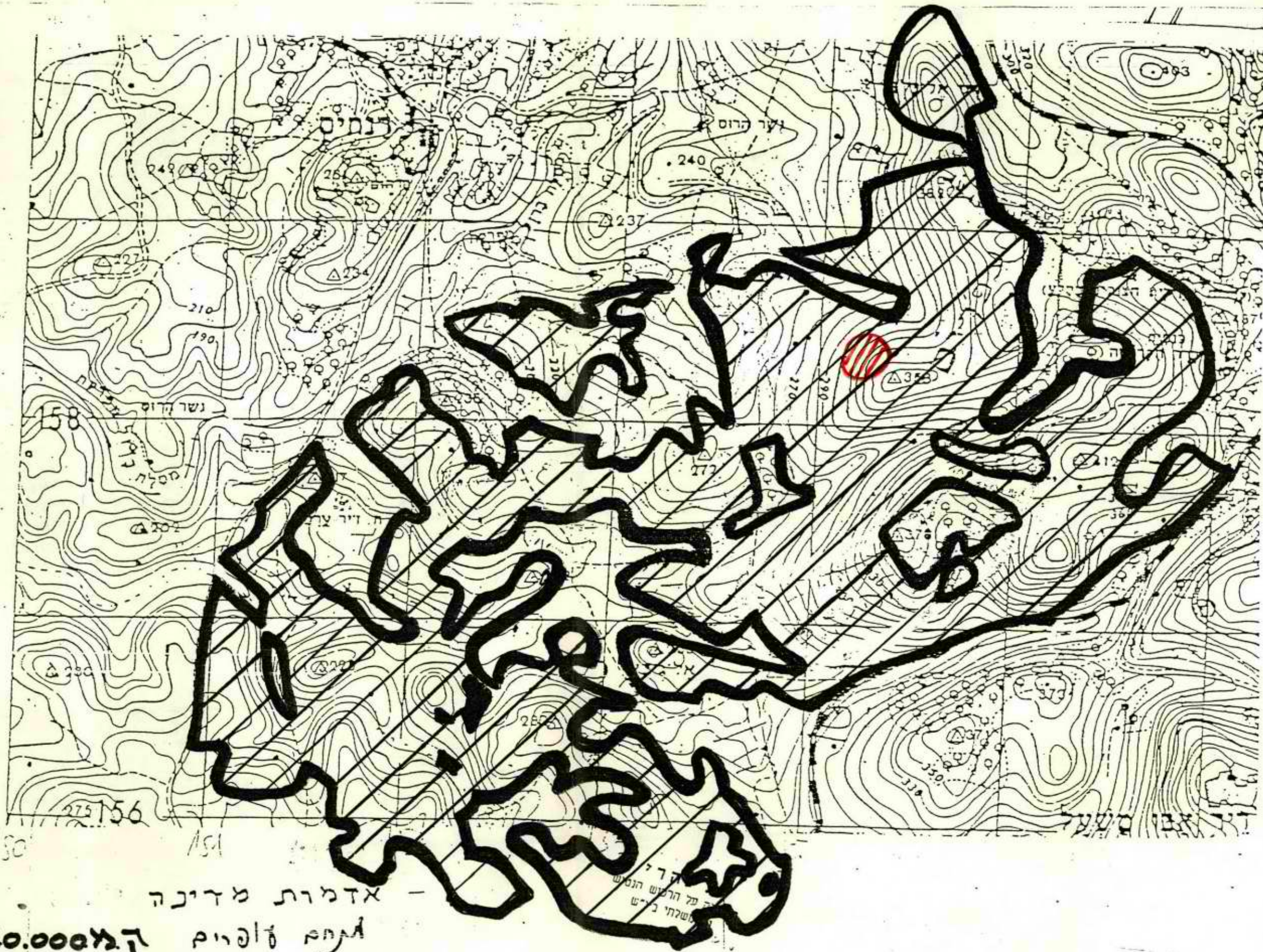
אדמרת מדינה
מחלקת סלולרים
1:20.000

הדפוס
מלחמת העולם השנייה
שלחתי ב"ש



17-24000.05:1

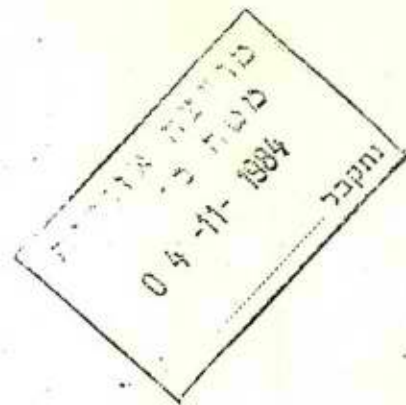




אדמות מדינה
מפת סאביום קבוצה 20.000:1



אתר אבנה כ-180 מ'



צבא הגנה לישראל
מנהל אזרחי
לאזור יהודה ושומרון
ענף תשתית
טל' 951852
בית אריה - 1 - 925
חש"ד חש"ר
3 אוקט' 84

נ
5/11
4.11.84

אל: 303 איגודת בניין
(לוח תפוצה)

הנדון: הכרזת אדמות מדינה-מתחם עופרים.

של רע"נ תאום: מב-59/א-214 0769(6) מ-11.9.84
גב' פליאה אלבק: 15/1390/123 מ-17.8.84

כ ל ל י

1. רצ"ב תצלום מפה בקני"מ 1:20,000 בה מסומנות בצבע אדום 5 חלקות שעליהן יש להכריז כאדמות מדינה.
2. החלקות נבדקו ואושרו כאדמות מדינה ע"י מנהלת המחלקה האזרחית בפרקליטת המדינה במכתבה שבסימוכין.

בתוני שטח

3. גודל השטח כ-1380 דונם.

4. חכסית -טרשי.

הוראות טיפול

5. קמ"ט אפו'

- א. יוציא מיידית תעודת הכרזה על האדמות הנ"ל כאדמת מדינה ויזמין כל מתנגד לערער בפני ועדת ערר (התעודות יועברו לכל המכותבים).
- ב. יסמן השטח באמצעות קמ"ט מדידות מתקציבו.
- ג. יוודא בעת סימון החלקות אי הכללת שטחים מעובדים בפועל גם אם נכללו בתחומי החלקות המתוחמות במפה.
- ד. הקצאת השטח לגורם כלשהו תעשה לאחר קבלת הודעה ואישור בנפרד.

קמ"ט מדידות

6. יעביר את שם המודד (+מס' הטלפון), שאמור לבצע את הסימון בשטח בעת ההכרזה, אל הנפה ולידיעת הח"מ.

7. נפת רמאללה

- א. תקבל תעודות הכרזה על השטח כאדמת מדינה מקמיט אפו;
- ב. תודיע מיידית למוכתרי הכפרים (עבוד, א-לובן ורנתיס) על הכרזת השטחים כאדמות מדינה.
- ג. תקיים סיור פיזי בהשתתפות המודד עם המוכתרים בשטח, כדי שיווכחו ויבינו באלו שטחים בדיוק מדובר, תודיע למוכתרים כי כל המערער על ההכרזה רשאי לפנות בערעור לועדת ערים במפק' איו"ש תוך 30 יום ממועד הסימון.
- ד. לא תאשר עבודות מעבר לעבודות סימון של החלקות לפני תום 30 יום ממועד ההודעה על הסימון. למוכתרים.
- ה. תפקח על ביצוע העבודות בשטח ותמנע הכללת אדמות מעובדות בפועל בתחומי השטח גם אם נכללו בתחום השטחים שאושרו במפה הרצ"ב.

8. רע"נ מו"ש

יכליל השטח בתחום המועצה האזורית הרלוונטית.

9. פרסום

לא ינתן פרסום להוראות מכתב זה להוציא האמור בסעיפים 5א' ו-7ב', ג' דלעיל.

10. דווח

מכותבים א', ב' ידווחו ביצוע הוראות מכתב זה לח"מ בכתב תוך 15 יום מחתימת מכתב זה עם העתק ליועמ"ש איו"ש.

11. בטחון שדה

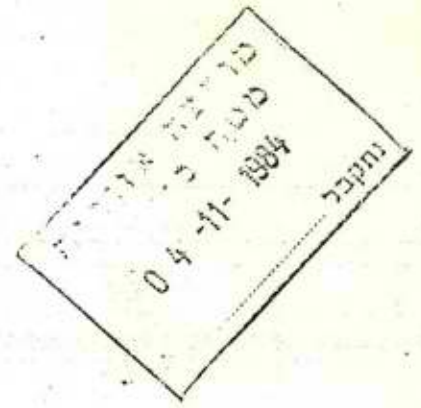
אין למסור מכתב זה לכל גורם שאינו מכותב במכתב זה.

קמ/יעל

בכ"ח יוע"מ לאגדה

קיסרי מיכל, סגד
ע. רע"נ חשית

צבא הגנה לישראל
מנהל אזרחי
לאזור יהודה ושומרון
ענף תשתית
טל' 951852
בית אריה - 1 - 925
חשרי תשמ"ד
3 אוקט' 84



1/2
3/1
4.11.84

אל: מסכת איגרות ב'אין
(לוח תפוצה)

הנדון: -הכרזת אדמות מדינה-מתחם עופרים.

של רע"נ תאום: -מב 59/א-214 (6) 0769 מ-11.9.84
גב' פליאה אלבק: -15/1390/123 מ-17.8.84

כ ל ל י

1. רצ"ב תצלום מפה בקני"מ 1:20,000 בה מסומנות בצבע אדום 5 חלקות שעליהן יש להכריז כאדמות מדינה.
2. החלקות נבדקו ואושרו כאדמות מדינה ע"י מנהלת המחלקה האזרחית בפרקליטת המדינה במכתבה שבסימוכין.

בתוני שטח

3. גודל השטח כ-1380 דונם.

4. תכנית -טרשי.

הוראות טיפול

5. קמ"ט אפ'.

- א. יוציא מיידידת תעודת הכרזה על האדמות הנ"ל כאדמת מדינה ויזמין כל מתנגד לערער בפני ועדת ערר (התעודות יועברו לכל המכותבים).
- ב. יסמן השטח באמצעות קמ"ט מדידות מתקציבו.
- ג. יוודא בעת סימון החלקות אי הכללת שטחים מעובדים בפועל גם אם נכללו בתחומי החלקות המתוחמות במפה.
- ד. הקצאת השטח לגורם כלשהו תעשה לאחר קבלת הודעה ואישור בנפרד.

קמ"ט מדידות

6. יעביר את שם המודד (+מס' הטלפון), שאמור לבצע את הסימון בשטח בעת ההכרזה, אל הנפה ולידיעת הח"מ.

7. נפת רמאללה

- א. תקבל תעודות הכרזה על השטח כאדמת מדינה מקמיט אפוי.
- ב. תודיע מיידית למוכתרי הכפרים (עבוד, א-לובן ורנתיס) על הכרזת השטחים כאדמות מדינה.
- ג. תקיים סיור פיזי בהשתתפות המודד עם המוכתרים בשטח, כדי שיווכחו ויבינו באלו שטחים בדיוק מדובר, תודיע למוכתרים כי כל המערער על ההכרזה רשאי לפנות בערעוב לועדת עררים במפק' איו"ש תוך 30 יום ממועד הסימון.
- ד. לא תאשר עבודות מעבר לעבודות סימון של החלקות לפני תום 30 יום ממועד ההודעה על הסימון. למוכתרים.
- ה. תפקק על ביצוע העבודות בשטח ותמנע הכללת אדמות מעובדות בפועל בתחומי השטח גם אם נכללו בתחום השטחים שאושרו במפה הרצ"ב.

8. רע"ב מו"ש

יכליל השטח בתחום המועצה האזורית הרלוונטית.

9. פרסום

לא ינתן פרסום להוראות מכתב זה להוציא האמור בסעיפים 5א' ו-7ב', ג' דלעיל.

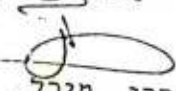
10. דיווח

מכותבים א', ב' ידווחו ביצוע הוראות מכתב זה לח"מ בכתב תוך 15 יום מחתימת מכתב זה עם העתק ליועמ"ש איו"ש.

11. בטחון שדה

אין למסור מכתב זה לכל גורם שאינו מכותב במכתב זה.

קמ/יעל

כבוד ואלוהי ישראל

 קיסרי מיכל, סרד
 ע. רע"ב תשתית

משרד המשפטים

המשרד הראשי

תאריך: א' בחשוון תשמ"א

29 באוקטובר 1981

מספרנו: 15/1390/9

ס ו ד י

אל: מתאם הפעולה בשטחים

הנדון: בית אריה ב'

נתבקשתי לבדוק איתור עבור ישוב בית אריה ב', להלן חוות דעתי:

האיתור נמצא כשני קילומטרים מדרום לבית אריה, מעברו הדרומי של כביש ראש העין - ביר זית, כשלושה קילומטרים ממזרח לכפר רנתיס, ומיקומו מסומן במסגרת אדומה במפה בקנה מידה 1:50000 המצורפת בזה.

מתוך האיתור המוצע יש שטח של כ-800 דונם שהינו סלעי, בלתי מעובד, וכנראה גם לא היה מעובד בעבר. שטח זה מסומן במסגרת כחולה במפה בקנה מידה 1:20000 המצורפת בזה.

האיתור כולו לא עבר הסדר מקרקעין וכנראה שאינו רשום במרשם המקרקעין. קשה לקבוע את הדבר בוודאות, שכן יש בתחומים סמוכים מספר לא קטן של רישומים במרשם המקרקעין מתקופת השלטון התורכי, שאת מיקומם קשה לקבוע בוודאות בהעדר שיתוף פעולה של תושבי הכפר שאליו מתייחסים הרישומים. לפי הרישום בספרי המסים כ-80% מן השטח הוא אדמה שאינה ראויה לעיבוד, ובמפת המסים רשומה כמחצית השטח כבלתי מעובדת, ויתרתו בתחומים שעליהם כתוב: "10% עיבוד מפורז". יש בשטח מספר סימני גבולות, וכן מורגש שעוברים, ולעתים גם רועים, בשטח עדריים. אולם לפי רישומי המסים אין השטח רשום כאדמות מרעה של הכפר, שכן הוא רשום כולו על שמות אנשים פרטיים.

מאחר שהשטח אינו רשום בבעלות ציבורית של הכפר, ומאחר שהשטח אינו מעובד וכנראה גם אינו רשום במרשם המקרקעין - ניתן להניח שהשטח בבעלות המדינה, אם כי הדבר אינו נקי מכל ספק.

אם רוצים לתפוס חזקה בשטח - על הממונה על הרכוש הממשלתי להוציא תחילה הכרזה שהשטח הינו אדמת מדינה ולהודיע על כך למוכתארים של הכפרים שהענין נוגע להם (עבוד וא-לובן), ורק אם לאחר מכן לא יוגשו עררים במשך שלושה שבועות - ניתן יהיה להקצות את השטח לגורם מיישב. אם יוגשו עררים - נבדוק אותם לאור תכנם לפני התייחסות נוספת.

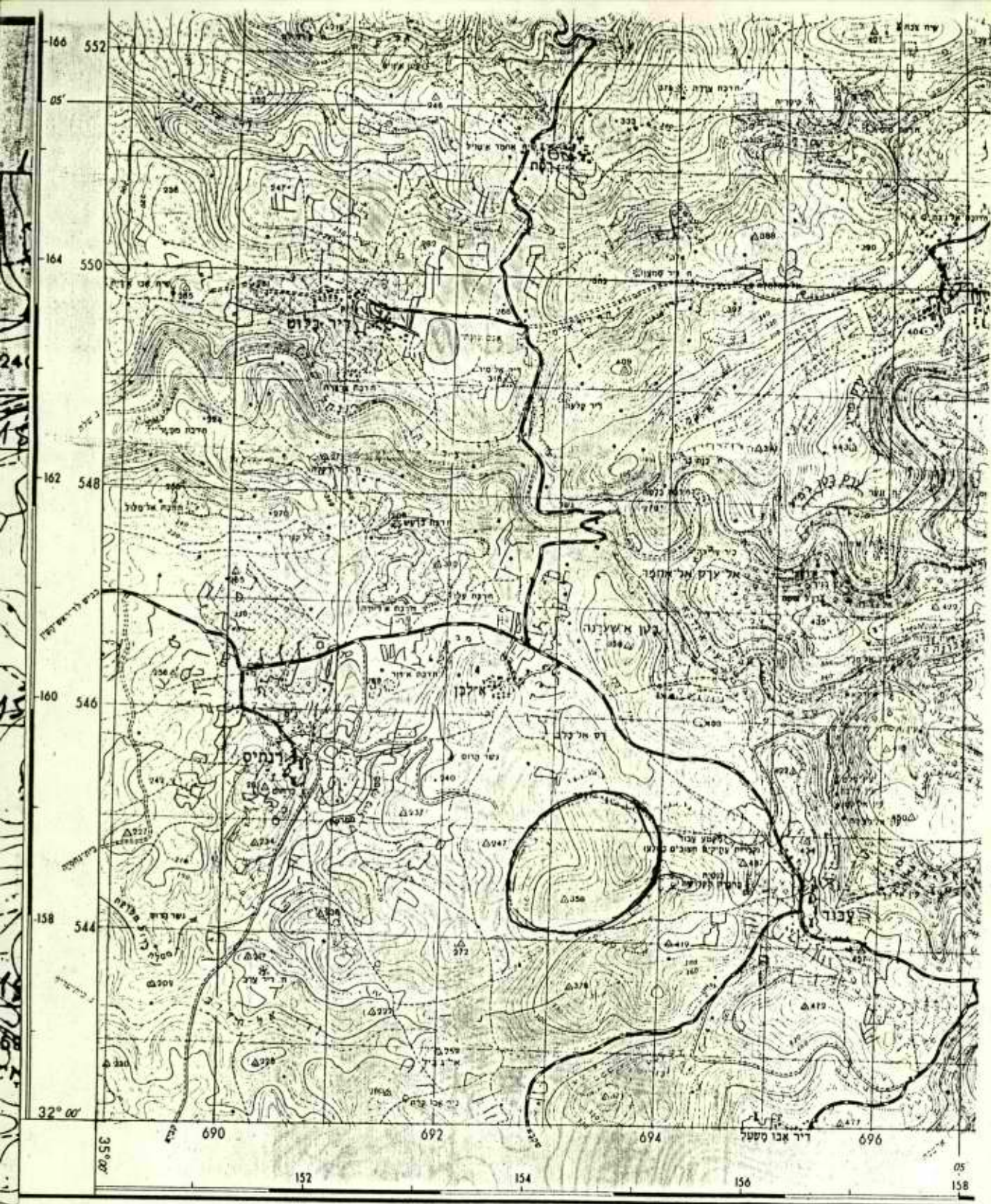
2/...

יצויין שמטביב לשטח המסומן במפה יש שטחים נוספים שיתכן
שהינם אדמות מדינה, ויש מקום לבדוק בשלב מאוחר יותר אם יהיה צורך בכך
להרחבת היישוב.

ב ב ר כ ה,

פליאה אלבק
מנהלת המחלקה האזרחית
של פרקליטות המדינה

- העתק: 1. ראש הממשלה
2. שר הבטחון
3. שר החקלאות
4. שר המשפטים
5. היועץ המשפטי לממשלה
6. מזכיר הממשלה
7. עוזר ראש אג"מ/מביית למימשל
8. סגן מפקד אזור יהודה והשומרון
9. רע"נ הדין הבינלאומי, מפצ"ר
10. היועץ המשפטי, איו"ש
11. קמ"ט אפוטרופוס, איו"ש
12. עוזר רע"נ/נכויים, איו"ש



כל הזכויות שמורות בהתאם לסקר 16 משנת 1924

שם המפה
1:50,000 UTM
גליון III-7064 צור-יטן

היטל פרקטור רוחבי - דטום אירופי

רשת בינלאומית של פרקטור רוחב
איזור 36

לשם קבלת קואורדינטות שלמות בכיוון דרום-צפון ברש
יש להוסיף 3000 ק"מ לערכים שבמפה
הערכים בכיוון מזרח-מערב אינם משתנים.

רשת ישראל

7064-I סולקרים	7064-II נסיגה	7064-III צור-יטן	7064-IV חל-אביב-10
7064-I ירושלים	7064-II ראשון-לציון	7064-III אשדוד	7064-IV ישראל

1:50000

אזור בית ארזה ק'

מפתח המפות

כל המוסר חבן מספר זה כלל או חלקו לירידת אנשים
שאנם מסתכנים יחד עיבר על חוקי המדינה
המדינה מספר זה נוצר למסרי לחתמה בקרינה ביתר
של השמירה ישראל או המספרה המבצרת

קווי	מספרה	מספר חומים	ה.א.
ה	מבצר	מבצר	מבצר
עמיתות	מבצר	מבצר	מבצר
בנין קרס	מבצר	מבצר	מבצר
מבצר	מבצר	מבצר	מבצר
מבצר עם צריח	מבצר	מבצר	מבצר
ה.א. מבצר	מבצר	מבצר	מבצר
מבצר	מבצר	מבצר	מבצר

מדינת ישראל

משרד המשפטים

המשרד הראשי

תאריך: י"ט באב תשמ"ד

17 באוגוסט 1984

מספרנו: 15/1390/123

ס ו ד י

אל: מתאם הפעולה ביהודה, שומרון ועזה

הנדון: מתאם עופרים

במענה לבקשתכם, שלצערי התעכבה אצלי זמן רב, בדקתי שטחים נוספים במתאם עופרים מדרום וממערב לאדמות המדינה שאושרו בחוות דעתי מספר 15/1390/123 מיום 30 במאי 1982.

במפה המצורפת, בקנה מידה 1:20000, מסומנים במסגרות אדומות 5 שטחים, ממוספרים במספרים מ-1 עד 5, שהינם בלתי מעובדים, מכוסים סלעים רבים וסירה קוצנית. חלק משטחים אלה יתכן שהיה מעובד פעם לפני שנים רבות, אך על כל פנים לא היה עיבוד גם בחלק זה לפחות מזה חמש עשרה שנים, שכן השטח נראה מוזנח שנים רבות כבר בצילום אוויר משנת 1974. שטחים סמוכים, שהיו מעובדים בשנת 1974 או שנים מספר לפני 1974 - אינם כלולים במסגרות האדומות. רוב השטח שבמסגרות האדומות לא היה מעובד גם שנים רבות לפני 1974, ואם בכלל היה מעובד אי פעם - היה זה לפני הרבה עשרות שנים.

אם כי חלק מספרי המקרקעין המתייחסים לאיזור זה לא נמצא, הרי לגבי מרבית השטח נמצאים ספרי המקרקעין ואין בהם כל רישומים לקטעים שבתוך המסגרות האדומות.

מכיוון שכך יש מקום להניח שהשטחים שבתוך המסגרות האדומות הינם אדמות מדינה, אך הן בשל בעית העיבוד כעבר הרחוק והן בשל העדר חלק מספרי המקרקעין - יש בכל זאת ספקות ניכרים.

אם רוצים להקצות את השטחים שבמסגרות האדומות יש להכריז עליהם כאדמות מדינה בתעודה של הממונה על הרכוש הממשלתי, להודיע על התעודה למוכתארים של הכפרים עבוד, א-לובן ורנתיס ולערוך עמם סיור בשטחים להסברת גבולותיהם. לאחר תום 30 יום מביצוע פעולות אלה - נתייחס לשטח סופית בחוות דעת נוספת לאור המידע הנוסף שיגיע כתוצאה מן ההכרזה.

עד למתן חוות דעת נוספת ממני, לאור הדיווח שאקבל מן ההכרזה ומן התגובות עליה - לא ניתן להקצות את השטח או לעשות בו פעולות כל שהן, לאור הספקות המרובים הקיימים באיתור זה. אם כתוצאה מכל ההליכים יהיה מקום להניח שהשטח הוא אדמת מדינה ותהיה אפשרות להקצותו - אכתוב זאת בחוות דעת נוספת.

ב כ ר ה,
פליאה אלבק
מנהלת המחלה האזרחית

המכותבים בדף 2

טלפון 270111

מיקוד 91010

ירושלים

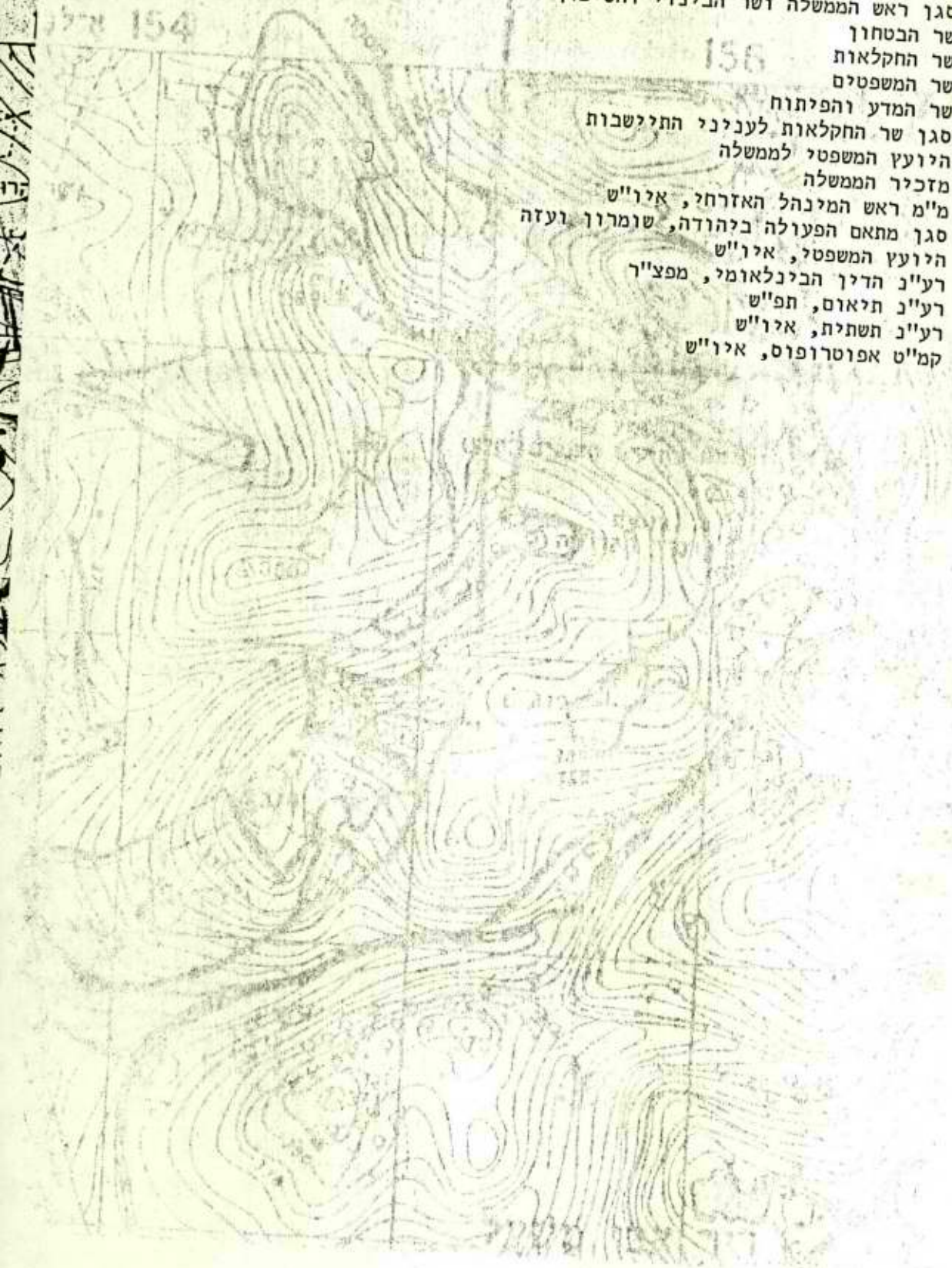
ת.ד. 1087

רחוב צלאח א-דין 29

- העתק: 1. ראש הממשלה
2. סגן ראש הממשלה ושר הבינוי והשיכון
3. שר הבטחון
4. שר החקלאות
5. שר המשפטים
6. שר המדע והפיתוח
7. סגן שר החקלאות לענייני התיישבות
8. היועץ המשפטי לממשלה
9. מזכיר הממשלה
10. מ"מ ראש המינהל האזרחי, איו"ש
11. סגן מתאם הפעולה ביהודה, שומרון ועזה
12. היועץ המשפטי, איו"ש
13. רע"נ הדין הבינלאומי, מפצ"ר
14. רע"נ תיאום, תפ"ש
15. רע"נ תשתית, איו"ש
16. קמ"ט אפוטרופוס, איו"ש

154

156



מדינת ישראל

משרד המשפטים

המשרד הראשי

ח' בסיון תשמ"ב
תאריך:

30 במאי 1982

ס ו ד י

מספרנו: 15/1390/123

אל: מתאם הפעולה ביהודה, שומרון ועזה

הנדון: שטחים להרחבה - בית אריה ב' (לבונה דרום)

בהמשך לחוות דעתי מיום 29.10.81 איתרנו שטחים נוספים מסביב לשטח שאושר בזמנו ליישוב בית אריה ב'. שטחים אלה חלקם בקרבת השטח שבחוות הדעת דלעיל ובחלקם גובלים בו ורצופים אליו (מצפון מערב, מערב ודרום). גם שטחים אלה הינם סלעיים מאד, לא מעובדים, וכנראה גם לא היו מעובדים בעבר. שטחים אלה מסומנים במסגרות שחורות ובקווים אלכסוניים במפה בקנה מידה 1:20000 הרצופה בזה.

שטחים אלה נמצאים באדמות הכפרים א-לובן ועבוד, ולא עברו הסדר מקרקעין. אם כי יש בתחומי כפרים אלה רישומים שונים במרשם המקרקעין, הרי לאור גבולותיהם ותיאורם - כנראה שאין הם מתייחסים לשטחים המקווקווים כאמור לעיל.

מכיון שכך ניתן להניח שהשטחים המסומנים כאמור לעיל הינם אדמות מדינה.

אם רוצים לקחת חזקה בשטחים אלה - על הממונה על הרכוש הממשלתי באזור יהודה והשומרון להוציא תעודה שהשטחים הינם אדמות מדינה, להודיע עליה למוכתארים של הכפרים עבוד וא-לובן ולהראות להם את השטחים וגבולותיהם תוך סיוור בשטח. אם לא יוגשו עררים תוך 21 יום ניתן יהיה לקחת חזקה בשטח, ואם יוגשו עררים נתייחס אליהם לפי תכנם.

ב ב ר כ ה,

פליאה אלבק

מנהלת המחלקה האזרחית
של פרקליטות המדינה

- העתק: 1. ראש הממשלה
2. שר הבטחון
3. שר החקלאות
4. שר המשפטים
5. סגן שר החקלאות
6. היועץ המשפטי לממשלה
7. מזכיר הממשלה
8. ראש המינהל האזרחי, אזור יהודה והשומרון
9. סגן מתאם הפעולה ביהודה, שומרון ועזה
10. רע"נ הדין הבינלאומי, מפצ"ר
11. היועץ המשפטי, אזור יהודה והשומרון
12. רע"נ נכ"ס, אזור יהודה והשומרון
13. קמ"ט אפוטרופוס, אזור יהודה והשומרון

מדינת ישראל

משרד המשפטים

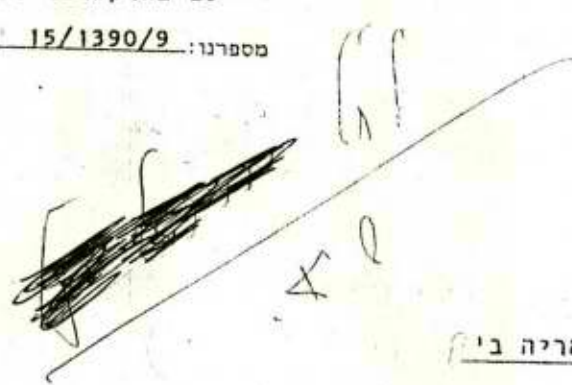
המשרד הראשי

תאריך: אי' רחשון תשמ"א

29 באוקטובר 1981

ס ו ד י

מספרנו: 15/1390/9



אל: מתאם הפעולה בשטחים

הנדון: בית אריה ב'

נחבקשתי לבדוק איתור עבור ישוב בית אריה ב', להלן חוות דעתי:

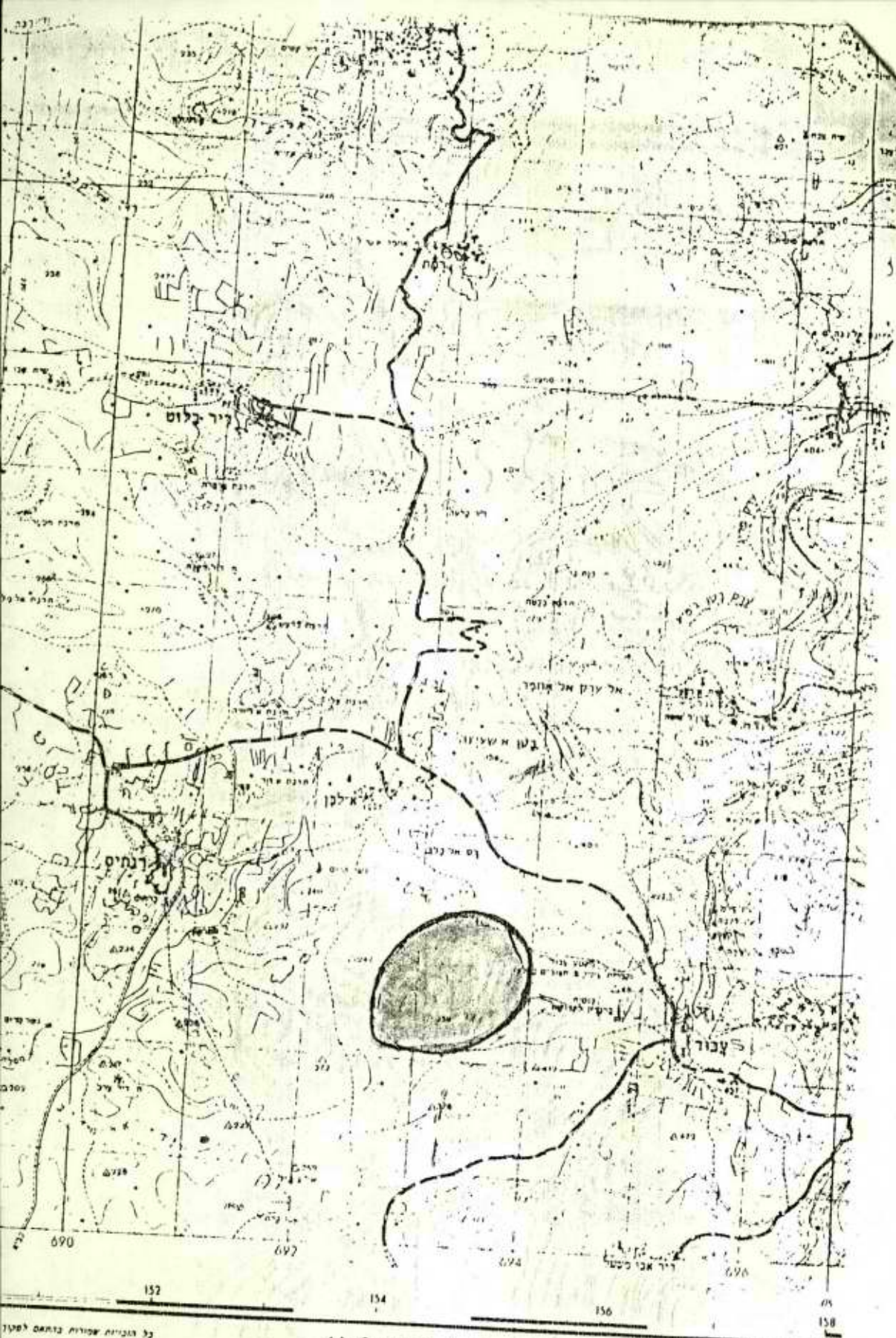
האיתור נמצא כשני קילומטרים מדרום לבית אריה, מעברו הדרומי של כביש ראש העין - ביר זית, כשלושה קילומטרים ממזרח לכפר רנתיס, ומיקומו מסומן במסגרת אדומה במפה בקנה מידה 1:50000 המצורפת בזה.

מחנך האיתור המוצע יש שטח של כ-800 דונם שהינו סלעי, בלתי מעובד, וכנראה גם לא היה מעובד בעבר. שטח זה מסומן במסגרת כחולה במפה בקנה מידה 1:20000 המצורפת בזה.

האיתור כולו לא עבר הסדר מקרקעין וכנראה שאינו רשום במרשם המקרקעין. קשה לקבוע את הדבר בודאות, שכן יש בתחומים סמוכים מספר לא קטן של רישומים במרשם המקרקעין מתקופת השלטון התורכי, שאת מיקומם קשה לקבוע בודאות בהעדר שיתוף פעולה של תושבי הכפר שאליו מתייחסים הרישומים. לפי הרישום בספרי המסים כ-80% מן השטח הוא אדמה שאינה ראויה לעיבוד, ובמפת המסים רשומה כמחצית השטח כבלתי מעובדת, ויתרתו בתחומים שעליהם כתוב: "10% עיבוד מפוזר". יש בשטח מספר סימני גבולות, וכן מורגש שעוברים, ולעתים גם רועים, בשטח עדריים, אולם לפי רישומי המסים אין השטח רשום כאדמות מרעה של הכפר, שכן הוא רשום כולו על שמות אנשים פרטיים.

מאחר שהשטח אינו רשום בבעלות ציבורית של הכפר, ומאחר שהשטח אינו מעובד וכנראה גם אינו רשום במרשם המקרקעין - ניתן להניח שהשטח בבעלות המדינה, אם כי הדבר אינו נקי מכל ספק.

אם רוצים לתפוס חזקה בשטח - על הממונה על הרכוש הממשלתי להוציא תחילה הכרזה שהשטח הינו אדמת מדינה ולהודיע על כך למוכתארים של הכפרים שהעניין נוגע להם (עבוד וא-לובן), ורק אם לאחר מכן לא יוגשו עררים במשך שלושה שבועות - ניתן יהיה להקצות את השטח לגורם מיישב. אם יוגשו עררים - נבדוק אותם לאור תכנם לפני התייחסות נוספת.



1:50000
↑
מצור בית ארונה ק'

כל המידע על המפה זו כולו שניתן היה להשיג
בזמן הכנתה ויש להיזהר מפני שינויים
המקומיים שיתרחשו בעתיד

חיל מרקטור רוחבי
רשת בינלאומית
לשם קבלת מידע נוסף
הערות: כל המידע
המובא בפרט

5963-1	5963-2	5963-3	5963-4
הר הנגב	הר הנגב	הר הנגב	הר הנגב
הר הנגב	הר הנגב	הר הנגב	הר הנגב
הר הנגב	הר הנגב	הר הנגב	הר הנגב

5963-1	5963-2	5963-3	5963-4
הר הנגב	הר הנגב	הר הנגב	הר הנגב
הר הנגב	הר הנגב	הר הנגב	הר הנגב
הר הנגב	הר הנגב	הר הנגב	הר הנגב

יצויין שמטביב לשטח המסומן במפה יש שטחים נוספים שימכן
שהינם אדמות מדינה, ויש מקום לבדקם בשלב מאוחר יותר אם יהיה צורך בכך
להרחבת היישוב.

ב ב ר כ ה

פליאה אלבק
מנהלת המחלקה האזרחית
של פרקליטות המדינה

- העתק: 1. ראש הממשלה
2. שר הבטחון
3. שר החקלאות
4. שר המשפטים
5. היועץ המשפטי לממשלה
6. מזכיר הממשלה
7. עוזר ראש אג"מ/מב"ת למימשל
8. סגן מפקד אזור יהודה והשומרון
9. רע"נ הדין הבינלאומי, מפצ"ן
10. היועץ המשפטי, איו"ש
11. קמ"ט אפוטרופוס, איו"ש
12. עוזר רע"נ/נכ"מ, איו"ש

879



סגן שר החקלאות

י"ח באב תשמ"ב
13 בינואר 1982

לכבוד
מר יודקה נהרי
הממונה על הרכוש הנטוש,
י ר ש ל י מ

א.ל.מ.

הנדון: - בית - ארסח ב" - חקשורת.

אבקש להכריז על השטח המסומן
במפה כאדמת מדינה, על מנת שאוכל להקצות את
הקרקע לבניה.

בכבוד רב,

אבי צור

עוזר סגן השר - *אנני גולד*

הערה: - פליאה אלבק - פרקליטת המדינה,
אורי בראון - עוזר שר הבטחון,
פרופ" מילסון - ראש המנהל האזרחי.

הוא שגרם לתסיסה בכפר ולטענה שמנסים לקחת מן הכפר את כל אדמות העיבוד שלו. מכל מקום מראה הדבר שיש להקפיד היטב בעת הכרזה על אדמות מדינה וסימון גבולותיה - להבהיר מה הגבולות המדויקים של השטח המוכרז ולסמן את הגבולות כך שיהיה ברור לכולם שאין ההכרזה כוללת שטח מעובד.

כ כ ר כ ה

פליאה אלבק
מנהלת המחלקה האזרחית
של פרקליטות המדינה

- העתק: 1. ראש הממשלה
2. מ"מ ראש הממשלה ושר החוץ
3. סגן ראש הממשלה ושר הבינוי והשיכון
4. שר הבטחון
5. שר המשפטים
6. שר החקלאות
7. שר המדע והפיתוח
8. סגן שר החקלאות
9. היועץ המשפטי לממשלה
10. עוזר שר הבטחון להתישבות
11. מזכיר הממשלה
12. ראש המינהל האזרחי, אזור יהודה והשומרון
13. סגן מתאם הפעולה ביהודה, שומרון ועזה.
14. רע"נ הדיון הבינלאומי, מפצ"ר
15. היועץ המשפטי, אזור יהודה והשומרון
16. רע"נ תשתית, אזור יהודה והשומרון
17. רע"נ תשתית ופרלסה, אג"ת, מטכ"ל
18. רע"נ תיאום, תאום הפעולה בשטחים
19. קמ"ט אפוטרופוס, אזור יהודה והשומרון.

ס ו ד י

אל: מתאם הפעולה ביהודה, שומרון ועזה

הנדון: אדמות באזור שוקבא

ביקשתם חוות דעתי אודות שני שטחים בסביבות הכפר שוקבא, שטח צפוני מן הכפר שוקבא צפונה לכיוון רנטיס ושטח דרומי מן הכפר שוקבא דרומה לכיוון נעילין. השטח הצפוני כולל קטעים מספר שאינם מעובדים, אך גם שטחים גדולים מעובדים, ולא נראה שיש בשטחים שאינם מעובדים שטח רצוף בגודל סביר להקמת ישוב.

מאידך, בשטח הדרומי יש חלק גדול רצוף שאיננו מעובד וכנראה גם לא היה מעובד בעבר, במורדותיו של נחל נטוף לשני צדיו ושטחים במעלה הגבעות באותם מקומות. אף שמרבית השטח הינה במורדות הנחל, הרי השטח הוא נאה ונראה מתאים לבניה. כמו כן יש שטחים נוספים לא מעובדים, ושהיו כנראה גם בלתי מעובדים בעבר, בקרבת מקום ממזרח לשטח האמור, מעברו המזרחי של כביש שוקבא-שבתין. השטחים שאינם מעובדים בקטע זה מסומנים במסגרות שחורות ועם קווים אלכסוניים במפה בקנה מידה 1:20000 הרצופה בזאת.

לגבי כל הסביבה לא ניתן למצוא את הרישומים במרשם המקרעין, אם יש בכלל רישומים כאלה; אך לפי אפים של השטחים וטיבם ניתן לשער שהם גם אינם רשומים במרשם המקרעין.

לפיכך ניתן להניח שהשטחים המסומנים כאמור הינם אדמות מדינה, אם כי הדבר אינו נקי מספקות.

אם רוצים לקחת חזקה בשטחים אלה, על הממונה על הרכוש הממשלתי באזור יהודה והשומרון להוציא תעודה לפיה השטחים הינם אדמות מדינה, להודיע עליה למוכתארים של הכפרים הנוגעים בדבר (שוקבא, שבתין ונעילין) בהליכים המקובלים, לערוך עמם סיור בשטחים להראות אותם ואת גבולותיהם. אם לא יוגש ערר תוך 21 יום, ניתן יהיה לקחת חזקה בשטחים, ואם יוגש ערר - נתיחס אליו לפי תכנו.

ב ב ר כ ה.
פליאה אלבק
מנהלת המחלקה האזרחית
של פרקליטות המדינה

- העתק: 1. ראש הממשלה
2. שר הבטחון
3. שר החקלאות
4. שר המשפטים
5. סגן שר החקלאות
6. היועץ המשפטי לממשלה
7. ראש המילואים
8. ראש המילואים האזרחי, אזור יהודה והשומרון
9. סגן מתאם הפעולה ביהודה, שומרון ועזה
10. רע"נ הדין הבינלאומי, מפצ"ר
11. היועץ המשפטי, אזור יהודה והשומרון
12. רע"נ נכ"מ, אזור יהודה והשומרון
13. קמ"ט אפוטרופוס, אזור יהודה והשומרון

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

4.9.89

סיכום פגישה בנושא עופרים - תכנית מתאר

שהתקיימה במשרד אדרי' זאב ברן ביום 28.8.89

בהשתתפות ה"ה ז. ברן, א. לוי, ינון, ד. דויטש, נ. פלד וד. וולקוב

מר ינון הציג אפשרות לנתח בינוי לפי תפיסת טיפוסים שונים בצלע ההר כאשר רוחב המגרשים יקבע לפי הבחנות של פרטיות ולא דווקא לפי קריטריונים קיימים. כדוגמא הוצע להצמיד את הבתים לגבול המגרש (כלומר, קו בנין 0 עם הבית הסמוך) ולהשאירו בשלמותו חופשי בצד השני.

מר דויטש הציג שמירה על קווי בנין בארבעת צידי המגרש. הסכם לבדוק את הצעתם כחלופות.

לפגישה הבאה על המתכננים להציג:

- א. לפחות שלוש חלופות של תפיסת השטח הכולל של הישוב.
- ב. ניתוח שיפועים (עד 7%, 12%, 20%, 30%, 40% ומעלה).
- ג. התפלגויות בנייה לפי סוגי בניה שונים בהתאמה לשיפועי הקרקע השונים. (ניתוח מגרשים והמלצות לגבי ניצול מגרשים והתוויית רחובות).
- ד. הערכת מספר יחידות דיור המוצעת לפי סעיפים א, ב, ג.
- ה. הצעת מיקום המרכז (לפחות שלוש חלופות).

- כתוצאה משילוב אזורי מגורים (לפי צפיפויות, סוגי בניה וכו') עם התוויית צירים ראשיים לטופוגרפיה - לצירים הראשיים יש לחבר את: בית אריה, גרעין הראשונים, כביש הגישה למרכז ואזור סנטה-ברברה.

הפגישה הבאה תתקיים במשרד הבינוי והשיכון אצל אדרי' ס. אלדור, מנהלת אגף תכנון ובינוי ערים ביום ג' 19.9.89 בשעה 13.00. כל המתכננים והמשתתפים מוזמנים.

רשמה: ד. וולקוב

העתקים: למשתתפים

- ר. בן בסט
- ד. סתיו
- ע. הרבסט
- ז. ילון
- ד. רז
- ע. ודעי
- א. וקסלר
- ס. אלדור

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

4.9.89

סיכום פגישה בנושא עופרים - תכנית מתאר

שהתקיימה במשרד אדרי' זאב ברוך ביום 28.8.89

בהשתתפות ה"ה ז. ברוך, א. לוי, ינון, ד. דויטש, נ.פלד וד. וולקוב

מר ינון הציג אפשרות לנתח בינוי לפי תפיסת מיפוסים שונים בצלע ההר כאשר רוחב המגרשים יקבע לפי הבחנות של פרטיות ולא דווקא לפי קריטריונים קיימים. כדוגמא הוצע להצמיד את הבתים לגבול המגרש (כלומר, קו בנין 0 עם הבית הסמוך) ולהשאירו בשלמותו חופשי בצד השני.

מר דויטש הציג שמירה על קו בנין בארבעת צידי המגרש. הסכם לבדוק את הצעתם כחלופות.

לפגישה הבאה על המתכננים להציג:

- א. לפחות שלוש חלופות של תפיסת השטח הכולל של הישוב.
- ב. ניתוח שיפועים (עד 7%, 12%, 20%, 30%, 40% ומעלה).
- ג. התפלגויות בנייה לפי סוגי בניה שונים בהתאמה לשיפועי הקרקע השונים. (ניתוח מגרשים והמלצות לגבי ניצול מגרשים והתוויית רחובות).
- ד. הערכת מספר יחידות דיור המוצעת לפי סעיפים א, ב, ג.
- ה. הצעת מיקום המרכז (לפחות שלוש חלופות).

- כתוצאה משילוב אזורי מגורים (לפי צפיפויות, סוגי בניה וכו') עם התוויית צירים ראשיים לטופוגרפיה - לצירים הראשיים יש לחבר את: בית אריה, גרעין הראשונים, כביש הגישה למרכז ואזור סנטה-ברברה.

הפגישה הבאה תתקיים במשרד הבינוי והשיכון אצל אדרי' ס. אלדור, מנהלת אגף תכנון ובינוי ערים ביום ג' 19.9.89 בשעה 13.00. כל המתכננים והמשתתפים מוזמנים.

רשמה: ד. וולקוב

העתקים: למשתתפים

- ר. בן בסט
- ד. סתיו
- ע. הרבסט
- ז. ילון
- ד. רז
- ע. ודעי
- א. וקסלר
- ס. אלדור

[illegible]

מזכר

:ל:

： 77

:הגדרות

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

התאריך

ותיק מעי

15/8/89

if 20% / 120 acres

2, - 11 11/11.3

7/2/2020 - 10/10/2020

מ"ב תצוק גמל ל' ינוס"ב

ה'תקנ"ו / אלול / ח' / יום טוב

מנחם מנדל לוי

10/11/2019 10:10 AM

וְהָיָה לְךָ אֶת הַמִּצְוָה כְּשֶׁלֹּא תִּשְׁכַּח

אברהם אבינו שבת - א/ו חתום

אשר רמבו, אשר מרס, אב

מהלך, מוכן, מוכן, מוכן, מוכן, מוכן

למ שלחמים המצוי (הם ערום חסד)

אשכנזי 1/2:237 אף ל' 1/2:237

עלמרי נחלבים.

נח לרעה חם החי' והגמ' / ח' ע' א

יחזקאל ובעירה ויחזקאל ובעירה

[illegible]

Leif. and

7/k.3

1010 77

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

15.8.89

סיכום פגישה בנושא : עופרים-תכנית מתאר

שהתקיימה ביום 14/8/89 ברמת ישי לאחר סיום סיור בטבעון, תמרת ורמת אלה.

בהשתתפות : הי"ה ז. ברן, א. לוי, י. ינון, ד. דויטש, ד. סתיו, נ. פלד, וד. וולקוב.

לאחר הסיור למשתתפים התגבש הרעיון של ישוב פרברי.

סוכם :

1. על המתכננים להכין מספר חולפות לגבי תפישת השטח באזורים שונים כדלקמן :

א. שכונה של בנייה עצמית או מאורגנת לאורך רחובות:

- משולבים.

- קול-דה-סאק.

- חד-סיטריים.

- דו-סיטריים.

- אחרים.

בבנייה בניצב לטופוגרפיה^ע חצרות פרטיים צמודים בכל מפלס ומפלס בצפיפות של 4-2 יח"ד לדונם.

ב. בנייה של 3-4 קומות לאורך רחוב ראשי.

- עם חזית מסחרית.

- מדורגת.

- אחרת.

2. בתפישות אלו יש לתת מספר פתרונות בנושא חתך הרחוב כדלקמן :

א. רוחב המסעה.

ב. מדרכות.

ג. חניות.

ד. קירות תמך.

ה. מסלעות.

ו. מפלס כניסה.

ז. פתיחות לנוף

ח. וכו'.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

- 2 -

3. הצגת מספר חלופות לתפישה כללית של הישוב.
א. האם יעוד הקטע המערבי יקבע בעתיד או למגורים או לפעילויות משלימות מחוזיות או ארציות ומה השלכותיהם.
ב. מערכת כבישים כללית בהקשר אזורי ומקומי, נדחתה - בגלל חוסר מיפוי מתאים - לפגישה הבאה והיא תתקיים לאחר הסיוור בעופרים ביום 21/8/89.
4. מקום המפגש לסיוור הוא החניון של בית אריה בשעה 7:00 בבוקר.

רשמה : אד' דיאנה וולקוב.

העתקים : למשתתפים.
ר. בן בשט, חב' שבא.
ע. הרבסט, אמנה.
מר בלשה איילון.
ע. ודעי, מחוז מרכז.
א. וקסלר, כאן.
ס. אלדור, כאן.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

15.8.89

סיכום פגישה בנושא : עופרים-תכנית מתאר

שהתקיימה ביום 14/8/89 ברמת ישי לאחר סיום סיור בטבעון, תמרת ורמת אלה.

בהשתתפות : הי"ה ז. ברן, א. לוי, י. ינון, ד. דויטש, ד. סתיו, נ. פלד, וד. וולקוב.

לאחר הסיור למשתתפים התגבש הרעיון של ישוב פרברי.

סוכם :

1. על המתכננים להכין מספר חולפות לגבי תפישת השטח באזורים שונים כדלקמן :

א. שכונה של בנייה עצמית או מאורגנת לאורך רחובות:

- משולבים.
- קול-דה-סאק.
- חד-סיטריים.
- דו-סיטריים.
- אחרים.

בבנייה בניצב לטופוגרפיה^{עם} חצרות פרטיים צמודים בכל מפלס ומפלס בצפיפות של 4-2 יחיד לדונם.

ב. בנייה של 3-4 קומות לאורך רחוב ראשי.

- עם חזית מסחרית.
- מדורגת.
- אחרת.

2. בתפישות אלו יש לתת מספר פתרונות בנושא חתך הרחוב כדלקמן :

- א. רוחב המסעה.
- ב. מדרכות.
- ג. חניות.
- ד. קירות חמך.
- ה. מסלעות.
- ו. מפלס כניסה.
- ז. פתיחות לנוף.
- ח. וכו'.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

- 2 -

3. הצגת מספר חלופות לתפישה כללית של הישוב.
א. האם יעוד הקטע המערבי יקבע בעתיד או למגורים או לפעילויות משלימות מחוזיות או ארציות ומה השלכותיהם.
ב. מערכת כבישים כללית בהקשר אזורי ומקומי, נדחתה - בגלל חוסר מיפוי מתאים - לפגישה הבאה והיא תתקיים לאחר הסיור בעופרים ביום 21/8/89.
4. מקום המפגש לסיור הוא החניון של בית אריה בשעה 7:00 בבוקר.

רשמה : אד' דיאנה וולקוב.

העתקים : למשתתפים.
ר. בן בשט, חב' שבא.
ע. הרבסט, אמנה.
מר בלשה איילון.
ע. ודעי, מחוז מרכז.
א. וקסלר, כאן.
ס. אלדור, כאן.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

15.8.89

סיכום פגישה בנושא : עופרים-תכנית מתאר

שהתקיימה ביום 14/8/89 ברמת ישי לאחר סיום סיור בטבעון, תמרת ורמת אלה.

בהשתתפות : הייה ז. ברן, א. לוי, י. ינון, ד. דויטש, ד. סתיו, נ. פלד, וד. וולקוב.

לאחר הסיור למשתתפים התגבש הרעיון של ישוב פרברי.

סוכם :

1. על המתכננים להכין מספר חולפות לגבי תפישת השטח באזורים שונים כדלקמן :

א. שכונה של בנייה עצמית או מאורגנת לאורך רחובות:

- משולבים.
- קול-דה-סאק.
- חד-סיטריים.
- דו-סיטריים.
- אחרים.

בבנייה בניצב לטופוגרפיה^{עם} חצרות פרטיים צמודים בכל מפלס ומפלס בצפיפות של 4-2 יחיד לדונם.

ב. בנייה של 3-4 קומות לאורך רחוב ראשי.

- עם חזית מסחרית.
- מדורגת.
- אחרת.

2. בתפישות אלו יש לתת מספר פתרונות בנושא חתך הרחוב כדלקמן :

- א. רוחב המסעה.
- ב. מדרכות.
- ג. חניות.
- ד. קירות תמך.
- ה. מסלעות.
- ו. מפלס כניסה.
- ז. פתיחות לנוף.
- ח. וכו'.

מדינת-ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

- 2 -

3. הצגת מספר חלופות לתפישה כללית של הישוב.
א. האם יעוד הקטע המערבי יקבע בעתיד או למגורים או לפעילויות משלימות מחוזיות או ארציות ומה השלכותיהם.
ב. מערכת כבישים כללית בהקשר אזורי ומקומי, נדחתה - בגלל חוסר מיפוי מתאים - לפגישה הבאה והיא תתקיים לאחר הסיור בעופרים ביום 21/8/89.
4. מקום המפגש לסיור הוא החניון של בית אריה בשעה 7:00 בבוקר.

רשמה : אד' דיאנה וולקוב.

העתקים : למשתתפים.
ר. בן בשט, חב' שבא.
ע. הרבסט, אמנה.
מר בלשה איילון.
ע. ודעי, מחוז מרכז.
א. וקסלר, כאן.
ס. אלדור, כאן.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

8.8.89

עופסיכום

סיכום פגישה בנושא: עופרים - תכנית מתאר

שהתקיימה במשרד אדרי' ז. ברן ביום 30.7.89

בהשתתפות: ה"ה ז. ברן, אסתר לוי, אסתי, ר. בן בסט, ד. דויטש,
א. הרבסט, ד. סתיו, י. ינון, נ. פלד, ד. וולקוב

1. מתכנן תכנית המתאר הציג אפשרות למערכת הכבישים ויעודי קרקע כלליים בהתאם להנחיות תכנוניות ופרוגרמטיות שסוכמו בפגישה קודמת.

2. מתכנן הכבישים התייחס להצעת המתכנן והציג הערותיו.

3. רוב המשתתפים התייחסו למיקום וצורת המרכז המוצע ובטאו דעותיהם לגבי מרכזי משנה.

4. הוסכם שבשלב הזה של התכנון מומלץ להציג מספר חלופות עם רשימת היתרונות והחסרונות שבכל אחת מהן והתייחסות לשלבי פיתוח.

5. בין החלופות המוצעות יש להציג חלופה שתשקול אפשרות הזזת הגרעין הראשון למיקום שלא יפריע להתפתחות הציר המרכזי והפעילויות הראשיות.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף תכנון ובינוי ערים

8.8.89

עופסיכום

סיכום פגישה בנושא: עופרים - תכנית מתאר

שהתקיימה במשרד אדרי' ז. ברן ביום 30.7.89

בהשתתפות: ה"ה ז. ברן, אסתר לוי, אסתי, ר. בן בסט, ד. דויטש,
א. הרבסט, ד. סתיו, י. ינון, נ. פלד, ד. וולקוב

1. מתכנן תכנית המתאר הציג אפשרות למערכת הכבישים ויעודי קרקע כלליים בהתאם להנחיות תכנוניות ופרוגרמטיות שסוכמו בפגישה קודמת.
2. מתכנן הכבישים התייחס להצעת המתכנן והציג הערותיו.
3. רוב המשתתפים התייחסו למיקום וצורת המרכז המוצע ובטאו דעותיהם לגבי מרכזי משנה.
4. הוסכם שבשלב הזה של התכנון מומלץ להציג מספר חלופות עם רשימת היתרונות והחסרונות שבכל אחת מהן והתייחסות לשלבי פיתוח.
5. בין החלופות המוצעות יש להציג חלופה שתשקול אפשרות הזזת הגרעין הראשון למיקום שלא יפריע להתפתחות הציר המרכזי והפעילויות הראשיות.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף תכנון ובינוי ערים

8.8.89

עופסיכום

סיכום פגישה בנושא: עופרים - תכנית מתאר

שהתקיימה במשרד אדר' ז. ברן ביום 30.7.89

בהשתתפות: ה"ה ז. ברן, אסתר לוי, אסתי, ר. בן בסט, ד. דויטש,
א. הרבסט, ד. סתיו, י. ינון, נ. פלד, ד. וולקוב

1. מתכנן תכנית המתאר הציג אפשרות למערכת הכבישים ויעודי קרקע כלליים בהתאם להנחיות תכנוניות ופרוגרמטיות שסוכמו בפגישה קודמת.

2. מתכנן הכבישים התייחס להצעת המתכנן והציג הערותיו.

3. רוב המשתתפים התייחסו למיקום וצורת המרכז המוצע ובטאו דעותיהם לגבי מרכזי משנה.

4. הוסכם שבשלב הזה של התכנון מומלץ להציג מספר חלופות עם רשימת היתרונות והחסרונות שבכל אחת מהן והתייחסות לשלבי פיתוח.

5. בין החלופות המוצעות יש להציג חלופה שתשקול אפשרות הזזת הגרעין הראשון למיקום שלא יפריע להתפתחות הציר המרכזי והפעילויות הראשיות.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

8.8.89

עופסיכום

סיכום פגישה בנושא: עופרים - תכנית מתאר

שהתקיימה במשרד אדר' ז. ברן ביום 30.7.89

בהשתתפות: ה"ה ז. ברן, אסתר לוי, אסתי, ר. בן בסט, ד. דויטש,
א. הרבסט, ד. סתיו, י. ינון, נ. פלד, ד. וולקוב

1. מתכנן תכנית המתאר הציג אפשרות למערכת הכבישים ויעודי קרקע כלליים בהתאם להנחיות תכנוניות ופרוגרמטיות שסוכמו בפגישה קודמת.
2. מתכנן הכבישים התייחס להצעת המתכנן והציג הערותיו.
3. רוב המשתתפים התייחסו למיקום וצורת המרכז המוצע ובטאו דעותיהם לגבי מרכזי משנה.
4. הוסכם שבשלב הזה של התכנון מומלץ להציג מספר חלופות עם רשימת היתרונות והחסרונות שבכל אחת מהן והתייחסות לשלבי פיתוח.
5. בין החלופות המוצעות יש להציג חלופה שתשקול אפשרות הזזת הגרעין הראשון למיקום שלא יפריע להתפתחות הציר המרכזי והפעילויות הראשיות.

6. חלופה מוצעת נוספת צריכה להתיחס לקשר לבית אריה כמוקד בשלב התפתחות ראשון (בית הספר, בריכת שחיה, שירותים וכו').
7. מוסכם שהמרכז הראשי - יחידי בישוב - יתפתח לאורך ציר ראשי בין 2 מוקדים ראשיים בקירבה לציר האזורי, כאשר בשכונות פריפריאליות יוקמו רק חנויות בודדות לאספקת הצרכים היומיומיים.
8. ביום 14.8.89 יתקיים סיור באזור טבעון. נפגשים בכיכר המרכזית בשעה 7.00 ופגישה לאחר מכן במשרדו של מר ינון בחיפה.
9. ביום 21.8.89 יתקיים סיור נוסף לעופרים. נפגשים בחניה המרכזית של ישוב בית אריה בשעה 7.00.
10. בפגישה ביום 14.8.89 יציגו מתכנן המתאר ומתכנן הכבישים מספר רב של חלופות לפרישת השטח לפי הנחיות התכנון המוסכמות על הצוות.

רשמה: דיאנה וולקוב

העתקים: למשתתפים + ע. ודעי, ס. אלדור

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

4.9.89

סיכום פגישה בנושא עופרים - תכנית מתאר

שהתקיימה במשרד אדרי' זאב ברן ביום 28.8.89

בהשתתפות ה"ה ז. ברן, א. לוי, ינון, ד. דויטש, נ. פלד וד. וולקוב

מר ינון הציג אפשרות לנתח בינוי לפי תפיסת טיפוסים שונים בצל ההר כאשר רוחב המגרשים יקבע לפי הבחנות של פרטיות ולאן דווקא לפי קריטריונים קיימים. כדוגמא הציג להצמיד את הבתים לגבול המגרש (כלומר, קו בנין 0 עם הבית הסמוך) ולהשאירו בשלמותו חופשי בצד השני.

מר דויטש הציג שמירה על קו בנין בארבעת צידי המגרש. הסכם לבדוק את הצעתם כחלופות.

לפגישה הבאה על המתכננים להציג:

- א. לפחות שלוש חלופות של תפיסת השטח הכולל של הישוב.
 - ב. ניתוח שיפועים (עד 7%, 12%, 20%, 30%, 40% ומעלה).
 - ג. התפלגויות בנייה לפי סוגי בניה שונים בהתאמה לשיפועי הקרקע השונים. (ניתוח מגרשים והמלצות לגבי ניצול מגרשים והתוויית רחובות).
 - ד. הערכת מספר יחידות דיור המוצעת לפי סעיפים א, ב, ג.
 - ה. הצעת מיקום המרכז (לפחות שלוש חלופות).
- כתוצאה משילוב אזורי מגורים (לפי צפיפויות, סוגי בניה וכו') עם התוויית צירים ראשיים לטופוגרפיה - לצירים הראשיים יש לחבר את: בית אריה, גרעין הראשונים, כביש הגישה למרכז ואזור סנטה-ברברה.

הפגישה הבאה תתקיים במשרד הבינוי והשיכון אצל אדרי' ס. אלדור, מנהלת אגף תכנון ובינוי ערים ביום ג' 19.9.89 בשעה 13.00. כל המתכננים והמשתתפים מוזמנים.

השמה: ד. וולקוב

העתקים: למשתתפים
ר. בן בסט
ד. סתיו
ע. הרבסט
ז. ילון
ד. רז
ע. ודעי
א. וקסלר
ס. אלדור

3 אפסיותו של תוסס העל

ניחוח

העל העל העל

העל העל העל

העל העל העל

12



העל העל העל + העל העל העל
העל העל העל

העל העל העל
העל העל העל

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

סיכום פגישה מיום 27.6.89 בנושא: מתחם עופרים

1. המתכננים יתייחסו לכל מצאי אדמות המדינה בתחום שבין:
 - א. כביש בית אריה מצפון
 - ב. מתקן אדם נטוף ממערב
 - ג. כביש שיקבא מדרום
 - ד. כביש עבוד-בית אריה ממזרח (נתונים קרקעיים מהממונה ביו"ש)
2. מטה בנימין יעבירו את כל האינפורמציה בדבר:
 - א. תכניות קיימות
 - ב. כבישים
 - ג. פרוגרמות
 - ד. מים, ביו, חשמל
 - ה. תעסוקהלמתכננים השונים.
3. מטה בנימין יעבירו מכתב מפורט למנכ"ל - מנהל מחוז המרכז בנושא המוקד הזמני, דרכים וכו'.
4. המתכננים יתייחסו אל תכנית המתאר המפורטת 202/1 אשר קיבלה תוקף כאל שטח מאוכלס ללא אפשרויות שינוי.
במידה ולמתכננים וליועצים תהינה השגות, הם יעבירו אותן בכתב עד 15.7.89.
5. מטה בנימין מדגישה כי הקמת המוקד הזמני תהיה בתחום התכנית שקבלה תוקף, 202/1.
6. ב-6.7.89 יתקיים סיור מתכננים באתר נפגשים בשעה 7.00 בתחנת הדלק בסמוך לנתב"ג.
7. בפגישות הראשונות תידון הפרוגרמה, בנושא אכלוס, צפיפות בינוי, אזורי תעסוקה ומלאכה, שלביות ועוד.
8. לקראת תחילת ספטמבר ישלים האדריכל איסוף ונייתוח המדע ותכנית רעיונית ראשונית לכל המתחם להצגה בפני ועדת ההיגוי.

רשמה: דיאנה וולקוב

העתק: לנוכחים

השתתפו בפגישה על עופרים ה"ה:

סופיה אלדור, מנהלת אגף תכנון ובינוי ערים - כאן
ראובן רוזנבלט, איגוד מושבי הפועל המזרחי
רפי בן בשט, חבי שבא, ד.נ. לב השומרון
יוסי ינון, מתכנן מערכת כבישים - חיפה
זאב ילון - מתכנן מים וביוב, משרד בלשה-ילון - חיפה
דוד דויטש, מנהל מחלקה טכנית - מוא"ז בנימין פסגות ד.נ. מזרח בנימין
זאב ברן, מתכנן טכנית מתאר
חיים ליטנר, מתכנן טכנית מתאר
דן רז, אדריכל ראשי, אגף תכנון והנדסה, משב"ש
קרל רוס, מהנדס ראשי לכבישים ולתשתיות איתור, משב"ש
ארנולד אלדמן, מנהל החטיבה הטכנית, מחוז המרכז, משב"ש
עמיקם ודעי, ס/מנהל החטיבה הטכנית מחוז המרכז, משב"ש
אמנון בר לוי, מנהל מח' פרוגרמות, מחוז המרכז, משב"ש
נחום פלד, אגף תכנון ובינוי ערים - כאן
דיאנה וולקוב, אגף תכנון ובינוי ערים - כאן ✓

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

סיכום פגישה מיום 27.6.89 בנושא: מתחם עופרים

1. המתכננים יתיחסו לכל מצאי אדמות המדינה בתחום שבין:

- א. כביש בית אריה מצפון
 - ב. מתקן אדם נטוף ממערב
 - ג. כביש שיקבא מדרום
 - ד. כביש עבוד-בית אריה ממזרח (נתונים קרקעיים מהממונה ביו"ש)
2. מטה בנימין יעבירו את כל האיןפורמציה בדבר:

- א. תכניות קיימות
- ב. כבישים
- ג. פרוגרמות
- ד. מים, ביו, חשמל
- ה. תעסוקה

למתכננים השונים.

3. מטה בנימין יעבירו מכתב מפורט למנכ"ל - מנהל מחוז המרכז בנושא המוקד הזמני, דרכים וכו'.

4. המתכננים יתיחסו אל תכנית המתאר המפורטת 202/1 אשר קיבלה תוקף כאל שטח מאוכלס ללא אפשרויות שינוי.
במידה ולמתכננים וליועצים תהינה השגות, הם יעבירו אותן בכתב עד 15.7.89.

5. מטה בנימין מדגישה כי הקמת המוקד הזמני תהיה בתחום התכנית שקבלה תוקף, 202/1.

6. ב-6.7.89 יתקיים סיור מתכננים באתר נפגשים בשעה 7.00 בתחנת הדלק בסמוך לנתב"ג.

7. בפגישות הראשונות תידון הפרוגרמה, בנושא אכלוס, צפיפות בינוי, אזורי תעסוקה ומלאכה, שלביות ועוד.

8. לקראת תחילת ספטמבר ישלים האדריכל איסוף וניתוח המדע ותכנית רעיונית ראשונית לכל המתחם להצגה בפני ועדת ההיגוי.

רשמה: דיאנה וולקוב

העתק: לנוכחים

השתתפו בפגישה על עופרים ה"ה:

סופיה אלדור, מנהלת אגף תכנון ובינוי ערים - כאן
ראובן רוזנבלט, איגוד מושבי הפועל המזרחי
רפי בן בשט, חב" שבא, ד.נ. לב השומרון
יוסי ינון, מתכנן מערכת כבישים - חיפה
זאב ילון - מתכנן מים וביוז, משרד בלשה-ילון - חיפה
דוד דויטש, מנהל מחלקה טכנית - מוא"ז בנימין פסגות ד.נ. מזרח בנימין
זאב ברן, מתכנן טכנית מתאר
חיים ליטנר, מתכנן טכנית מתאר
דן רז, אדריכל ראשי, אגף תכנון והנדסה, משב"ש
קרל רוס, מהנדס ראשי לכבישים ולתשתיות איתור, משב"ש
ארנולד גלדמן, מנהל החטיבה הטכנית, מחוז המרכז, משב"ש
עמיקם ודעי, ס/מנהל החטיבה הטכנית מחוז המרכז, משב"ש
אמנון בר לוי, מנהל מח' פרוגדמות, מחוז המרכז, משב"ש
נחום פלד, אגף תכנון ובינוי ערים - כאן
דיאנה וולקוב, אגף תכנון ובינוי ערים - כאן

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

סיכום פגישה מיום 27.6.89 בנושא: מתחם עופרים

1. המתכננים יתייחסו לכל מצאי אדמות המדינה בתחום שבין:
 - א. כביש בית אריה מצפון
 - ב. מתקן אדם נטוף ממערב
 - ג. כביש שיקבא מדרום
 - ד. כביש עבוד-בית אריה ממזרח (נתונים קרקעיים מהממונה ביו"ש)
2. מטה בנימין יעבירו את כל האינפורמציה בדבר:
 - א. תכניות קיימות
 - ב. כבישים
 - ג. פרוגרמות
 - ד. מים, ביוב, חשמל
 - ה. תעסוקהלמתכננים השונים.
3. מטה בנימין יעבירו מכתב מפורט למנכ"ל - מנהל מחוז המרכז בנושא המוקד הזמני, דרכים וכו'.
4. המתכננים יתייחסו אל תכנית המתאר המפורטת 202/1 אשר קיבלה תוקף כאל שטח מאופלס ללא אפשרויות שינוי.
במידה ולמתכננים וליועצים תהינה השגות, הם יעבירו אותן בכתב עד 15.7.89.
5. מטה בנימין מדגישה כי הקמת המוקד הזמני תהיה בתחום התכנית שקבלה תוקף, 202/1.
6. ב-6.7.89 יתקיים סיוור מתכננים באתר נפגשים בשעה 7.00 בתחנת הדלק בסמוך לנתב"ג.
7. בפגישות הראשונות תידון הפרוגרמה, בנושא אכלוס, צפיפות בינוי, אזורי תעסוקה ומלאכה, שלביות ועוד.
8. לקראת תחילת ספטמבר ישלים האדריכל איסוף וניתוח המדע ותכנית רעיונית ראשונית לכל המתחם להצגה בפני ועדת ההיגוי.

רשמה: דיאנה וולקוב

העתק: לנוכחים

השתתפו בפגישה על עופרים ה"ה:

סופיה אלדור, מנהלת אגף תכנון ובינוי ערים - כאן
ראובן רוזנבלט, איגוד מושבי הפועל המזרחי
רפי בן בשט, חב" שבא, ד.נ. לב השומרון
יוסי ינון, מתכנן מערכת כבישים - חיפה
זאב ילון - מתכנן מים וביו, משרד בלשה-ילון - חיפה
דוד דויטש, מנהל מחלקה טכנית - מוא"ז בנימין פסגות ד.נ. מזרח בנימין
זאב ברן, מתכנן טכנית מתאר
חיים ליטנר, מתכנן טכנית מתאר
דן רז, אדריכל ראשי, אגף תכנון והנדסה, משב"ש
קרל רוס, מהנדס ראשי לכבישים ולתשתיות איתור, משב"ש
ארנולד גלדמן, מנהל החטיבה הטכנית, מחוז המרכז, משב"ש
עמיקם ודעי, ס/מנהל החטיבה הטכנית מחוז המרכז, משב"ש
אמנון בר לוי, מנהל מח' פרוגרמות, מחוז המרכז, משב"ש
נחום פלד, אגף תכנון ובינוי ערים - כאן
דיאנה וולקוב, אגף תכנון ובינוי ערים - כאן

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

סיכום פגישה בנושא: עופרים - תכ" מתאר

שהתקיימה ביום 6.7.89 לאחר סיום בשטח - ביום 6.7.89

בהשתתפות: ה"ה ז. ברן, אסתר, ד. דויטש, ר. בן בסט, ז. ילון,
י. ילון, ד. סתיו, א. וקסלר, נ. פלד, ד. וולקוב

לאחר סיום והתרשמות על שטח התכנון וסביבותיו סוכם:

1. ביום 16.7.89 תתקיים פגישת עבודה אצל המתכנן מר ז. ברן ברח' זבוטינסקי 27 י-ם בשעה 12.00.

2. בפגישה יקבעו הערכות פרוגרמטיות הנובעות מניתוח טופוגרפי, הגדרת שטחים לפיתוח וגודל משוער של המתחמים השונים וגם מצפיפויות בינוי, עלביות ועוד.

3. על המתכנן להכין ניתוח טופוגרפי משוער לפי מיפוי קיים והגדרת גודל שטחים לפיתוח לפגישה הנ"ל.

רשמה: ד. וולקוב

העתקים: לנוכחים

ד. רז

ע. ודעי

ס. אלדור

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

סיכום פגישה בנושא: עופרים - תכ" מתאר

שהתקיימה בישוב בית אריה לאחר סיוור בשטח - ביום 6.7.89

בהשתתפות: ה"ה ז. ברן, אסתר, ד. דויטש, ר. בן בסט, ז. ילון,
י. ילון, ד. סתיו, א. וקסלר, נ. פלד, די. וולקוב

לאחר סיוור והתרשמות על שטח התכנון וסביבותיו סוכם:

1. ביום 16.7.89 התקיים פגישה עבודה אצל המתכנן מר ז. ברן ברח' זבומינסקי 27 י-ם בשעה 12.00.

2. בפגישה יקבעו הערכות פרוגרמטיות הנובעות מניתוח טופוגרפי, הגדרת שטחים לפיתוח וגודל משוער של המתחמים השונים וגם מצפיפויות בינוי שלביות ועוד.

3. על המתכנן להכין ניתוח טופוגרפי משוער לפי מיפוי קיים והגדרת גודל שטחים לפיתוח לפגישה הנ"ל.

רשמה: ד. וולקוב

העתקים: לנוכחים

ד. רז

ע. ודעי

ס. אלדור

השתתפו בפגישה על עופרים ה"ה:

סופיה אלדור, מנהלת אגף תכנון ובינוי ערים - כאן
ראובן רוזנבלט, איגוד מושבי הפועל המזרחי
רפי בן בשט, חבי שבא, ד.נ. לב השומרון
יוסי ינון, מתכנן מערכת פבושים - חיפה
זאב ילון - מתכנן מים וביוב, משרד בלשה-ילון - חיפה
דוד דויטש, מנהל מחלקה טכנית - מוא"ז בנימין פסגות ד.נ. מזרח בנימין
זאב ברן, מתכנן טכנית מתאר
חיים ליטנר, מתכנן טכנית מתאר
דן רז, אדריכל ראשי, אגף תכנון והנדסה, משב"ש
קרל רוס, מהנדס ראשי לכבישים ולתשתיות איתור, משב"ש
ארנולד גלדמן, מנהל החטיבה הטכנית, מחוז המרכז, משב"ש
ארנולד גלדמן, מנהל החטיבה הטכנית, מחוז המרכז, משב"ש
עמיקם ודעי, ס/מנהל החטיבה הטכנית מחוז המרכז, משב"ש
אמנון בר לוי, מנהל מח' פרוגרמות, מחוז המרכז משב"ש
נחום פלד, אגף תכנון ובינוי ערים - כאן
דיאנה וולקוב, אגף תכנון ובינוי ערים - כאן

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

סיכום פגישה מיום 27.6.89 בנושא: מתחם עופרים

1. המתכננים יתיחסו לכל מצאי אדמות המדינה בתחום שבין:
 - א. כביש בית אריה מצפון
 - ב. מתקן אדם נטוף ממערב
 - ג. כביש שיקבא מדרום
 - ד. כביש עבוד-בית אריה ממזרח (נתונים קרקעיים מהממונה ביו"ש)
2. מטה בנימין יעבירו את כל האינפורמציה בדבר:
 - א. תכניות קיימות
 - ב. כבישים
 - ג. פרוגרמות
 - ד. מים, ביוב, חשמל
 - ה. תעסוקהלמתכננים השונים.
3. מטה בנימין יעבירו מכתב מפורט למנכ"ל - מנהל מחוז המרכז בנושא המוקד הזמני, דרכים וכו'.
4. המתכננים יתיחסו אל תכנית המתאר המפורטת 202/1 אשר קיבלה תוקף כאל שטח מאוכלס ללא אפשרויות שינוי.
במידה ולמתכננים וליועצים תהינה השגות, הם יעבירו אותן בכתב עד 15.7.89.
5. מטה בנימין מדגישה כי הקמת המוקד הזמני תהיה בתחום התכנית שקבלה תוקף, 202/1.
6. ב-6.7.89 יתקיים סיור מתכננים באתר נפגשים בשעה 7.00 בתחנת הדלק בסמוך לנתב"ג.
7. בפגישות הראשונות תידון הפרוגרמה, בנושא אכלוס, צפיפות בינוי, אזורי תעסוקה ומלאכה, שלביות ועוד.
8. לקראת תחילת ספטמבר ישלם האדריכל איסוף וניתוח המדע ותכנית רעיונית ראשונית לכל המתחם להצגה בפני ועדת ההיגוי.

רשמה: דיאנה וולקוב

העתק: לנוכחים

השתתפו בפגישה על עופרים ה"ה:

סופיה אלדור, מנהלת אגף תכנון ובינוי ערים - כאן
ראובן רוזנבלט, איגוד מושבי הפועל המזרחי
רפי בן בשט, חב" שבא, ד.נ. לב השומרון
יוסי ינון, מתכנן מערכת כבישים - חיפה
זאב ילון - מתכנן מים וביוב, משרד בלשה-ילון - חיפה
דוד דויטש, מנהל מחלקה טכנית - מוא"ז בנימין פסגות ד.נ. מזרח בנימין
זאב ברוך, מתכנן תכנית מתאר
חיים ליטנר, מתכנן תכנית מתאר
דן רז, אדריכל ראשי, אגף תכנון והנדסה, משב"ש
קרל רום, מהנדס ראשי לכבישים ולתשתיות איתור, משב"ש
ארנוולד גלדמן, מנהל החטיבה הטכנית, מחוז המרכז, משב"ש
עמיקם ודעי, ס/מנהל החטיבה הטכנית מחוז המרכז, משב"ש
אמנון בר לוי, מנהל מח' פרוגרמות, מחוז המרכז, משב"ש
נחום פלד, אגף תכנון ובינוי ערים - כאן
דיאנה וולקוב, אגף תכנון ובינוי ערים - כאן

סיכום בישיבת הנהלת עובדים . תכנית למסור

שבת קודש - 28/8/89 בוקר 5.30

השתתפו: הרב ז. בן-ציון, י. יונתן, ד. ז. ויליג, נ. ז. ויליג, א. ז. ויליג

א. יונתן הציג את תוכנית הנהלת עובדים של סיכומים
שונים וצילם תוכנית זו. חלק מהעיסוקים 'קצת' חסר
של בדיקת ואלו 'לפי' קריטריון 'קיימים'. נדונו חלקים

א. חלקים חסרים להשלמה של חלקים אחרים.
הציג שמירה של קו' בניה 3334.3335

ב. חלקים חסרים להשלמה של חלקים אחרים.

הציג חלקים חסרים להשלמה של חלקים אחרים:

א. חלקים חסרים להשלמה של חלקים אחרים.

ב. חלקים חסרים להשלמה של חלקים אחרים.
(40%, 30%, 20%, 12%, 7/8%)

ג. חלקים חסרים להשלמה של חלקים אחרים.
(חלקים חסרים להשלמה של חלקים אחרים)

ד. חלקים חסרים להשלמה של חלקים אחרים.
(חלקים חסרים להשלמה של חלקים אחרים)

ה. חלקים חסרים להשלמה של חלקים אחרים.
(חלקים חסרים להשלמה של חלקים אחרים)

ו. חלקים חסרים להשלמה של חלקים אחרים.
(חלקים חסרים להשלמה של חלקים אחרים)

ז. חלקים חסרים להשלמה של חלקים אחרים.
(חלקים חסרים להשלמה של חלקים אחרים)

ח. חלקים חסרים להשלמה של חלקים אחרים.
(חלקים חסרים להשלמה של חלקים אחרים)

הביא חלקים חסרים להשלמה של חלקים אחרים.
חלקים חסרים להשלמה של חלקים אחרים.

חלקים חסרים להשלמה של חלקים אחרים.

חלקים חסרים להשלמה של חלקים אחרים.

[illegible]

1150.3

Corr. 8

11 Feb, 5

57.3

'831.8

750-1.6

713810

משרד הבינוי והשיכון

מחוז מרכז
מח' פרוגרמות

תאריך 16.8.89

לכבוד
מר פנחס ולרשטיין
ראש המועצה האזורים בנימין

הנדון: ועדה בינמשרדית למוסדות ציבור - עופרים

הנך מוזמן לישיבת הועדה הנייל שתתקיים ביום ה' 7.9.89, בשעה 9.30, בחדר הישיבות במשרדנו, ברח' החשמונאים 113 תל-אביב.
הנך מתבקש לזמן את הנציגים והגורמים הקשורים בנושא מטעמך, וכן להביא איתכם את כל הסקרים והתוכניות הקשורים בנדון.

משתתפים

מר ד.בן-אלול - ממונה ארצי למוסדות ציבור
מר פ.חביב - מנהל אגף הפיתוח - חב' המתנסים
מר י.ויניצברג - ס.מנהל מח' הבינוי - משרד החינוך י-ם
מר כנעני - מנהל אגף המיפוי - משרד החינוך
גב' ד.וולקוב - היחידה לבינוי ערים - משבי"ש י-ם
מר ש.חשובה - רשות הספורט
גב' ת.קורן - רשות הספורט
מר ע.ודעי - ס.מנהל חטיבה טכנית - כאן
מר א.בר-לוי - מנהל מח' פרוגרמות
גב' ר.בלודשטיין - ראש צוות לתכנון
גב' פ.בצלאל - מח' פרוגרמות
מר דוד דויטש - מנהל מח' טכנית - מוא"ז בנימין
מר רפי בן-בסט - חב' שבא, ד.נ. לב השומרון
אדר' זאב ברוך - מתכנן תוכנית מתאר - רח' סוקולוב 17 י-ם
אדר' דו סתיו - שד' סמאטס 14 תל-אביב 62009


בברכה

חיים צימר
ממונה מחוזי למוסדות ציבור
ופיתוח משלים

העתק:
לשכת מנהל המחוז

35°00'

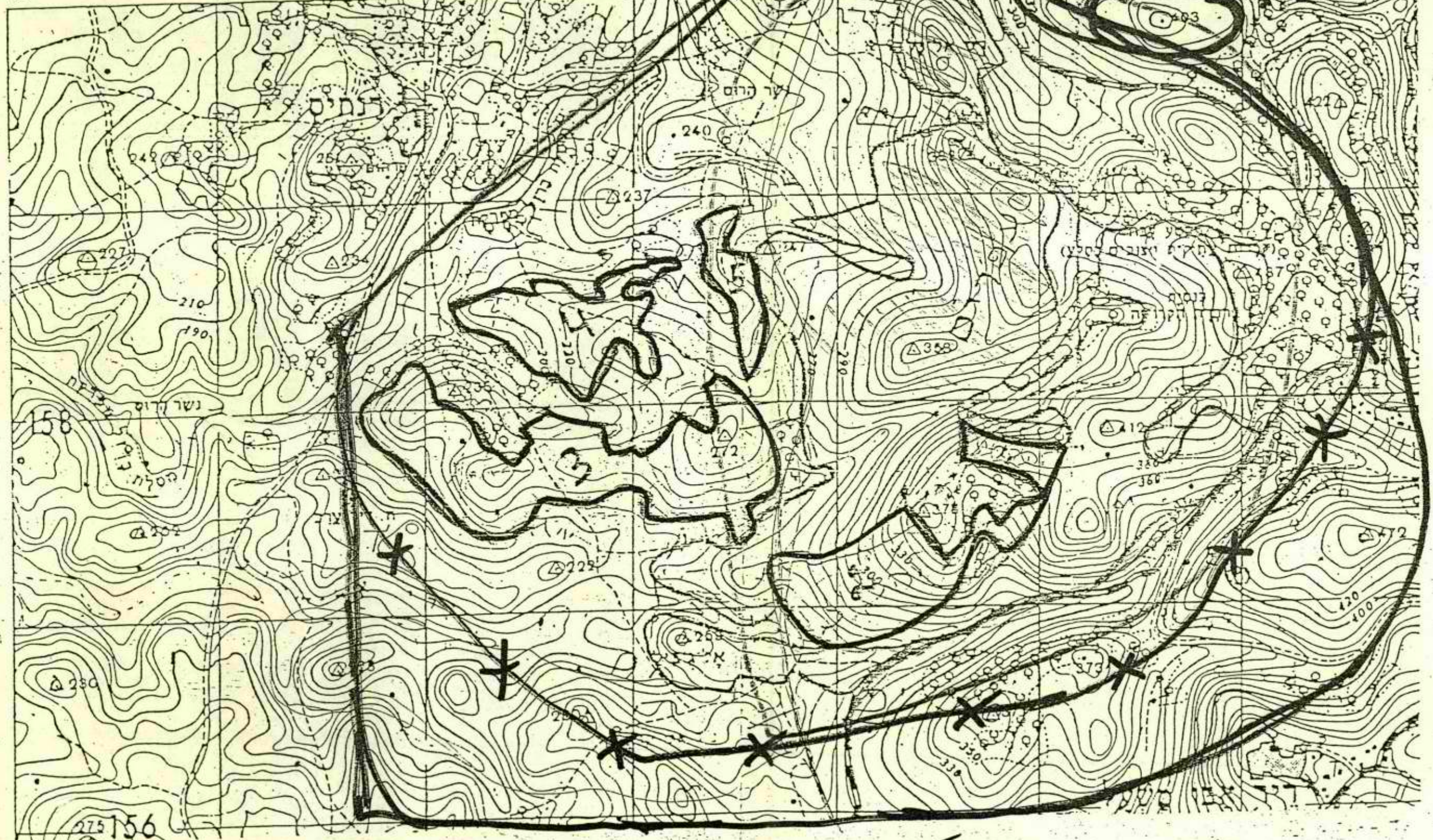
50

1
1/2

152

154

באג' קדנ' 156



ק.מ. - 1:20000

1:5000

□ - אדמת מדינה להכרזה

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

4.9.89

סיכום פגישה בנושא עופרים - תכנית מתאר

שהתקיימה במשרד אדרי' זאב ברן ביום 28.8.89

בהשתתפות ה"ה ז. ברן, א. לוי, ינן, ד. דויטש, נ.פלד וד. וולקוב

מר ינן הציג אפשרות לנתח בינוי לפי תפיסת טיפוסים שונים בצלע ההר
כאשר רוחב המגרשים יקבע לפי הבחנות של פרטיות ולאן דווקא לפי
קריטריונים קיימים. כדוגמא הציע להצמיד את הבתים לצד המגרש
(כלומר, קו בנין 0 עם הבית הסמוך) ולהשאירו בשלמותו חופשי בצד השני.

מר דויטש הציג שמירה על קו בנין בארבעת צידי המגרש. חסכים לבדוק את
הצעתם כחלופות.



לפגישה הבאה על המתכננים להציג:

- לפחות שלוש חלופות של תפיסת השטח הכולל של הישוב.
 - ניתוח שיפועים (עד 7%, 12%, 20%, 30%, 40% ומעלה).
 - התפלגויות בנייה לפי סוגי בניה שונים בהתאמה לשיפועי הקרקע השונים. (ניתוח מגרשים והמלצות לגבי ניצול מגרשים והתוויית רחובות).
 - הערכת מספר יחידות דיור המוצעת לפי סעיפים א, ב, ג.
 - הצעת מיקום המרכז (לפחות שלוש חלופות).
- כתוצאה משילוב אזורי מגורים (לפי צפיפויות, סוגי בניה וכו') עם התוויית צירים ראשיים לטופוגרפיה - לצירים הראשיים יש לחבר את: בית אריה, גרעין הראשונים, כביש הגישה למרכז ואזור סנטה-ברברה.

הפגישה הבאה תתקיים במשרד הבינוי והשיכון אצל אדרי' ס. אלדור, מנהלת אגף תכנון ובינוי ערים ביום ג' 19.9.89 בשעה 13.00. כל המתכננים והמשתתפים מוזמנים.

רשמה: ד. וולקוב

העתקים: למשתתפים

- ר. בן בסט
- ד. סתיו
- ע. הרבסט
- ז. ילון
- ד. רז
- ע. ודעי
- א. וקסלר
- ס. אלדור

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

סיכום פגישה בנושא: עופרים - תכ' מתאר

שהתקיימה בישוב בית אריה לאחר סיוור בשטח - ביום 6.7.89
בהשתתפות: ה"ה ז. ברן, אסתר, ד. דויטש, ר. בן זסט, ז. ילון,
י. ינון, ד. סתיו, א. וקסלר, נ. פלד, די. וולקוב

לאחר סיוור והתרשמות על שטח התכנון וסביבותיו סוכם:

1. ביום 16.7.89 התקיים פגישת עבודה אצל המתכנן מר ז. ברן ברח' זבוטינסקי 27 י"ם בשעה 12.00.
2. בפגישה יקבעו הערכות פרוגרמטיות הנובעות מניתוח טופוגרפי, הגדרת שטחים לפיתוח וגודל משוער של המתחמים השונים וגם מצפיפויות בינוי, שלביות ועוד.
3. על המתכנן להכין ניתוח טופוגרפי משוער לפי מיפוי קיים והגדרת גודל שטחים לפיתוח לפגישה הנ"ל.

✓
רשמה: ד. וולקוב

העתקים: לנוכחים
ד. רז
ע. ודעי
ס. אלדור

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

סיכום פגישה מיום 27.6.89 בנושא: מתחם עופרים

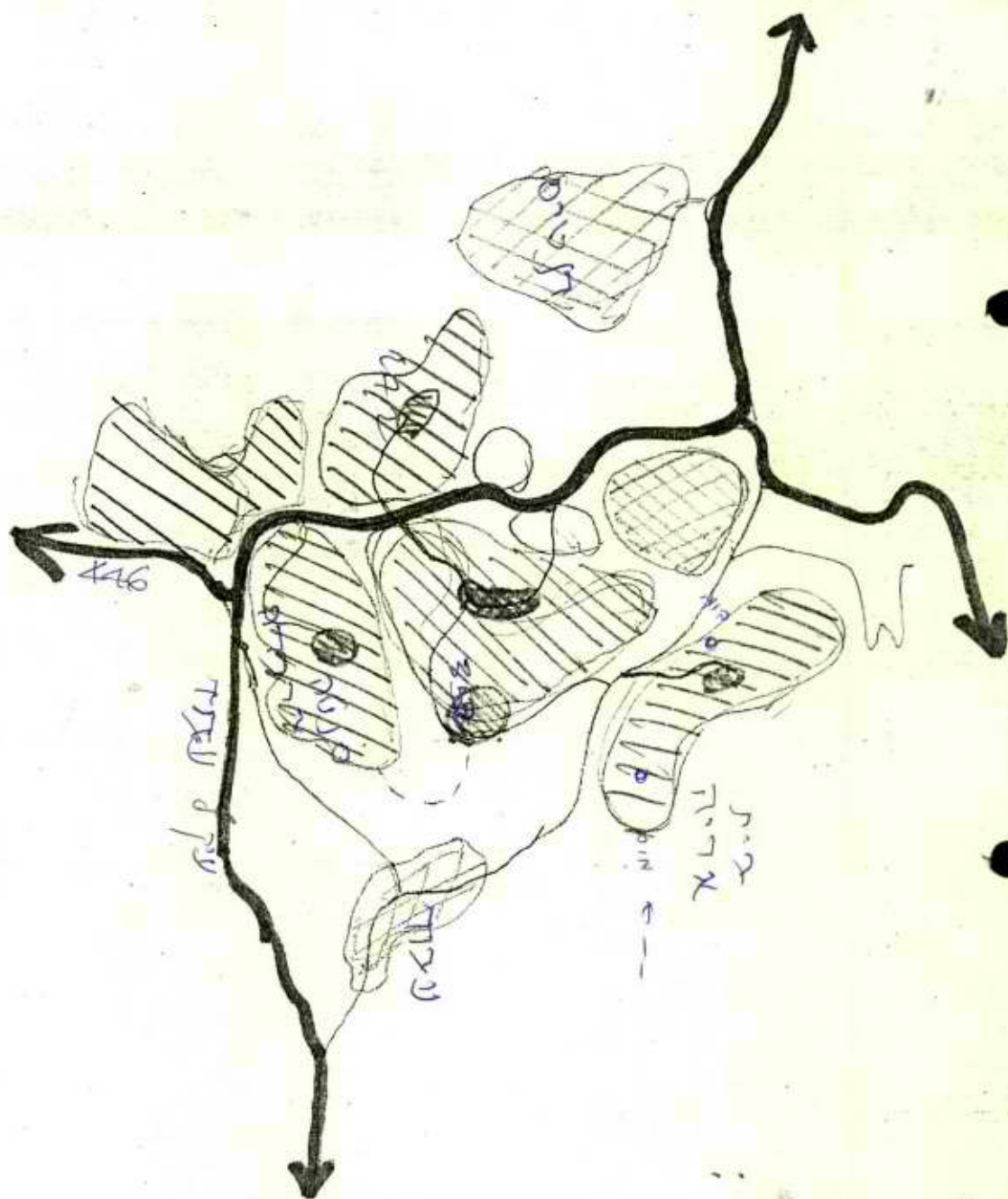
1. המתכננים יתיחסו לכל מצאי אדמות המדינה בתחום שבין:
 - א. כביש בית אריה מצפון
 - ב. מתקן אדם נטוף ממערב
 - ג. כביש שיקבא מדרום
 - ד. כביש עבוד-בית אריה ממזרח (נתונים קרקעיים מהממונה ביו"ש)
2. מטה בנימין יעבירו את כל האינפורמציה בדבר:
 - א. תכניות קיימות
 - ב. כבישים
 - ג. פרוגרמות
 - ד. מים, ביוב, חשמל
 - ה. תעסוקהלמתכננים השונים.
3. מטה בנימין יעבירו מכתב מפורט למנכ"ל - מנהל מחוז המרכז בנושא המוקד הזמני, דרכים וכו'.
4. המתכננים יתיחסו אל תכנית המתאר המפורטת 202/1 אשר קיבלה תוקף כאל שטח מאוכלס ללא אפשרויות שינוי.
במידה ולמתכננים וליועצים תהינה השגות, הם יעבירו אותן בכתב עד 15.7.89.
5. מטה בנימין מדגישה כי הקמת המוקד הזמני תהיה בתחום התכנית שקבלה תוקף, 202/1.
6. ב-6.7.89 יתקיים סיור מתכננים באתר נפגשים בשעה 7.00 בתחנת הדלק בסמוך לנתב"ג.
7. בפגישות הראשונות תידון הפרוגרמה, בנושא אכלוס, צפיפות בינוי, אזורי תעסוקה ומלאכה, שלביות ועוד.
8. לקראת תחילת ספטמבר ישלח האדריכל איסוף וניתוח המדע ותכנית רעיונית ראשונית לכל המתחם להצגה בפני ועדת ההיגוי.

רשמה: דיאנה וולקוב

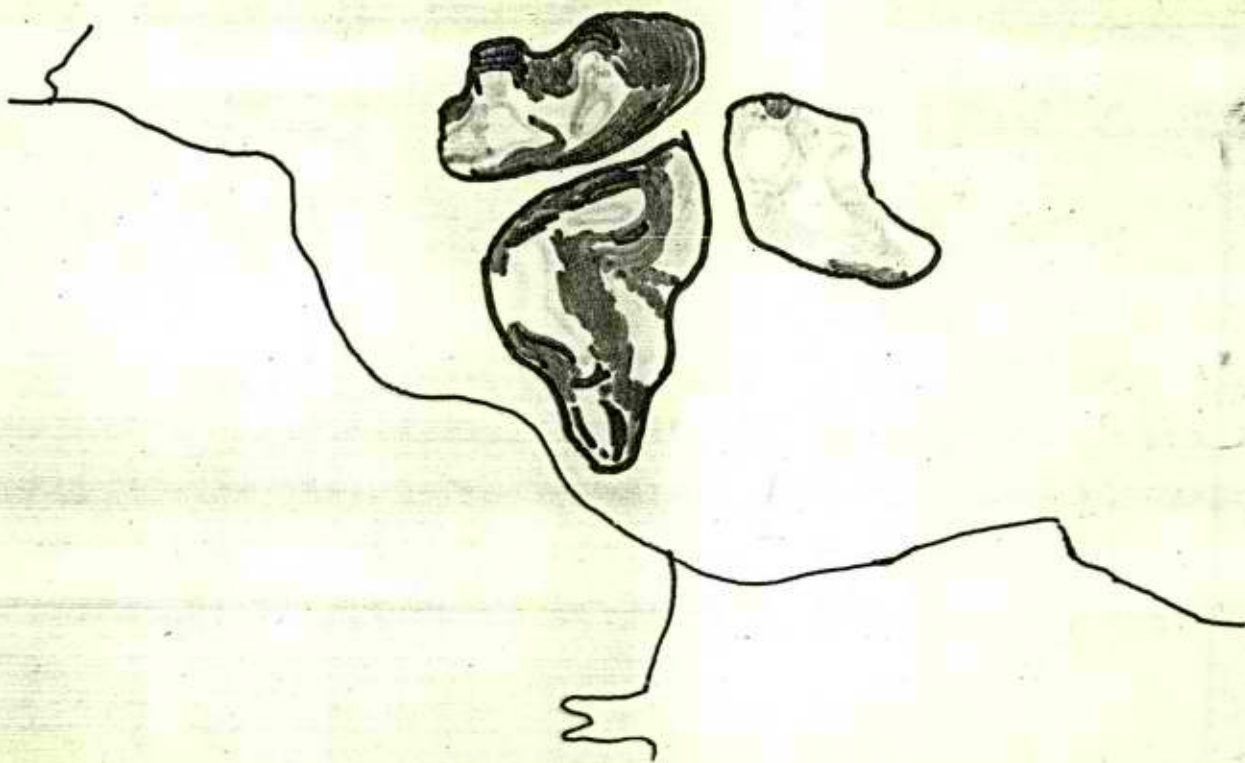
העתק: לנוכחים

השתתפו בפגישה על עופחים ה"ה:

סופיה אלדור, מנהלת אגף תכנון ובינוי ערים - כאן
ראובן רוזנבלט, איגוד מושבי הפועל המזרחי
רפי בן בשט, חבי שבא, ד.נ. לב השומרון
יוסי ינון, מתכנן מערכת כבישים - חיפה
זאב ילון - מתכנן מים וביוז, משרד בלשה-ילון - חיפה
דוד דויטש, מנהל מחלקה טכנית - מוא"ז בנימין פסגות ד.נ. מזרח בנימין
זאב ברן, מתכנן טכנית מתאר
חיים ליטנר, מתכנן טכנית מתאר
דן רז, אדריכל ראשי, אגף תכנון והנדסה, משב"ש
קרל רוס, מהנדס ראשי לכבישים ולתשתיות איתור, משב"ש
ארנולד אלדמן, מנהל החטיבה הטכנית, מחוז המרכז, משב"ש
עמיקם ודעי, ס/מנהל החטיבה הטכנית מחוז המרכז, משב"ש
אמנון בר לוי, מנהל מח' פרוגרמות, מחוז המרכז, משב"ש
נחום פלד, אגף תכנון ובינוי ערים - כאן
דיאנה וולקוב, אגף תכנון ובינוי ערים - כאן



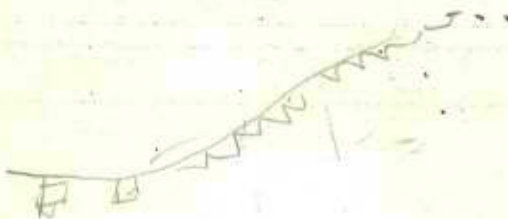
21

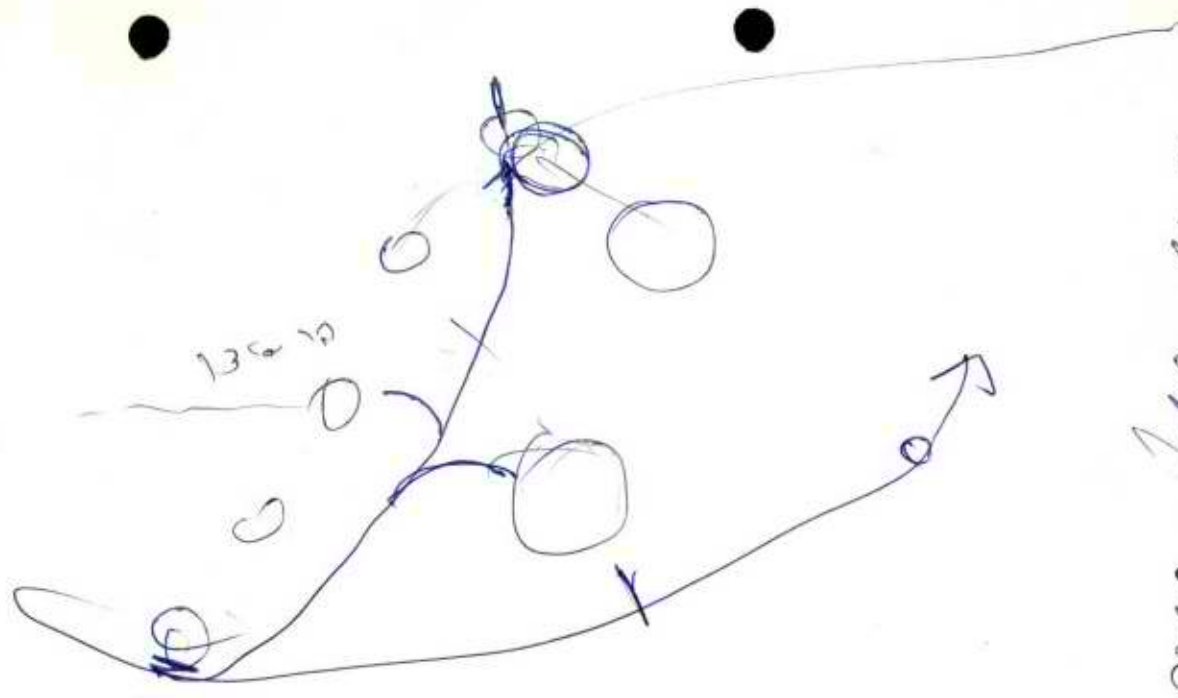


02

44343

03/10/14





46/7/53
nos 6000
Jablanica 27

5.8.81

- 4 -

הת/45

ענתות ובית אריה ב'

יו"ר הועדה להתיישבות פותח.

בדיון משתתפים: השר א. שרון; ה"ה א. בראון, מ. שמיר ומ. דרובלס.

מחליטים במסגרת מדיניות הממשלה בענין הרחבת יישובים וגושי התיישבות קיימים - לאשר הקמתם של:-

א. ענתות, שמיקומה יהיה במחצית הדרך בין עטרות ומעלה אדומים.

ב. בית אריה ב', שמיקומו יהיה מזרחה לכפר דיר בלוט. המחישבים של ענתות ובית-אריה ב' יבנו את יישוביהם בכוחות עצמם, כמעט התשתית לראש השטח - שינתן להם על-ידי המדינה.

האחריות לביצוע ההחלטה הנ"ל מוטלת על החטיבה להתיישבות, של ההסתדרות הציונית העולמית.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

15.8.89

סיכום פגישה בנושא : עופרים-תכנית מתאר

שהתקיימה ביום 14/8/89 ברמת ישי לאחר סיום סיור בטבעון, תמרת ורמת אלה.

בהשתתפות : הי"ה ז. ברן, א. לוי, י. ינון, ד. דויטש, ד. סתיו, נ. פלד, וד. וולקוב.

לאחר הסיור למשתתפים התגבש הרעיון של ישוב פרברי.

סוכם :

1. על המתכננים להכין מספר חולפות לגבי תפישת השטח באזורים שונים כדלקמן :

א. שכונה של בנייה עצמית או מאורגנת לאורך רחובות:

- משולבים.
- קול-דה-סאק.
- חד-סיטריים.
- דו-סיטריים.
- אחרים.

בבנייה בניצב לטופוגרפיה^{עם} חצרות פרטיים צמודים בכל מפלס ומפלס בצפיפות של 4-2 יחיד לדונם.

ב. בנייה של 3-4 קומות לאורך רחוב ראשי.

- עם חזית מסחרית.
- מדורגת.
- אחרת.

2. בתפישות אלו יש לתת מספר פתרונות בנושא חתך הרחוב כדלקמן :

- א. רוחב המסעה.
- ב. מדרכות.
- ג. חניות.
- ד. קירות תמך.
- ה. מסלעות.
- ו. מפלס כניסה.
- ז. פתיחות לנוף.
- ח. וכו'.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

- 2 -

3. הצגת מספר חלופות לתפישה כללית של הישוב.
א. האם יעוד הקטע המערבי יקבע בעתיד או למגורים או לפעילויות משלימות מחוזיות או ארציות ומה השלכותיהם.
ב. מערכת כבישים כללית בהקשר אזורי ומקומי, נדחתה - בגלל חוסר מיפוי מתאים - לפגישה הבאה והיא תתקיים לאחר הסיור בעופרים ביום 21/8/89.
4. מקום המפגש לסיור הוא החניון של בית אריה בשעה 7:00 בבוקר.

רשמה : אד' דיאנה וולקוב.

העתיקים : למשתתפים.
ר. בן בשט, חב' שבא.
ע. הרבסט, אמנה.
מר בלשה איילון.
ע. ודעי, מחוז מרכז.
א. וקסלר, כאן.
ס. אלדור, כאן.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף תכנון ובינוי ערים

8.8.89

עופסיכום

סיכום פגישה בנושא: עופרים - תכנית מתאר

שהתקיימה במשרד אדרי"ז. ברן ביום 30.7.89

בהשתתפות: ה"ה ז. ברן, אסתר לוי, אסתי, ר. בן בסט, ד. דויטש,
א. הרבסט, ד. סתיו, י. ינון, נ. פלד, ד. וולקוב

1. מתכנן תכנית המתאר הציג אפשרות למערכת הכבישים ויעודי קרקע כלליים בהתאם להנחיות תכנוניות ופרוגרמטיות שסוכמו בפגישה קודמת.

2. מתכנן הכבישים התייחס להצעת המתכנן והציג הערותיו.

3. רוב המשתתפים התייחסו למיקום וצורת המרכז המוצע ובטאו דעותיהם לגבי מרכזי משנה.

4. הוסכם שבשלב הזה של התכנון מומלץ להציג מספר חלופות עם רשימת היתרונות והחסרונות שבכל אחת מהן והתייחסות לשלבי פיתוח.

5. בין החלופות המוצעות יש להציג חלופה שתשקול אפשרות הזזת הגרעין הראשון למיקום שלא יפריע להתפתחות הציר המרכזי והפעילויות הראשיות.

6. חלופה מוצעת נוספת צריכה להתיחס לקשר לבית אריה כמוקד בשלב התפתחות ראשון (בית הספר, בריכת שחיה, שירותים וכו').

7. מוסכם שהמרכז הראשי - יחידי ביישוב - יתפתח לאורך ציר ראשי בין 2 מוקדים ראשיים בקירבה לציר האזורי, כאשר בשכונות פריפריאליות יוקמו רק חנויות בודדות לאספקת הצרכים היומיומיים.

8. ביום 14.8.89 יתקיים סיור באזור טבעון. נפגשים בכיכר המרכזית שעה 7.00 ופגישה לאחר מכן במשרדו של מר ינון בחיפה.

9. ביום 21.8.89 יתקיים סיור נוסף לעופרים. נפגשים בחניה המרכזית של ישוב בית אריה בשעה 7.00.

10. בפגישה ביום 14.8.89 יציגו מתכנן המתאר ומתכנן הכבישים מספר רב של חלופות לפרישת השטח לפי הנחיות התכנון המוסכמות על הצוות.

רשמה: דיאנה וולקוב

העתקים: למשתתפים + ע. ודעי, ס. אלדור

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

סיכום פגישה בנושא: עופרים - תכנית מתאר

שהתקיימה במשרד אדר' ז. ברן ביום 16.7.89

בהשתתפות: ה"ה ז. ברק, אסתר לוי, ר. בן-בסט,
ד. דוייטש, ד. סתיו, ע. הרבסט,
נ. פלד, א. וקסלר, ד. וולקוב

1. המתכנן הציג נתוח טופוגרפי ראשוני, מודל של השטח ורשימה של נתונים וחומר רקע הדרוש להמשך התכנון. ההתרשמות הראשונה שלשטח יש פוטנציאל גדול ומעניין וכי מאפייניו הפיזיים הם משמעותיים מאוד לתכנון הבינוי.
2. נציגי מטה בנימין הציגו הצעה להנחיות פרוגרמטיות הכוללות התייחסות לתכנון האזורי, היקפי בניה וצפיפויות בינוי רצויים ועקרונות לתכנון.
3. נציגי האגף הדגישו את העקרונות הנובעים ממיקומו של האתר בשולי גוש דן ועל המורדות המערביים של אזור ההר. כמו כן הדגישו את המשמעויות של הטופוגרפיה ההררית והצורך להתאים לה את הבינוי.
4. נציגת אמנה שאלה על מעמד של תכנית 202/1 המאושרת והגרעין שאמור לעלות על הקרקע במקום.
5. הובהרו וסוכמו הנקודות:
 - א. יש לתכנן את הישוב, על שכונותיו, בשונה מהישובים שתוכננו במורדות המערביים של ההר, עם מגוון של צפיפויות, ההצעה שהוצגה לשיטח ניצול השיפועים מקובלת בעקרון.
 - ב. התכנון צריך להתייחס לפיתוח בשלבים, כאשר גבעת עופרים מיועדת לשלבים הראשונים, וכאשר יתר המתחמים ייכנסו לתהליך הפיתוח במדורג.
 - ג. שימושי הקרקע בשלוחות ממערב לדרך האזורית לא גובשו עדיין, למעט אזור לתעסוקה. יהיה צורך להחליט על כך עם התקדמות תהליך התכנון.
 - ד. מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים יהיו בהתאם למפתחות המקובלים במשהב"ש.
 - ה. הישוב צריך לכלול גם מרכיבי תעסוקה עבור תושביו ועבור תושבי בנימין ואזור המרכז. יש צורך בגוון ובשלביות גם בנושא זה.

...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...

...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...

...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...

...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...

...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...

...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...

...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...

...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...

...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...

...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...

...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...

1. תכנית 202/1 המאושרת תשמש את הגרעין שיעלה ראשון על הקרקע, והיא תיכלל כנתון בתכנית המתאר הכוללת של עופרים. תבדק האפשרות לעכב את הפיתוח של מספר מגרשים דרומיים בתכנית כדי לאפשר שילוב טוב יותר עם התכנית הכוללת.

2. גבעת עופרים היא המרכזית בין המתחמים של התכנית, והמרכז המסחרי והמוסדי שלה יהיה המרכז ה"בכיר" של מקבץ השכונות. יהיה לו גם תפקיד מחוץ לישוב כמרכז איזורי, ולכן יש להתייחס בתכנונו למערכת הדרכים האיזורית.

6. מצר"ב: א. סיכום הנחיות לתכנון, מבוסס על המסמכים שהוצגו בדיון ועל סיכומי הדיון.

ב. הצעת פרוגרמה להקצאת שטחים ציבוריים לעיר בת 5,700 יח"ד.

הערה: הצעה זו יש לתאם עם הועדה הבינמשרדית בראשות מר דוד בן אלול, ממזנה ארצי למוסדות ציבור, משב"ש.

THE UNITED STATES OF AMERICA
DEPARTMENT OF THE INTERIOR
BUREAU OF LAND MANAGEMENT
WASHINGTON, D. C. 20250

TO: THE SECRETARY OF THE INTERIOR
FROM: THE DIRECTOR, BUREAU OF LAND MANAGEMENT
SUBJECT: [Illegible]

1. [Illegible]

2. [Illegible]

3. [Illegible]

תיחום תכנון עופרים

סיכום הנחיות לתכנון

א. עופרים - כללי:

גוש עופרים - מקבץ מתחמים לתכנון - נמצא 10 ק"מ מזרחה מצומת הטייסים. פחות מ-30 ק"מ ממע"ר ת"א ופחות מחצי שעה נסיעה ממנו. קירבתו של הגוש למוקד תעסוקתי - נתב"ג ותעשייה אווירית - בשילוב עם סלילת כביש מסי' 6 בקטע זה ושיפור דרך גישה מהצומת מבטיח פיתוחו הכולל.

תחזית ההגירה לאזור תכנון זה מבוססת על הנחות שבחוברת "קווים לפיתוח מערב השומעון" (שהוכנה ע"י האגף לתכנון ולבינוי ערים במאי 88). תחזית זו מדברת על תוספת לגוש - הישוב הקיים בית אריה שמהווה חלק מהגוש ובו 300 יח"ד - של 600 יח"ד (לפי חלופה מינימלית בקצב איטי) עד 7400 יח"ד (לפי חלופה המקסימלית בקצב מואץ כאשר דגש הפיתוח הוא בעיקר על הגוש הזה) וזאת עד שנת 2000.

מצאי הקרקעות כיום מעל 5000 דונם - יותר מהמצאי בזמן הכנת התחזית לעיל.

ב. הנתונים העיקריים של השטח והמיקום האיזורי: (מהם נגזרות מטרות התכנית)

- * מיקום בשולי גוש דן - בטבעת החיצונית של יישובים פרבריים.
- * מיקום על ציר "חוצה בנימין", המוביל ממערב למזרח - מאזור אור יהודה ויהוד לנוף צוף, בית אל ובקעת הירדן. ציר זה יתפצל בעתיד ליד עופרים ויוביל גם אל אריאל.
- * מיקום על ציר דרום-צפון ממודיעין דרך עופרים לאריאל.
- * בעופרים נמצא הריכוז הגדול ביותר של קרקעות זמינות לבניה בכל הגיזרה - אלפי דונם של אדמות טרשים שהוכרזו אדמות מדינה.
- * אקלים נוח למגורים - יחסית לאקלים של עמק לוד והשפלה.
- * נוף ואיכות סביבה.

ג. מטרות התכנית:

מטרה עיקרית - יצירת עיר פרברית - מקבץ של שכונות - במרגלות המערביים של אזור ההר באיכות דיור גבוהה, לפי הסטנדרטים של משרד הבינוי והשיכון.

THE
FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION

MEMORANDUM

TO : DIRECTOR, FBI
FROM : SAC, NEW YORK
SUBJECT: [Illegible]

[Illegible text block]

[Illegible text block]

RE: [Illegible]

[Illegible text block]

[Illegible text block]

[Illegible text block]

[Illegible text block]

[Illegible text block]

[Illegible text block]

ADMINISTRATIVE

[Illegible text block]

מטרות משנה -

- * ניצול יתרונות המיקום, האקלים ועלות הקרקע לקליטת לחצי ביקוש לדיוור מאזור המרכז
- * הקמת בסיס לפיתוח של איזור בנימין על ידי יצירת מרכז איכלוס ותעסוקה על גבול האיזור עם איזור המרכז.
- * יצירת מרכז שירותים איזורי.
- * יצירת מרכז תעסוקה ליושבי בנימין ולאיזור המרכז.

ד. עקרונות תכנון בסיסיים להשגת המטרות:

- * פיתוח של קבוצת שכונות קשורות במערכת ישובית/עירונית אחת, הכוללת גם מרכיבי שירותים ותעסוקה כלל איזוריים.
- * גוון מירבי בתחום התכנית כולה ובתוך כל חלק ממנה.
- * חסכון מירבי בהוצאות פיתוח, סלילת כבישים והחזקת שטחים ציבוריים.
- * חסכון באנרגיה וניצול אנרגית השמש בתכנון המבנים ושימושם ובתכנון ובביצוע הבתים שבתחומם.
- * יצירת חללים אורבניים - תיחום הרחובות, כיכרות, נקודות ציון - בנוסח פרברי. הבדלה ברורה בין מגרשים פרטיים וציבוריים לצורך הגדרת אחריות.
- * שלביות בפיתוח.

ה. הערכה ראשונית של המתחמים הפוטנציאליים לפיתוח

1. מתחמים:

- גבעת עופרים, עם שטח של כ-2000 דונם.
- בית אריה, עם שטח של כ-1000 דונם ותכנית מתאר בת כ-600 יח"ד.
- סנטה ברברה, עם שטח של כ-1500 דונם.
- גבעה 272, עם שטח של כ-1000 דונם.
- גבעה 247, עם שטח של כ-500 דונם.
- אל ג'וביל, עם שטח של כ-1000 דונם שחלקו בקעה שטוחה יחסית.
- קיימים שטחים נוספים מדרום וממערב למתחמים שלעיל שיוכלו לשמש בעתיד עתודה להרחבה.

[illegible]

2. שיפועים - השטח הוא גבעי ובחלקו הגדול בשיפועים גבוהים. ההתפלגות לשיפועים שונה ממתחם למתחם, אך התמונה הכוללת היא כי רק 15% מהשטח בשיפועים של עד 8%, בעוד 35-40% בשיפועים של 9-18%, מידה דומה בשיפועים של 19-27% וכ-10% אף בשיפועים של 28-40%.

כדי להשיג את מטרות התכנית בנתונים של התפלגות שיפועים כזו, יש לאמץ עקרונות להתפלגות הבניה למגורים על פי שיפועי הקרקע: (הבניה מאופינת לפי מ"ר קרקע נטו ליח"ד).

שיפועי ייעוד
קרקע

0-8%	מבני ציבור ושצ"פ, 120-160 מ"ר ליח"ד, 500 מ"ר ליח"ד, (לפי סדר עדיפות זה)
9-18%	500 מ"ר ליח"ד
19-27%	800-1000 מ"ר ליח"ד, 250-300 מ"ר ליח"ד
28-35%	800-1000 מ"ר ליח"ד, 120-160 מ"ר ליח"ד

3. מתחמים פוטנציאליים לפיתוח - הערכת קיבולת -

התפלגות לפי סוגי הבניה - מספר יח"ד לדונם

מתחם	יח"ד	1 לדונם	2 לדונם	3-4 לדונם	6-8 לדונם
גבעת עופרים	2500	20%	30%	30%	20%
סנטה ברברה	1500	20%	15%	50%	20%
גבעה 272	1500	10%	50%		40%
גבעה 247	750		30%	70%	
סה"כ	5000-6000				

תעסוקה:

יש ליעד בתחום התכנית שטחים לתעסוקה.

* רצוי לאתר שטח שיהווה מתחם מיוחד ונפרד לתעסוקה (תעשייה, מלאכה, שירותי דרך וכד'). מתחם זה ישמש מוקד תעסוקה לתושבי עופרים ולמועסקים מחוץ ליישוב, מאיזור בנימין ומאיזור המרכז. גודל המתחם 500-1000 דונם, וחשובים קירבתו למערכת הדרכים האיזורית ושיפועי קרקע נוחים יחסית.

* בנוסף, רצוי ליעד שטחים בתחום מתחמי המגורים שיוכלו לשמש לתעסוקה מסוג משרדים, בית אבות, מוסדות חינוך מיוחדים, תיירות,

בתי תוכנה וכד'.

ו. הנחיות כלליות לפרישה

* מרכזיותה וגודלה של גבעת עופרים, בין כל מיתחמי איזור התכנון, קובעים את מרכזיותה גם ביתר התיפקודים. מרכז המסחר והשרותים השונים צריך להקבע בתוך המתחם של גבעת עופרים או הסמוך לו, תוך התיחסות לדרך האיזורית העוברת למרגלות הגבעה.

* מבנה השטח, הגודל המיועד של המתחמים והמרחקים ביניהם יחייבו חלוקתם למתחמי משנה וליצירת מרכזונים בהתאם.

* התכנית צריכה לכלול, כמובן, את השירותים הנדרשים למגורים, על פי המפתחות המקובלים של משרד הבינוי והשיכון ושל המועצה האיזורית, ולפרוש אותם בהתאם למתחמי המגורים.

* מערכת הדרכים הפנימיות תישען על הרחוב הראשי שיחובר אל הדרך האיזורית העוברת בתחום איזור התכנון.

* מיקומו של המרכז המסחרי צריך להיות בנגישות טובה אל הדרך האיזורית, בגלל תיפקודו גם במרכז לכלל האיזור. אותו הדין ביחס למוקד/מוקדי תעסוקה.

ז. שלבי פיתוח

לאחר גיבוש הפרוגרמה והתזוית הקווים הראשונים לתכנית הפיזית, יש לחלק את הפיתוח, על כל מרכיביו, לשלבים.

המתחם הראשון לפיתוח הוא המתחם של גבעת עופרים, ואחריו, יש להניח, יפותח איזור סנטה ברברה.

שלבי הפיתוח צריכים להגדיר את סוגי הבניה שיפותחו בכל שלב, ולהתייחס לקשרים שבין פיתוחם של המתחמים השונים, כלומר להגדרת היקף הפיתוח במתחם אחד שרק לאחריו מתחיל פיתוח שלב נוסף במתחם אחר. שלבי הפיתוח צריכים לכלול את פיתוח מערכות התשתית והשרותים.

ח. עקרונות לעיצוב הבינוי

1. יצירת רחוב ראשי המגשר שכונות מיוחדות כחוט המחובר חרוזים.

2. הפונקציות המרכזיות של העיר - מוסדות, מסחר, שרותים, וכו' - ימוקמו על הרחוב הראשי במשולב עם מגורים. כך יעשה גם בכל שכונה ושכונה בקנה מידה מתאים.

3. יש ליצור מערכת חללים - רחובות, כיכרות, רחבות - בעלי אופי וקנה מידה אנושי ע"י תשומת לב לפרופורציות, מיקומם, פונקציונליותם והחזקתם לאו דוקא למבטים לנוף.

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

PHYSICS DEPARTMENT

1950-1951

PHYSICS 101

LECTURE NOTES

BY

DR. J. R. OPPENHEIMER

1950-1951

PHYSICS 101

LECTURE NOTES

BY

DR. J. R. OPPENHEIMER

1950-1951

PHYSICS 101

LECTURE NOTES

BY

DR. J. R. OPPENHEIMER

4. יש ליחד ולגבש שכונות ע"י מאפיינים כגון הבנינים - פתחים, גגות - ו/או סיגנונם ו/או צבעים ו/או חומרים, ריצופים צמחיה

וכו' כך שלכל שכונה יהיה המירקם האופייני לה, ויחדיו ירכיבו רקמה עירונית מגוונת.

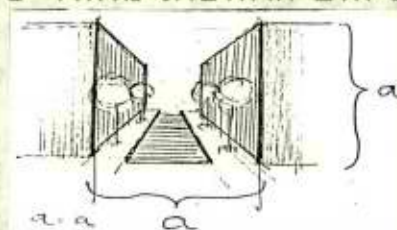
כדי שהאמור לעיל יקרה יש להתיחס למספר נושאים:

1. לתכנן בינוי רצוף ככל האפשר ולהתאים אותו ואת הכבישים המלווים אל המבנה הטופוגרפי של כל אתר ואתר.

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

3. תיחום הרחובות מוגדר ע"י המיסעה, חזיתות הבתים והירוק הסמוך.

לכן, יש לשים לב לפרופורציה בין רוחב המיסעה וגובה הבנינים התוחמים את הרחוב. יש לשים לב שתיחום חלל רחוב אורבני נוצר כאשר גובה הבנינים שווה לרוחב הרחוב (ראה איור).



4. הרחובות יעוצבו ע"י בינוי רצוף של מוסדות ציבור, מבני מגורים, מסחר, שרותים וכו' וחשוב מאוד להימנע מהפסקות וניתוקים. קו בניה אחיד הן של המבנים וכן של הגדר, במקביל למדרכה, המסדיר תחום חלל הרחוב, יפורט בתקנון. גם הגדרת אחריות הפרט ואחריות ציבורית, כניסות, פתחים, גדרות, מוסכים, גגות, חומרי ציפוי וכו'.

5. יש לתכנן שלבי ביצוע כך שאזור שנמצא בביצוע לא יפריע לשיגרת החיים באזור שאוכלס בשלב ביצוע קודם. כנ"ל לגבי מגרשי בנה ביתך.

6. מומלץ ליצור רצף שטחים ירוקים מפותחים רב שימושי בהוצאות החזקה מינימליים.

7. בתוך הרצף הבנוי יש ליצור כמה נקודות תצפית מן הרחוב "חלונות" לנוף ולסביבה ולהדגישן כנקודות ציון בשכונות. מומלץ לנצל את הנקודות הגבוהות בפסקות ובקצוות הרכס. אפשר לשלבן עם כיכר לסבב תחבורתי עם פסל אומנותי או אלמנט בעל ערך סביבתי. יש לשים לב שקיימים בשטח קבוצות סלעים שניתן לשמרן כאלמנטים בעלי ערך חזותי.

8. יש ליצור כיכרות או חללים אורבניים ע"י רצף הבנוי סביב למוקדים רב פונקציונאליים בהרחבה של חלל הרחוב.

9. יש ליצור שערי כניסה לעיר. נקודת ציון להתחלת המירקם הבנוי בהבלטה לסוף האזור הטבעי והפתוח.

10. לגבי בניה באיכות גבוהה מומלץ לתכנן טיפוסים מגוונים ולשים דגש בפיקוח על ביצוע הבניה בתכתיבים המתאימים. לגבי ניצול

1. The first part of the paper is devoted to the study of the asymptotic behavior of the solutions of the system (1) as $t \rightarrow \infty$. It is shown that the solutions of the system (1) are bounded and tend to zero as $t \rightarrow \infty$ if the matrix A is stable. The second part of the paper is devoted to the study of the asymptotic behavior of the solutions of the system (1) as $t \rightarrow \infty$ if the matrix A is not stable. It is shown that the solutions of the system (1) are unbounded and tend to infinity as $t \rightarrow \infty$ if the matrix A is not stable.

אנרגיה סולרית בבניה, בתכנון המפורט חשוב להפנות דרומה את רוב

חדרי המגורים של הבית, לכסות את הקירות החיצוניים עם חומר בידוד מתאים. הדרישות האלו יכתבו בהוראות התכנית (תקנון).

11. לגבי יעור, מומלץ להכין תכנית לביצוע יעור מייד לשיטחים כדלקמן:

א. מיועדים לשצ"פים.

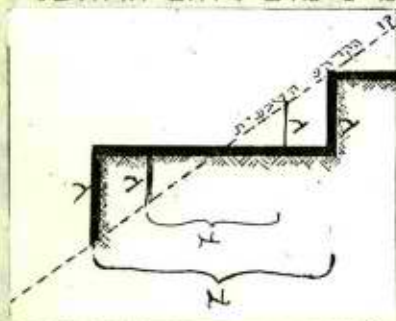
ב. שאינם מיועדים לפיתוח כלל.

ג. שיטחים ביעודים שונים שפיתוחם ידחה לשלבים מאוחרים.

12. יש לאתר בתחום התכנית קטעים של מצוקים, טרשים ושיטחים אחרים שראויים להשמר ולהכלל בגנים ובשטח הציבורי הפתוח.

ט. עקרונות לתכנון מערכת הדרכים ועבודות הפיתוח:

1. מערכת דרכים תותווה במבנה היררכי פשוט וברור.
2. יש להותיר מקום להתוויית כביש עורקי למקרה שיווצר צורך לנקז תנועה עוברת מהשכונות אל המערכת האזורית.
3. הרחוב הראשי של העיר יאחד את השלוחות והמרכז האזורי - מסחרי שעליו.
4. אל הרחוב הזה יתנקזו רחובות משניים.
5. אל הרחובות המשניים יתנקזו רחובות קול דה סאק למגורים ולחנייתם.
6. יש להותיר מקום להתוויית רחובות מאספים שיתוכננו ליעילות תחבורה מהירה ולנגישות למוקדים רב פונקציונליים. ביצועם ישקל לפי התפתחות העיר.
7. פתרון חניה יעשה לאורך הרחובות, רצוי לכלול חניות בתחומי מגרשי המגורים ולהימנע משטחי אספלט נרחבים.
8. אין לתכנן מערכת דרכים נפרדת להולכי רגל. לכן, על המערכת להיות משולבת - מוטורית ולהולכי רגל - ויש להדגיש כניסות ישירות לבתים מן הרחובות.
9. לתכנן רוחב מינימלי של הרחובות המאפשר מיסעה, חניה, מדרכה וכניסה חזיתית לבתים על מפלס אחד.
10. כדי להשיג מינימום קירות תמך, יש לתכנן מינימום רוחב הרחוב.



א צר = ב קטן
 * רחב = ב גדול

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

DEPARTMENT OF THE HISTORY OF ARTS

OFFICE OF THE DEAN

1100 EAST 58TH STREET

CHICAGO, ILLINOIS 60637

TEL: 773-936-5000

FAX: 773-936-5001

WWW.HA.CHICAGO.EDU

ADMISSIONS

BA, BS, MA, PHD

APPLY NOW

2024-2025

CHICAGO

ILLINOIS

UNIVERSITY

HISTORY OF ARTS

DEPARTMENT

OFFICE

DEAN

1100 EAST 58TH STREET

CHICAGO, ILLINOIS 60637

TEL: 773-936-5000

הצעת פרוגרמה הקצאת שטחים ציבוריים

מתוך הספר של ד. בן אלול וש. יבין

גודל שנתון התלמידים : 2.5% ; גודל המשפחה : 3.8 ; מספר הדירות : 5,700

ה מ ו ס ד	היתדות במגרש	מספר המגרשים	שטח המגרש (דונם)	שטח כולל (דונם)
הינוך, סה"כ				
מעון תינוקות (גילאי 0-2)	5-3	6	1.0	177.2
גן-ילדים (גילאי 3-4), 36 כיתות	2	18	1.2	6.0
גן-ילדים (גילאי 5), 18 כיתות ¹	2	3	1.2	21.6
בית-ספר יסודי (כיתות א'-ו' - גילאי 6-11), 108 כיתות	18	6	10.0 ²	3.6
בית-ספר על-יסודי, 108 כיתות :				60.0
חטיבת ביניים, כיתות ז'-ט' - גילאי 12-14	18 (כיתות)	3	27.0	³ 81.0
חטיבה עליונה, כיתות י'-י"ב - גילאי 15-17	18 + (כיתות)			
מוסדות חינוך מיוחד (גילאי 15-17)	4-2	2	2.5	5.0
בריאות, סה"כ				
תחנה לאם וילד (טיפת חלב) ⁴		2	0.5	6.5
מרפאה שכונתית (איזורית) ⁵		2	1.5	1.0
מרפאה מקצועית-מרכזית ⁶		1	2.5	3.0
דת, סה"כ				
בית כנסת עירוני מרכזי		1	4.0	18.5
בית כנסת שכונתי ראשי		2	3.0	4.0
בית כנסת עזתי גדול		2	2.0	6.0
בית כנסת עדתי קטן, 6 מבנים	6-3		1.0-0.5	4.0
מקוה ובית-מרחץ	2		0.75	3.0
תרבות, נוער וספורט, סה"כ				
מועדון תרבות שכונתי מרכזי ⁷		2	3.0	1.5
מועדון שכונתי למבוגרים		2	2.0	4.0
בית נוער מרכזי ⁸		1	5.0	6.0
מועדון נוער שכונתי		2	3.0	12.0
מועדון נוער תנועתי		6	2.0	50.0
מרכז ספורט עירוני ⁹		1	50.0	25.0
מרכז ספורט שכונתי		1	25.0	25.0
איצטדיון עירוני		1	25.0	36.0
מגרש ספורט אגודתי		2	18.0	
שטח ציבורי פתוח, סה"כ				
גן עירוני מרכזי ¹⁰		1	65.0	151.0
גינה ציבורית שכונתית ¹¹				65.0
מגרש משחקים לילדים משולב עם גינה קטנה		8	5.0	46.0
מסחר, סה"כ				
חנויות במרכזים המסחריים השכונתיים (36 חנויות) ¹²	2 חנויות			40.0
חנויות שכונתיות		6	0.5	11.0
חנויות במרכז העיר ¹³				8.0
מרכז העיר, סה"כ				
בנין עיריה	מ"ר	1600	6.0	43.0
בית-משפט	מ"ר	500	2.0	6.0
בית ההסתדרות הכללית	מ"ר	1000	3.0	2.0
מרכז תרבות עירוני				3.0
(כולל בית-עם, ספריה וחוגים)	מ"ר	2000	5.0	5.0
בית קולנוע (עם במה להצגות)	מ"ר	1000	3.0	3.0
בית קולנוע קטן ¹⁴	מ"ר	600	—	—
משרדים ¹⁴	מ"ר	500	—	—
מועדוני מבוגרים ¹⁴	מ"ר	500	—	—
אולמי שמחות ¹⁴	מ"ר	500	—	—
מלון מסחרי ¹⁴	מ"ר	500	—	—

(המשך מהעמוד הקודם)

ה מ ו ס ד	היחידות במגרש	מספר המגרשים	שטח המגרש (דונם)	שטח כולל (דונם)
המסחר במרכז העיר — 3250 מ"ר כולל:			13.0	13.0
דואר	150 מ"ר		—	—
3 בנקים, כל אחד 150 מ"ר —	450 מ"ר		—	—
סופרמרקט	1200 מ"ר		—	—
בתי-מקפה ומסעדות	175 מ"ר		—	—
בית-מקחת	75 מ"ר		—	—
15 חנויות, כל אחת 50 מ"ר	750 מ"ר		—	—
10 חנויות, כל אחת 35 מ"ר	350 מ"ר		—	—
5 חנויות, כל אחת 20 מ"ר	100 מ"ר		—	—
תוספת 33% לכיכרות, רחבות מעברים וכו'			11.0	11.0
שירותים כללי-עירוניים, כה"כ			60.0	60.0
תחנת משטרה		1	3.0	3.0
מגן-דוד-אדום		1	3.0	3.0
מכבי-אש		1	3.0	3.0
מרכז בקרה של הג"א		1	2.0	2.0
לשכת עבודה		1	2.0	2.0
לשכת סעד		1	1.0	1.0
תחנת אוטובוסים		1	5.0	5.0
תחנת דלק		2	4.0	2.0
מחסני עיריה		1	10.0	10.0
מרכז טלפונים		1	7.0	4.0—3.0
בית-עלמין		1	20.0	20.0
מגרשים רורביים, כה"כ		9	2.0—1.5	15.0
סה"כ כללי				651.2

ה ע ר ו ת :

1. נוסף לכך ימוקמו 12 כיתות גן בחצרות 6 בתי-הספר היסודיים.
2. כולל גן-ילדים דו-כיתתי בכל מגרש בית-ספר.
3. במידה ובתי-הספר יאותרו בצמוד אחד לשני או במידה ויאותרו בצמידות למרכז הספורט, ניתן להפחית השטחים ולהקים על 70 דונם כמוסבר ב-3.1.5.
4. יש לאתר בצמידות למגרש המרפאה השכונתית.
5. ניתן לבנות את אחת המרפאות השכונתיות ביחד עם המרפאה המרכזית-מקצועית.
6. ניתן לשלב את המרפאה המרכזית עם אחת המרפאות השכונתיות ואז יש להגדיל את המגרש של המרפאה המרכזית ל-3 דונם.
7. במרכזים השכונתיים.
8. ניתן להקטין את המגרש ל-2 דונם במידה והוא צמוד למרכז ספורט או לבית-ספר על-יסודי.
9. ניתן להקטין את המגרש ל-20 דונם במידה והוא צמוד לבית-הספר העל-יסודי או לגינה הציבורית השכונתית.
10. לפי 3 מ"ר לנפש.
11. ניתן לשנות את החלוקה בתנאי שתשמר המכסה של 4 מ"ר לנפש ובתנאי שהגינות הציבוריות השכונתיות לא תהינה קטנות מ-12 דונם כל אחת ומגרשי המשתקים — לא קטנים מ-2.5 דונם.
12. מכסת המסחר השכונתית הכוללת היא 2160 מ"ר מסחרי בנוי (ברוטו).
13. ראה מרכז העיר.
14. מעל קומה מסחרית.

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

סיכום פגישה בנושא: עופרים - תכנית מתאר

שהתקיימה במשרד אדרי' ז. ברן ביום 16.7.89

בהשתתפות:

ה"ה ז. ברק, אסתר לוי, ר. בן-בסט,
ד. דויטש, ד. סתיו, ע. הרבסט,
נ. פלד, א. וקסלר, ד. וולקוב

1. המתכנן הציג נתוח טופוגרפי ראשוני, מודל של השטח ורשימה של נתונים וחומר רקע הדרוש להמשך התכנון. ההתרשמות הראשונה שלשטח יש פוטנציאל גדול ומעניין וכי מאפייניו הפיזיים הם משמעותיים מאוד לתכנון הבינוי.
2. נציגי מטה בנימין הציגו הצעה להנחיות פרוגרמטיות הכוללות התייחסות לתכנון האזורי, היקפי בניה וצפיפויות בינוי רצויים ועקרונות לתכנון.
3. נציגי האגף הדגישו את העקרונות הנובעים ממיקומו של האתר בשולי גוש דן ועל המורדות המערביים של אזור ההר. כמו כן הדגישו את המשמעויות של הטופוגרפיה ההררית והצורך להתאים לה את הבינוי.
4. נציגת אמנה שאלה על מעמד של תכנית 202/1 המאושרת והגרעין שאמור לעלות על הקרקע במקום.
5. הובהרו וסוכמו הנקודות:
 - א. יש לתכנן את הישוב, על שכונותיו, בשונה מהישובים שתוכננו במורדות המערביים של ההר, עם מגוון של צפיפויות, ההצעה שהוצגה לשיטח ניצול השיפועים מקובלת בעקרון.
 - ב. התכנון צריך להתייחס לפיתוח בשלבים, כאשר גבעת עופרים מיועדת לשלבים הראשונים, וכאשר יתר המתחמים ייכנסו לתהליך הפיתוח במדורג.
 - ג. שימושי הקרקע בשלוחות ממערב לדרך האזורית לא גובשו עדיין, למעט אזור לתעסוקה. יהיה צורך להחליט על כך עם התקדמות תהליך התכנון.
 - ד. מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים יהיו בהתאם למפתחות המקובלים במשהב"ש.
 - ה. הישוב צריך לכלול גם מרכיבי תעסוקה עבור תושביו ועבור תושבי בנימין ואזור המרכז. יש צורך בגוון ובשלביות גם בנושא זה.

UNITED STATES DEPARTMENT OF AGRICULTURE
BUREAU OF PLANT INDUSTRY

WASHINGTON, D. C. 20250

OFFICE OF THE CHIEF, BUREAU OF PLANT INDUSTRY

REPORT OF THE CHIEF, BUREAU OF PLANT INDUSTRY
FOR THE YEAR 1954

THE BUREAU OF PLANT INDUSTRY HAS THE HONOR TO
PRESENT TO YOU THE ANNUAL REPORT FOR THE YEAR 1954.

THE BUREAU OF PLANT INDUSTRY HAS THE HONOR TO
PRESENT TO YOU THE ANNUAL REPORT FOR THE YEAR 1954.

THE BUREAU OF PLANT INDUSTRY HAS THE HONOR TO
PRESENT TO YOU THE ANNUAL REPORT FOR THE YEAR 1954.

THE BUREAU OF PLANT INDUSTRY HAS THE HONOR TO
PRESENT TO YOU THE ANNUAL REPORT FOR THE YEAR 1954.

THE BUREAU OF PLANT INDUSTRY HAS THE HONOR TO
PRESENT TO YOU THE ANNUAL REPORT FOR THE YEAR 1954.

THE BUREAU OF PLANT INDUSTRY HAS THE HONOR TO
PRESENT TO YOU THE ANNUAL REPORT FOR THE YEAR 1954.

THE BUREAU OF PLANT INDUSTRY HAS THE HONOR TO
PRESENT TO YOU THE ANNUAL REPORT FOR THE YEAR 1954.

THE BUREAU OF PLANT INDUSTRY HAS THE HONOR TO
PRESENT TO YOU THE ANNUAL REPORT FOR THE YEAR 1954.

THE BUREAU OF PLANT INDUSTRY HAS THE HONOR TO
PRESENT TO YOU THE ANNUAL REPORT FOR THE YEAR 1954.

THE BUREAU OF PLANT INDUSTRY HAS THE HONOR TO
PRESENT TO YOU THE ANNUAL REPORT FOR THE YEAR 1954.

1. תכנית 202/1 המאושרת תשמש את הגרעין שיעלה ראשון על הקרקע, והיא תיכלל כנתון בתכנית המתאר הכוללת של עופרים. תבדק האפשרות לעכב את הפיתוח של מספר מגרשים דרומיים בתכנית כדי לאפשר שילוב טוב יותר עם התכנית הכוללת.

2. גבעת עופרים היא המרכזית בין המתחמים של התכנית, והמרכז המסחרי והמוסדי שלה יהיה המרכז ה"בכיר" של מקבץ השכונות. יהיה לו גם תפקיד מחוץ ליישוב כמרכז איזורי, ולכן יש להתיחס בתכנונו למערכת הדרכים האיזורית.

6. מצר"ב: א. סיכום הנחיות לתכנון, מבוסס על המסמכים שהוצגו בדיון ועל סיכומי הדיון.

ב. הצעת פרוגרמה להקצאת שטחים ציבוריים לעיר בת 5,700 יח"ד.

הערה: הצעה זו יש לתאם עם הועדה הבינמשרדית בראשות מר דוד בן אלול, ממנה ארצי למוסדות ציבור, משב"ש.

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
DIVISION OF THE PHYSICAL SCIENCES
DEPARTMENT OF CHEMISTRY
5301 S. DICKINSON AVE.
CHICAGO, ILL. 60637

TO THE EDITOR OF THE JOURNAL OF THE AMERICAN CHEMICAL SOCIETY
FROM THE DEPARTMENT OF CHEMISTRY, UNIVERSITY OF CHICAGO
RE: [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

תיחום תכנון עופרים

סיכום הנחיות לתכנון

א. עופרים - כללי:

גוש עופרים - מקבץ מתחמים לתכנון - נמצא 10 ק"מ מזרחה מצומת הטייסים. פחות מ-30 ק"מ ממע"ר ת"א ופחות מחצי שעה נסיעה ממנו. קירבתו של הגוש למוקד תעסוקתי - נתב"ג ותעשייה אווירית - בשילוב עם סלילת כביש מס' 6 בקטע זה ושיפור דרך גישה מהצומת מבטיח פיתוחו הכולל.

תחזית ההגירה לאזור תכנון זה מבוססת על הנחות שבחוברת "קווים לפיתוח מערב השומעון" (שהוכנה ע"י האגף לתכנון ולבינוי ערים במאי 88). תחזית זו מדברת על תוספת לגוש - הישוב הקיים בית אריה שמהווה חלק מהגוש ובו 300 יח"ד - של 600 יח"ד (לפי חלופה מינימלית בקצב איטי) עד 7400 יח"ד (לפי חלופה המקסימלית בקצב מואץ כאשר דגש הפיתוח הוא בעיקר על הגוש הזה) וזאת עד שנת 2000.

מצאי הקרקעות כיום מעל 5000 דונם - יותר מהמצאי בזמן הכנת התחזית לעיל.

ב. הנתונים העיקריים של השטח והמיקום האיזורי:
(מהם נגזרות מטרות התכנית)

- * מיקום בשולי גוש דן - בטבעת החיצונית של יישובים פרבריים.
- * מיקום על ציר "חוצה בנימין", המוביל ממערב למזרח - מאזור אור יהודה ויהוד לנוף צוף, בית אל ובקעת הירדן. ציר זה יתפצל בעתיד ליד עופרים ויוביל גם אל אריאל.
- * מיקום על ציר דרום-צפון ממודיעין דרך עופרים לאריאל.
- * בעופרים נמצא הריכוז הגדול ביותר של קרקעות זמינות לבניה בכל הגיזרה - אלפי דונם של אדמות טרשים שהוכרזו אדמות מדינה.
- * אקלים נוח למגורים - יחסית לאקלים של עמק לוד והשפלה.
- * נוף ואיכות סביבה.

ג. מטרות התכנית:

מטרה עיקרית - יצירת עיר פרברית - מקבץ של שכונות - במרגלות המערביים של אזור ההר באיכות דיוור גבוהה, לפי הסטנדרטים של משרד הבינוי והשיכון.

THE
FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION

TO THE DIRECTOR, FBI
FROM THE SAC, NEW YORK
SUBJECT: [Illegible]

[Illegible text block]

[Illegible text block]

[Illegible text block]

[Illegible text block]

[Illegible text block]

[Illegible text block]

[Illegible text block]

[Illegible text block]

מטרות משנה -

- * ניצול יתרונות המיקום, האקלים ועלות הקרקע לקליטת לחצי ביקוש לדיוור מאזור המרכז
- * הקמת בסיס לפיתוח של איזור בנימין על ידי יצירת מרכז איכלוס ותעסוקה על גבול האיזור עם איזור המרכז.
- * יצירת מרכז שירותים איזורי.
- * יצירת מרכז תעסוקה ליושבי בנימין ולאיזור המרכז.

ד. עקרונות תכנון בסיסיים להשגת המטרות:

- * פיתוח של קבוצת שכונות קשורות במערכת ישובית/עירונית אחת, הכוללת גם מרכיבי שירותים ותעסוקה כלל איזוריים.
- * גוון מירבי בתחום התכנית כולה ובתוך כל חלק ממנה.
- * חסכון מירבי בהוצאות פיתוח, סלילת כבישים והחזקת שטחים ציבוריים.
- * חסכון באנרגיה וניצול אנרגית השמש בתכנון המבנים ושימושם ובתכנון ובביצוע הבתים שבתחומם.
- * יצירת חללים אורבניים - תיחום הרחובות, כיכרות, נקודות ציון - בנוסח פרברי. הבדלה ברורה בין מגרשים פרטיים וציבוריים לצורך הגדרת אחריות.
- * שלביות בפיתוח.

ה. הערכה ראשונית של המתחמים הפוטנציאליים לפיתוח

1. מתחמים:

- גבעת עופרים, עם שטח של כ-2000 דונם.
- בין אריה, עם שטח של כ-1000 דונם ותכנית מתאר בת כ-600 יח"ד.
- סנטה ברברה, עם שטח של כ-1500 דונם.
- גבעה 272, עם שטח של כ-1000 דונם.
- גבעה 247, עם שטח של כ-500 דונם.
- אל ג'וביל, עם שטח של כ-1000 דונם שחלקו בקעה שטוחה יחסית.
- קיימים שטחים נוספים מדרום וממערב למתחמים שלעיל שיוכלו לשמש בעתיד עתודה להרחבה.

THE SECRETARY OF THE ARMY
WASHINGTON, D. C.

TO THE SECRETARY OF THE ARMY
FROM THE SECRETARY OF THE ARMY

SUBJECT: [Illegible]

1. [Illegible]

2. [Illegible]

3. [Illegible]

4. [Illegible]

5. [Illegible]

6. [Illegible]

7. [Illegible]

8. [Illegible]

9. [Illegible]

10. [Illegible]

11. [Illegible]

12. [Illegible]

13. [Illegible]

14. [Illegible]

2. שיפועים - השטח הוא גבעי ובחלקו הגדול בשיפועים גבוהים. ההתפלגות לשיפועים שונה ממתחם למתחם, אך התמונה הכוללת היא כי רק 15% מהשטח בשיפועים של עד 8%, בעוד 35-40% בשיפועים של 9-18%, מידה דומה בשיפועים של 19-27% וכ-10% אף בשיפועים של 28-40%.

כדי להשיג את מטרות התכנית בנתונים של התפלגות שיפועים כזו, יש לאמץ עקרונות להתפלגות הבניה למגורים על פי שיפועי הקרקע: (הבניה מאופינת לפי מ"ר קרקע נטו ליח"ד).

שיפועי ייעוד
קרקע

0-8%	מבני ציבור ושצ"פ, 120-160 מ"ר ליח"ד, 500 מ"ר ליח"ד, (לפי סדר עדיפות זה)
9-18%	500 מ"ר ליח"ד
19-27%	800-1000 מ"ר ליח"ד, 250-300 מ"ר ליח"ד
28-35%	800-1000 מ"ר ליח"ד, 120-160 מ"ר ליח"ד

3. מתחמים פוטנציאליים לפיתוח - הערכת קיבולת -

התפלגות לפי סוגי הבניה - מספר יח"ד לדונם

מתחם	יח"ד	1 לדונם	2 לדונם	3-4 לדונם	6-8 לדונם
גבעת עופרים	2500	20%	30%	30%	20%
סנטה ברברה	1500	20%	15%	50%	20%
גבעה 272	1500	10%	50%		40%
גבעה 247	750		30%	70%	
סה"כ	5000-6000				

תעסוקה:

יש ליעד בתחום התכנית שטחים לתעסוקה.

* רצוי לאתר שטח שיהווה מתחם מיוחד ונפרד לתעסוקה (תעשייה, מלאכה, שירותי דרך וכד'). מתחם זה ישמש מוקד תעסוקה לתושבי עופרים ולמועסקים מחוץ ליישוב, מאיזור בנימין ומאיזור המרכז. גודל המתחם 500-1000 דונם, וחשובים קירבתו למערכת הדרכים האיזורית ושיפועי קרקע נוחים יחסית.

THESE ARE THE RESULTS OF THE
ANALYSIS OF THE SAMPLES
OBTAINED FROM THE
SITE OF THE DISCOVERY

OF THE REMAINS OF THE
CIVILIZATION OF THE
MAYA PEOPLE

THE
RESULTS

OF THE ANALYSIS OF THE
SAMPLES OBTAINED FROM THE
SITE OF THE DISCOVERY

OF THE REMAINS OF THE

CIVILIZATION OF THE

MAYA PEOPLE

THE RESULTS OF THE

ANALYSIS OF THE

SAMPLES OBTAINED FROM THE

SITE OF THE DISCOVERY

OF THE REMAINS OF THE

CIVILIZATION OF THE

MAYA PEOPLE

THE RESULTS OF THE

ANALYSIS OF THE

SAMPLES OBTAINED FROM THE

SITE OF THE DISCOVERY

OF THE REMAINS OF THE

CIVILIZATION OF THE

MAYA PEOPLE

* בנוסף, רצוי ליעד שטחים בתחום מתחמי המגורים שיוכלו לשמש לתעסוקה מסוג משרדים, בית אבות, מוסדות חינוך מיוחדים, תיירות,

בתי תוכנה וכד'.

1. הנחיות כלליות לפרישה

- * מרכזיותה וגודלה של גבעת עופרים, בין כל מיתחמי איזור התכנון, קובעים את מרכזיותה גם ביתר התיפקודים. מרכז המסחר והשרותים השונים צריך להקבע בתוך המתחם של גבעת עופרים או הסמוך לו, תוך התייחסות לדרך האיזורית העוברת למרגלות הגבעה.
- * מבנה השטח, הגודל המיועד של המתחמים והמרחקים ביניהם יחייבו חלוקתם למתחמי משנה וליצירת מרכזונים בהתאם.
- * התכנית צריכה לכלול, כמובן, את השירותים הנדרשים למגורים, על פי המפתחות המקובלים של משרד הבינוי והשיכון ושל המועצה האיזורית, ולפרוש אותם בהתאם למתחמי המגורים.
- * מערכת הדרכים הפנימיות תישען על הרחוב הראשי שיחובר אל הדרך האיזורית העוברת בתחום איזור התכנון.
- * מיקומו של המרכז המסחרי צריך להיות בנגישות טובה אל הדרך האיזורית, בגלל תיפקודו גם במרכז לכלל האיזור. אותו הדין ביחס למוקד/מוקדי תעסוקה.

2. שלבי פיתוח

- לאחר גיבוש הפרוגרמה והתווית הקווים הראשונים לתכנית הפיזית, יש לחלק את הפיתוח, על כל מרכיביו, לשלבים.
- המתחם הראשון לפיתוח הוא המתחם של גבעת עופרים, ואחריו, יש להניח, יפותח איזור סנטה ברברה.
- שלבי הפיתוח צריכים להגדיר את סוגי הבניה שיפותחו בכל שלב, ולהתייחס לקשרים שבין פיתוחם של המתחמים השונים, כלומר להגדרת היקף הפיתוח במתחם אחד שרק לאחריו מתחיל פיתוח שלב נוסף במתחם אחר. שלבי הפיתוח צריכים לכלול את פיתוח מערכות התשתית והשרותים.

ח. עקרונות לעיצוב הבינוי

1. יצירת רחוב ראשי המגשר שכונות מיוחדות כחוט המחבר חרוזים.
2. הפונקציות המרכזיות של העיר - מוסדות, מסחר, שרותים, וכו' - ימוקמו על הרחוב הראשי במשולב עם מגורים. כך יעשה גם בכל שכונה ושכונה בקנה מידה מתאים.
3. יש ליצור מערכת חללים - רחובות, כיכרות, רחבות - בעלי אופי וקנה מידה אנושי ע"י תשומת לב לפרופורציות, מיקומם, פונקציונליותם והחזקתם לאו דוקא למבטים לנוף.

THE UNITED STATES OF AMERICA
DEPARTMENT OF THE INTERIOR
BUREAU OF LAND MANAGEMENT

WYOMING
COUNTY

SECTION 16

TO HAVE AND TO HOLD unto the said County of Wyoming, the heirs and assigns forever, all that certain

tract of land, situate, lying and being in the County of Wyoming, State of Wyoming, containing

one (1) acre, more or less, together with all and singular rights and appurtenances in anywise in anywise

in anywise in anywise in anywise in anywise in anywise in anywise in anywise in anywise in anywise

in anywise in anywise in anywise in anywise in anywise in anywise in anywise in anywise in anywise

WITNESSETH

That the said County of Wyoming, the heirs and assigns forever, all that certain

tract of land, situate, lying and being in the County of Wyoming, State of Wyoming, containing

one (1) acre, more or less, together with all and singular rights and appurtenances in anywise in anywise

SECTION 17

TO HAVE AND TO HOLD unto the said County of Wyoming, the heirs and assigns forever, all that certain

tract of land, situate, lying and being in the County of Wyoming, State of Wyoming, containing

one (1) acre, more or less, together with all and singular rights and appurtenances in anywise in anywise

4. יש ליחד ולגבש שכונות ע"י מאפיינים כגון הבנינים - פתחים, גגות - ו/או סיגנונם ו/או צבעים ו/או חומרים, ריצופים צמחיה וכו' כך שלכל שכונה יהיה המירקם האופייני לה, ויחדיו ירכיבו רקמה עירונית מגוונת.

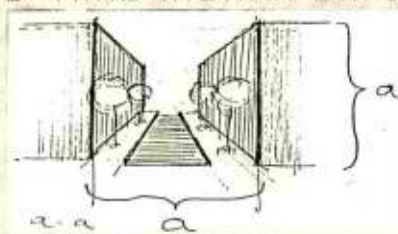
כדי שהאמור לעיל יקרה יש להתיחס למספר נושאים:

1. לתכנן בינוי רצוף ככל האפשר ולהתאים אותו ואת הכבישים המלווים אל המבנה הטופוגרפי של כל אתר ואתר.

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

3. תיחום הרחובות מוגדר ע"י המיסעה, חזיתות הבתים והירוק הסמוך.

לכן, יש לשים לב לפרופורציה בין רוחב המיסעה וגובה הבנינים התוחמים את הרחוב. יש לשים לב שתיחום חלל רחוב אורבני נוצר כאשר גובה הבנינים שווה לרוחב הרחוב (ראה איור).



4. הרחובות יעוצבו ע"י בינוי רצוף של מוסדות ציבור, מבני מגורים, מסחר, שרותים וכו' וחשוב מאוד להימנע מהפסקות וניתוקים. קו בניה אחיד הן של המבנים וכן של הגדר, במקביל למדרכה, המסדיר תחום חלל הרחוב, יפורט בתקנון. גם הגדרת אחריות הפרט ואחריות ציבורית, כניסות, פתחים, גדרות, מוסכים, גגות, חומרי ציפוי וכו'.

5. יש לתכנן שלבי ביצוע כך שאזור שנמצא בביצוע לא יפריע לשיגרת החיים באזור שאוכלס בשלב ביצוע קודם. כנ"ל לגבי מגרשי בנה ביתך.

6. מומלץ ליצור רצף שטחים ירוקים מפותחים רב שימושי בהוצאות החזקה מינימליים.

7. בתוך הרצף הבנוי יש ליצור כמה נקודות תצפית מן הרחוב כ"חלונות" לנוף ולסביבה ולהדגישן כנקודות ציון בשכונות. מומלץ לנצל את הנקודות הגבוהות בפסקות ובקצוות הרכס. אפשר לשלבן עם כיכר לסבב תחבורתי עם פסל אומנותי או אלמנט בעל ערך סביבתי. יש לשים לב שקיימים בשטח קבוצות סלעים שניתן לשמרן כאלמנטים בעלי ערך חזותי.

8. יש ליצור כיכרות או חללים אורבניים ע"י רצף הבנוי סביב למוקדים רב פונקציונאליים בהרחבה של חלל הרחוב.

9. יש ליצור שערי כניסה לעיר. נקודת ציון להתחלת המירקם הבנוי בהבלטה לסוף האזור הטבעי והפתוח.

10. לגבי בניה באיכות גבוהה מומלץ לתכנן טיפוסים מגוונים ולשים דגש בפיקוח על ביצוע הבניה בתכתיבים המתאימים. לגבי ניצול

THE UNITED STATES OF AMERICA
DO hereby certify that
the following is a true and correct copy
of the original as the same appears on the records of the
Department of the Interior.

WITNESSETH my hand and the seal of the Department of the Interior at Washington, D.C., this 1st day of January, 1901.

JOHN D. BROWN, Secretary of the Interior.

IN WITNESS WHEREOF, I have hereunto set my hand and the seal of the Department of the Interior at Washington, D.C., this 1st day of January, 1901.

JOHN D. BROWN, Secretary of the Interior.



THE UNITED STATES OF AMERICA
DO hereby certify that
the following is a true and correct copy
of the original as the same appears on the records of the
Department of the Interior.

THE UNITED STATES OF AMERICA
DO hereby certify that
the following is a true and correct copy
of the original as the same appears on the records of the
Department of the Interior.

THE UNITED STATES OF AMERICA
DO hereby certify that
the following is a true and correct copy
of the original as the same appears on the records of the
Department of the Interior.

THE UNITED STATES OF AMERICA
DO hereby certify that
the following is a true and correct copy
of the original as the same appears on the records of the
Department of the Interior.

THE UNITED STATES OF AMERICA
DO hereby certify that
the following is a true and correct copy
of the original as the same appears on the records of the
Department of the Interior.

THE UNITED STATES OF AMERICA
DO hereby certify that
the following is a true and correct copy
of the original as the same appears on the records of the
Department of the Interior.

THE UNITED STATES OF AMERICA
DO hereby certify that
the following is a true and correct copy
of the original as the same appears on the records of the
Department of the Interior.

THE UNITED STATES OF AMERICA
DO hereby certify that
the following is a true and correct copy
of the original as the same appears on the records of the
Department of the Interior.

אנרגיה סולרית בבניה, בתכנון המפורט חשוב להפנות דרומה את רוב

חדרי המגורים של הבית, לכסות את הקירות החיצוניים עם חומר בידוד מתאים. הדרישות האלו יכתבו בהוראות התכנית (תקנון).

11. לגבי יעור, מומלץ להכין תכנית לביצוע יעור מייד לטמחים כדלקמן:

א. מיועדים לשצ"פים.

ב. שאינם מיועדים לפיתוח כלל.

ג. טמחים ביעודים שונים שפיתוחם ידחה לשלבים מאוחרים.

12. יש לאתר בתחום התכנית קטעים של מצוקים, טרשים וטמחים אחרים שראויים להשמר ולהכלל בגנים ובשטח הציבורי הפתוח.

ט. עקרונות לתכנון מערכת הדרכים ועבודות הפיתוח:

1. מערכת דרכים תותווה במבנה היררכי פשוט וברור.

2. יש להותיר מקום להתוויית כביש עורקי למקרה שיווצר צורך לנקז תנועה עוברת מהשכונות אל המערכת האזורית.

3. הרחוב הראשי של העיר יאחד את השלוחות והמרכז האזורי - מסחרי שעליו.

4. אל הרחוב הזה יתנקזו רחובות משניים.

5. אל הרחובות המשניים יתנקזו רחובות קול דה סאק למגורים ולחנייתם.

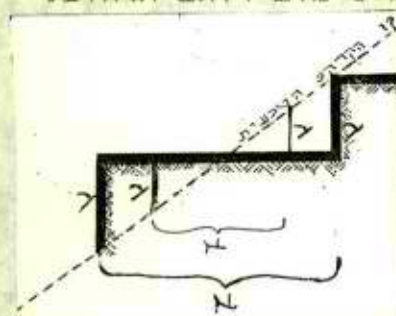
6. יש להותיר מקום להתוויית רחובות מאספים שיתוכננו ליעילות תחבורה מהירה ולנגישות למוקדים רב פונקציונליים. ביצועם ישקל לפי התפתחות העיר.

7. פתרון חניה יעשה לאורך הרחובות, רצוי לכלול חניות בתחומי מגרשי המגורים ולהימנע משטחי אספלט נרחבים.

8. אין לתכנן מערכת דרכים נפרדת להולכי רגל. לכן, על המערכת להיות משולבת - מוטורית ולהולכי רגל - ויש להדגיש כניסות ישירות לבתים מן הרחובות.

9. לתכנן רוחב מינימלי של הרחובות המאפשר מיסעה, חניה, מדרכה וכניסה חזיתית לבתים על מפלס אחד.

10. כדי להשיג מינימום קירות תמך, יש לתכנן מינימום רוחב הרחוב.



א צר = ב קטן
ב רחב = ב גדול

CONTENTS
ORIGINAL ARTICLES
SYMPOSIUM ON THE TREATMENT OF
TUBERCULOSIS

SYMPOSIUM ON THE TREATMENT OF
TUBERCULOSIS
CONTINUED

SYMPOSIUM ON THE TREATMENT OF
TUBERCULOSIS
CONTINUED

SYMPOSIUM ON THE TREATMENT OF
TUBERCULOSIS
CONTINUED

SYMPOSIUM ON THE TREATMENT OF
TUBERCULOSIS
CONTINUED

SYMPOSIUM ON THE TREATMENT OF
TUBERCULOSIS
CONTINUED

SYMPOSIUM ON THE TREATMENT OF
TUBERCULOSIS
CONTINUED

SYMPOSIUM ON THE TREATMENT OF
TUBERCULOSIS
CONTINUED

SYMPOSIUM ON THE TREATMENT OF
TUBERCULOSIS
CONTINUED

SYMPOSIUM ON THE TREATMENT OF
TUBERCULOSIS
CONTINUED

SYMPOSIUM ON THE TREATMENT OF
TUBERCULOSIS
CONTINUED

SYMPOSIUM ON THE TREATMENT OF
TUBERCULOSIS
CONTINUED

SYMPOSIUM ON THE TREATMENT OF
TUBERCULOSIS
CONTINUED

SYMPOSIUM ON THE TREATMENT OF
TUBERCULOSIS
CONTINUED

SYMPOSIUM ON THE TREATMENT OF
TUBERCULOSIS
CONTINUED

SYMPOSIUM ON THE TREATMENT OF
TUBERCULOSIS
CONTINUED

SYMPOSIUM ON THE TREATMENT OF
TUBERCULOSIS
CONTINUED

SYMPOSIUM ON THE TREATMENT OF
TUBERCULOSIS
CONTINUED

SYMPOSIUM ON THE TREATMENT OF
TUBERCULOSIS
CONTINUED

SYMPOSIUM ON THE TREATMENT OF
TUBERCULOSIS
CONTINUED

הצעת פרוגרמה הקצאת שטחים ציבוריים

מתוך הספר של ד. בן אלול וש. יבין

גודל שנתון התלמידים : 2.5% ; גודל המשפחה : 3.8 ; מספר הדירות : 5,700

ה מ ו ס ד	היתדות במגרש	מספר המגרשים	שטח המגרש (דונם)	שטח כולל (דונם)
חינוך, סה"כ				
מעון תינוקות (גילאי 0-2)	5-3 כיתות	6	1.0	177.2
גן-ילדים (גילאי 3-4), 36 כיתות	2 כיתות	18	1.2	6.0
גן-ילדים (גילאי 5), 18 כיתות ¹	2 כיתות	3	1.2	21.6
בית-ספר יסודי (כיתות א'-ג' - גילאי 6-11), 108 כיתות	18 כיתות	6	10.0 ²	3.6
בית-ספר על-יסודי, 108 כיתות :				60.0
חטיבת ביניים, כיתות ז'-ט' - גילאי 12-14	18 כיתות (	3	27.0	81.0 ³
חטיבה עליונה, כיתות י'-י"ב - גילאי 15-17	18 + (כיתות			
מוסדות חינוך מיוחד (גילאי 15-17)	4-2 כיתות	2	2.5	5.0
בריאות, סה"כ				
תחנה לאם וילד (טיפת חלב) ⁴		2	0.5	6.5
מרפאה שכונתית (איזורית) ⁵		2	1.5	1.0
מרפאה מקצועית-מרכזית ⁶		1	2.5	3.0
				2.5
דת, סה"כ				
בית כנסת עירוני מרכזי		1	4.0	18.5
בית כנסת שכונתי ראשי		2	3.0	4.0
בית כנסת עלתי גדול		2	2.0	6.0
בית כנסת עדתי קטן, 6 מבנים		6-3	1.0-0.5	4.0
מקוה ובית-מרחץ		2	0.75	3.0
				1.5
תרבות, נוער וספורט, סה"כ				
מועדון תרבות שכונתי מרכזי ⁷		2	3.0	169.0
מועדון שכונתי למבוגרים		2	2.0	6.0
בית נוער מרכזי ⁸		1	5.0	4.0
מועדון נוער שכונתי		2	3.0	5.0
מועדון נוער תנועתי		6	2.0	6.0
מרכז ספורט עירוני ⁹		1	50.0	12.0
מרכז ספורט שכונתי		1	25.0	50.0
אייצטדיון עירוני		1	25.0	25.0
מגרש ספורט אגודתי		2	18.0	25.0
				36.0
שטח ציבורי פתוח, סה"כ				
גן עירוני מרכזי ¹⁰		1	65.0	151.0
גינה ציבורית שכונתית ¹¹	לפי מספר השכונות			65.0
מגרש משחקים לילדים משולב עם גינה קטנה	8		5.0	46.0
				40.0
מסחר, סה"כ				
חנויות במרכזים המסחריים השכונתיים (36 חנויות) ¹²	2 חנויות	6	0.5	11.0
חנויות שכונתיות				8.0
חנויות במרכז העיר ¹³				3.0
				—
מרכז העיר, סה"כ				
בנין עיריה	1600 מ"ר		6.0	43.0
בית-משפט	500 מ"ר		2.0	6.0
בית ההסתדרות הכללית	1000 מ"ר		3.0	2.0
מרכז תרבות עירוני				3.0
(כולל בית-עם, ספריה וחוגים)	2000 מ"ר		5.0	5.0
בית קולנוע (עם במה להצגות)	1000 מ"ר		3.0	3.0
בית קולנוע קטן ¹⁴	600 מ"ר		—	—
משרדים ¹⁴	500 מ"ר		—	—
מועדוני מבוגרים ¹⁴	500 מ"ר		—	—
אולמי שמחות ¹⁴	500 מ"ר		—	—
מלון מסחרי ¹⁴	500 מ"ר		—	—

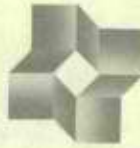
(המשך בעמוד הבא)

(המשך מהעמוד הקודם)

ה מ ו ס ד	היתידות במגרש	מספר המגרשים	שטח המגרש (דונם)	שטח כולל (דונם)
המסחר במרכז העיר — 3250 מ"ר כולל:			13.0	13.0
דואר	150 מ"ר		—	—
3 בנקים, כל אחד 150 מ"ר —	450 מ"ר		—	—
סופרמרקט	1200 מ"ר		—	—
בתי-קפה ומסעדות	175 מ"ר		—	—
בית-מרקחת	75 מ"ר		—	—
15 חנויות, כל אחת 50 מ"ר	750 מ"ר		—	—
10 חנויות, כל אחת 35 מ"ר	350 מ"ר		—	—
5 חנויות, כל אחת 20 מ"ר	100 מ"ר		—	—
תוספת 33% לכיכרות, רחבות מעברים וכו'			11.0	
שירותים כלל-עירוניים, כה"כ			60.0	
תחנת משטרה		1	3.0	3.0
מגן-דוד-אדום		1	3.0	3.0
מכבי"אש		1	3.0	3.0
מרכז בקרה של הג"א		1	2.0	2.0
לשכת עבודה		1	2.0	2.0
לשכת סעד		1	1.0	1.0
תחנת אוטובוסים		1	5.0	5.0
תחנת דלק		2	4.0	2.0
מחסני עיריה		1	10.0	10.0
מרכזות טלפונים		1	7.0	4.0—3.0
בית-עלמין		1	20.0	20.0
מגרשים רוזמייים, כה"כ		9	15.0	2.0—1.5
סה"כ כללי			651.2	

ה ע ר ו ת :

1. נוסף לכך ימוקמו 12 כיתות גן בחצרות 6 בתי-הספר היסודיים.
2. כולל גן-ילדים דו-כיתתי בכל מגרש בית-ספר.
3. במידה ובתי-הספר יאותרו בצמוד אחד לשני או במידה ויאותרו בצמידות למרכז הספורט, ניתן להפחית השטחים ולהקימם על 70 דונם כמוסבר ב-3.1.5.
4. יש לאתר בצמידות למגרש המרפאה השכונתית.
5. ניתן לבנות את אחת המרפאות השכונתיות ביחד עם המרפאה המרכזית-מקצועית.
6. ניתן לשלב את המרפאה המרכזית עם אחת המרפאות השכונתיות ואז יש להגדיל את המגרש של המרפאה המרכזית ל-3 דונם.
7. במרכזים השכונתיים.
8. ניתן להקטין את המגרש ל-2 דונם במידה והוא צמוד למרכז ספורט או לבית-ספר על-יסודי.
9. ניתן להקטין את המגרש ל-20 דונם במידה והוא צמוד לבית-הספר העל-יסודי או לגינה הציבורית השכונתית.
10. לפי 3 מ"ר לגנפ.
11. ניתן לשנות את החלוקה בתנאי שתשמר המכסה של 4 מ"ר לגנפ ובתנאי שהגינות הציבוריות השכונתיות לא תהינה קטנות מ-12 דונם כל אחת ומגרשי המשתקים — לא קטנים מ-2.5 דונם.
12. מכסת המסחר השכונתית הכוללת היא 2160 מ"ר מסחרי בנוי (ברוטו).
13. ראה מרכז העיר.
14. מעל קומה מסחרית.



ירושלים, 16.7.89
מספרנו 45/171

ע ו ר ר י ס .

סיכום ביניים, הוכן על ידי אדריכל זאב ברן ב-15.7.89.

1. נתוח טופוגרפי.

האופי הכללי של השטח הוא של שלוחות היורדות מגובה מקסימלי של 380-400 במזרח לגובה מינימלי של 200 במערב - זאת למעשה המדרגה הראשונה של המעבר מן השפלה הפנימית לאיזור ההר.

עיקר המתחם נמצא במזרח וצורתו חצי פרסה לא רגולרית, כאשר השלוחה הדרומית ארוכה צרה ותלולה בשיפולה, והיא סובבת ממערב למזרח ולצפון וצפון מערב בהמשך, עד שהיא מתחברת על ידי אוכף לא עמוק עם השלוחה השנייה של המתחם השונה ממנה לחלוטין. שלוחה שנייה זו כיוונה דרום צפון עם שתי זרועות מושטות דרום מערבה וצפון מערבה, עם גיא רחב בצורת אמפיתיאטרון ענק בין שתי הזרועות. בין שתי השלוחות העיקריות של המתחם מפריד גיא עמוק עם מדרונות תלולים כך שהקשר בין שתי השלוחות מתאפשר בצורה נוחה רק בקצה הגיא המסתים באוכף האמור.

בחלק המערבי של המתחם מספר שלוחות נמוכות באורכים משתנים הפונים מערבה עם גיאות וגידולים חקלאיים ביניהן. שלוחות אלה רחבות למדי ואופייניות לשפלה הפנימית כאשר המתחם במזרח מאפיין כבר את העליה להר.

בגלל הפרשי הגובה הגדולים והביחורים החזקים באמצע השלוחות נוצרים לא מעט שטחים בעלי שיפועים גדולים אך באופן מפתיע אין הם עולם על 15% מסך כל שטח המתחם.

שטח כללי של המתחם	5800 דונם
סה"כ שטחים בעלי שפוע מעל 30%	850 דונם
השטח הנותר מתחת ל-30% שיפוע	4950 דונם

חשובים אלה אינם מדויקים דיים בגלל שהם נעשו על גבי מפות 1:50,000 מוגדל, אך באופן כללי אפשר לאמר כי יש כ-5000 דונם במתחם הראויים לפיתוח. תחשיב זה נעשה כאשר כבר הורדו המובלעות של קרקע חקלאית וקרקעות בבעלות לא של המדינה, אולם גם נושא זה צריך להבדק באופן יותר יסודי עם הרשויות המתאימות.

2. חלוקת המתחם למתחמי משנה לפיתוח בשלבים.

את המתחם ניתן לחלק ל-4 חלקים ברורים המתחלקים אף הם ליחידות משנה.



- 2 -

א. השלוחה הדרום מזרחית - ולה 3 תת-מתחמים על פי החלוקה הטופוגרפית. הקשר ביניהם רציף וניתן לדמיין שכונה עם יחידה נוספת של מרכז הכולל בנייני צבור, מרכז אזרחי, ובניה גבוהה יותר.

ב. השלוחה הצפון מזרחית - וגם לה 3 תת-מתחמים עם מרכז על פי חלוקה דומה. קיים קשר בין שתי השכונות דרך האוכף אשר בחלק העליון של השלוחות וגם במרגלות השלוחות.

ג. הגיא המפריד - בין המתחמים מהווה רשות בפני עצמה. שם מרוכזים רוב השטחים החלולים ויש להניח כי הוא ישמש כאיזור הירוק במרכז המתחם ודרכו ניתן לעלות בדרך מן האיזור הנמוך לגבוה של המתחם - חצייתו מתחם-מתחם אחד למשנהו בהחלט תצדיק גשר אשר מתחתיו יעבור הכביש העולה.

4. השלוחות המערביות - אלה שלוחות מתונות ורחבות יחסית והן נפרטות בכל החזית המערבית של המתחם. הבעיה היא שאין ביניהם רצף כי הן מבוחרות בגיאות עם אדמה חקלאית שלא בבעלות המדינה. ניתן לפתח בשלוחות אלה תת-שכונות תעשייה ומלאכה ופעילויות מיוחדות אחרות, וזאת בתנאי שהן לא תזהמנה את האויר בגלל המיקום המערבי של שלוחות אלה לעומת השלוחות הגבוהות שנועדו למגורים.



— 1.50
— 1.50
— 1.50

א/א לזכרון הרב מנחם פרידמאן
הנפטר ביום י"ג טבת תש"ל
לזכרון הרב מנחם פרידמאן

הנפטר ביום י"ג טבת תש"ל



ירושלים, 16.7.89
מספרנו 45/171

ע ו פ ר י ס .

סיכום ביניים, הוכן על ידי אדריכל זאב ברן ב-15.7.89.

1. נוח טופוגרפי.

האופי הכללי של השטח הוא של שלוחות היורדות מגובה מקסימלי של 380-400 במזרח לגובה מינימלי של 200 במערב - זאת למעשה המדרגה הראשונה של המעבר מן השפלה הפנימית לאיזור ההר.

עיקר המתחם נמצא במזרח וצורתו חצי פרסה לא רגולרית, כאשר השלוחה הדרומית ארוכה צרה וחלולה בשיפולה, והיא סובבת ממערב למזרח ולצפון וצפון מערב בהמשך, עד שהיא מתחברת על ידי אוכף לא עמוק עם השלוחה השנייה של המתחם השונה ממנה לחלוטין. שלוחה שנייה זו כיוונה דרום צפון עם שתי זרועות מושטות דרום מערבה וצפון מערבה, עם גיא רחב בצורת אמפיתיאטרון ענק בין שתי הזרועות. בין שתי השלוחות העיקריות של המתחם מפריד גיא עמוק עם מדרונות חלולים כך שהקשר בין שתי השלוחות מתאפשר בצורה נוחה רק בקצה הגיא המסתים באוכף האמור.

בחלק המערבי של המתחם מספר שלוחות נמוכות באורכים משתנים הפונים מערבה עם גיאיות וגידולים חקלאיים ביניהן. שלוחות אלה רחבות למדי ואופייניות לשפלה הפנימית כאשר המתחם במזרח מאפיין כבר את העליה להר.

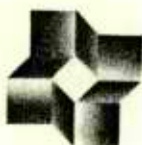
בגלל הפרשי הגובה הגדולים והביחורים החזקים באמצע השלוחות נוצרים לא מעט שטחים בעלי שיפועים גדולים אך באופן מפחיע אין הם עולם על 15% מסך כל שטח המתחם.

שטח כללי של המתחם	5800 דונם
סה"כ שטחים בעלי שיפוע מעל 30%	850 דונם
השטח הנותר מתחת ל-30%	4950 דונם

חישובים אלה אינם מדויקים דיים בגלל שהם נעשו על גבי מפוי 1:50.000 מוגדל, אך באופן כללי אפשר לאמר כי יש כ-5000 דונם במתחם הראויים לפיתוח. חחשיב זה נעשה כאשר כבר הורדו המובלעות של קרקע חקלאית וקרקעות בבעלות לא של המדינה, אולם גם נושא זה צריך להבדק באופן יותר יסודי עם הרשויות המתאימות.

2. חלוקת המתחם למתחמי משנה לפיתוח בשלבים.

את המתחם ניתן לחלק ל-4 חלקים ברורים המחלקים אף הם ליחידות משנה.



- 2 -

א. השלוחה הדרום מזרחית - ולה 3 חת-מתחמים על פי החלוקה הטופוגרפית. הקשר ביניהם רציף וניחן לדמיון שכונה עם יחידה נוספת של מרכז הכולל בניני צבור, מרכז אזרחי, ובניה גבוהה יותר.

ב. השלוחה הצפון מזרחית - וגם לה 3 חת-מתחמים עם מרכז על פי חלוקה דומה. קיים קשר בין שתי השכונות דרך האוכף אשר בחלק העליון של השלוחות וגם במרגלות השלוחות.

ג. הגיא המפריד - בין המתחמים מהווה רשות בפני עצמה. שם מרוכזים רוב השטחים החלולים ויש להניח כי הוא ישמש כאיזור הירוק במרכז המתחם דרכו ניחן לעלות בדרך מן האיזור הנמוך לגבוה של המתחם - חצייתו מתח-מתחם אחד למשנהו בהחלט חצדיק גשר אשר מתחתיו יעבור הכביש העולה.

4. השלוחות המערביות - אלה שלוחות מתונות ורחבות יחסית והן נפרסות בכל החזית המערבית של המתחם. הבעיה היא שאין ביניהם רצף כי הן מבוחרות בגיאיות עם אדמה חקלאית - שלא בבעלות המדינה. ניחן לפתח בשלוחות אלה חת-שכונות חעשיה ומלאכה ופעילויות מיוחדות אחרות, וזאת בחנאי שהן לא חזמהנה אח האויר בגלל המיקום המערבי של שלוחות אלה לעומת השלוחות הגבוהות שנועדות למגורים.



ירושלים, 16.7.89
מספרנו 172/45

לכבוד
גב' דיאנה וולקוף,
אגף חכנון ובנוי ערים,
משרד השכון,
ירושלים.

ג.נ..

הנדון: עופרים.

עם התקדמות החכנון של המחסם נחוץ לנו מידע, נחונים וחומר העודי מגורמים שונים על מנוף לעבור לשלב מפרט יותר של החכנון והנחוחים המשולבים בו.

1. מיפוי פוטוגרמטרי 1:2500 של המוחסם המוחכנון.
 2. חצ"א, רצוי בצבעים, של המחסם.
 3. חכנית מפורטת ומאושרת 202/1 לצורך התאמתה לחכנון הכולל. החכנית מקובלת בונאי שהיא מתאימה לחכנון הראשוני של מערכת הכבישים והשכונות כפי שבאה לידי ביטוי בהצגת החומר בפגישת החאום ב 16.7.89. על פני הדברים נראה שלא קיימות בעיות כנוון אך הדבר מצריך בדיקת התאמה נוספת.
 4. בדיקה ואיחור מלאי קרקעות המדינה במחסם עם הממונים על הרכוש הנטוש במנהל האזרחי (מנוחין והייקון).
 5. התייחסות לנושא עופרים מלשכת החכנון איו"ש (מושקוביץ).
 6. קבלת נחונים מדויקים של חשיות קיימות או מחוכנוות, כבישים, מים, ביוב, חשמל.
 7. התייחסות המהנדסים היועצים לחחבורה למים ולביוב להצעתו הראשונית של המוחכנון.
 8. התייחסות כנ"ל של יתר הגורמים המעורבים בפרויקט.
- יחכן ובפגישתנו היום יחגלו צרכים נוספים ו/או ינחנו הסברים העונים על הנקודות שציינתי לעיל.

בברכה,


זאב ברן
אדריכל.

14.07.89

י"א בתמוז תשמ"ט

תחום תכנון עופרים
הנחיות פרוגרמטיות לתכנון
הצעה

הכתובים העיקריים של השטח והמיקום האיצורי:
(מהם נגזרות מטרות התכנית)

- * מיקום בשולי גוש דן - בטבעת החיצונית של יישובים פרבריים.
- * מיקום על ציר "חוצה בנימין", המוביל ממערב למזרח - מאזור אור יהודה ויהוד לנוו צוף, בית אל ובקעת הירדן. ציר זה יתפצל בעתיד ליד עופרים ויוביל גם אל אריאל.
- * מיקום על ציר צפון-דרום ממודיעין דרך עופרים לאריאל.
- * בעופרים נמצא הריכוז הגדול ביותר בכל הגיזרה של קרקעות זמינות לבניה - אלפי דונם של אדמות טרשים שהוכרזו אדמות המדינה.
- * אקלים נוח למגורים - יחסית לאקלים של עמק לוד והשפלה.
- * נוף ואיכות סביבה.

מטרות התכנית:

- * ניצול יתרונות המיקום, האקלים ועלות הקרקע לקליטת לחצי ביקוש לדיור מאזור המרכז.
- * הקמת בסיס לפיתוח של איזור בנימין על ידי יצירת מרכז איכלוס ותעסוקה על גבול האיזור עם איזור המרכז.
- * יצירת מרכז שירותים איזורי.
- * יצירת מרכז תעסוקה לישובי בנימין ולאיזור המרכז.

השגת המטרות על ידי:

- * פיתוח של קבוצת שכונות קשורות במערכת ישובית/עירונית אחת, הכוללת גם מרכיבי שירותים ותעסוקה כלל איזוריים.
- * גוון מירבי בתחום התכנית כולה ובתוך כל חלק ממנה.
- * שלביות בפיתוח.

פרוגרמה ראשונה:

הפרוגרמה הראשונה נובעת מהגדרת המטרות שלעיל, ומהתכונות של שטח התכנון. שלוש התכונות העיקריות:

א. חלוקה למתחמי בינוי - כלל השטח מתחלק באופן ברור למספר גבעות, שהפרשי הגובה והוואדיות שביניהן אינן מאפשרות יצירת בינוי רצוף. מבנה הגבעות מכתוב את החלוקה הראשונה למתחמי בינוי עיקריים:

- גבעת עופרים, עם שטח של כ-2000 דונם,
- בית אריה, עם שטח של כ-1000 דונם ותכנית מתאר בת כ-600 יח"ד.
- סנטה ברברה, עם שטח של כ-1000 דונם.
- גבעה 272, עם שטח של כ-1000 דונם.
- גבעה 247, עם שטח של כ-500 דונם.
- אל ג'וביל, עם שטח של כ-1000 דונם שחלקו בקעה שטוחה יחסית.

קיימים שטחים נוספים מדרום וממערב למתחמים שלעיל שיוכלו לשמש בעתיד עתודה להרחבה.

ב. גודל השטח הכלול בכל מתחם ומיקומו היחסי למערכת הדרכים האזורית.

ג. שיפועים - השטח הוא גבעי ובחלקו הגדול בשיפועים גבוהים. ההתפלגות לשיפועים שונה ממתחם למתחם, אך התמונה הכוללת היא כי רק 15% מהשטח בשיפועים של עד 8%, בעוד 35-40% בשיפועים של 9-18%, מידה דומה בשיפועים של 19-27% וכ-10% אף בשיפועים של 28-40%.

כדי להשיג את מטרות התכנית בנתונים של התפלגות שיפועים כזו, יש לאמץ עקרונות להתפלגות הבניה למגורים על פי שיפועי הקרקע:
 (הבניה מאופינת לפי מ"ר קרקע נטו ליח"ד)

שיפועי הקרקע	ייעוד
0-8%	מבני ציבור ושצ"פ, 120-160 מ"ר ליח"ד, 500 מ"ר ליח"ד, (לפי סדר עדיפות זה)
9-18%	500 מ"ר ליח"ד
19-27%	800-1000 מ"ר ליח"ד, 250-300 מ"ר ליח"ד,
28-35%	800-1000 מ"ר ליח"ד, 120-160 מ"ר ליח"ד,

מ ו ע צ ה א י ז ו ר י ת מ ט ה ב נ י מ י ן

- 3 -

פרוגרמה ראשונית ליחידות דיור:

התפלגות לפי סוג הבניה - מספר יח"ד לדונם

מתחם	יחידות דיור	1 לדונם	2 לדונם	3-4 לדונם	6-8 לדונם
גבעת עופרים	2500	20%	30%	30%	20%
סנטה ברברה	1000	20%	15%	50%	20%
גבעה 272	1500	10%	50%		40%
גבעה 247	750		30%	70%	
סה"כ	5000-6000				

הנחיות כלליות לפרישה

- * מרכזיותה וגודלה של גבעת עופרים, בין כל מתחמי איזור התכנון, קובעים את מרכזיותה גם ביתר התיפקודים. מרכז המסחר והשרותים השונים צריך להקבע בתוך המתחם של גבעת עופרים או בסמוך לו.
- * מבנה השטח, הגודל המיועד של המתחמים והמרחקים ביניהם יחייבו יצירת מרכזי משנה.
- * התכנית צריכה לכלול, כמובן, את השירותים הנדרשים למגורים, על פי המפתחות המקובלים של משרד הבינוי והשיכון ושל המועצה האזורית, ולפרוש אותם בהתאם למתחמי המגורים.
- * מערכת הדרכים הפנימית תישען על הדרך האזורית העוברת בתחום איזור התכנון.
- * מיקומו של המרכז המסחרי צריך להיות בנגישות טובה אל הדרך האזורית, בגלל תיפקודו גם כמרכז לכלל האיזור. אותו הדין ביחס למוקד/מוקדי תעסוקה.

תעסוקה

- * יש ליעד בתחום התכנית שטחים לתעסוקה. רצוי לאתר שטח שיהווה מתחם מיוחד ונפרד לתעסוקה (תעשייה, מלאכה, שירותי דרך וכד'). מתחם זה ישמש מוקד תעסוקה לתושבי עופרים ולמועסקים מחוץ לשוב, מאיזור בנימין ומאיזור המרכז. גודל המתחם 500-1000 דונם, וחשובים קירבתו למערכת הדרכים האזורית ושיפועי קרקע נוחים יחסית.
- * בנוסף, רצוי ליעד שטחים בתחום מתחמי המגורים שיוכלו לשמש לתעסוקה מסוג משרדים, בית אבות, מוסדות חינוך מיוחדים, תירות, בתי תוכנה וכד'.

שילוב פיתוח

לאחר גיבוש פרוגרמה יותר מדויקת ומפורטת והתווית הקווים הראשוניים לתכנית הפיזית, יש לחלק את הפיתוח, על כל מרכיביו, לשלבים. המתחם הראשון לפיתוח הוא המתחם של גבעת עופרים, ואחריו, יש להניח תכנס לתהליך הפיתוח גבעה 272 וסנטה ברברה. שלבי הפיתוח צריכים להגדיר את סוגי הבניה שיפותחו בכל שלב, ולהתייחס לקשרים שבין פיתוחם של המתחמים השונים. שלבי הפיתוח צריכים לכלול את פיתוח מערכות התשתית והשרותים.

UNITED STATES DISTRICT COURT

JAMES EARL RAY - Defendant

DATE	TIME	1	2	3	4
1968-07-01	0023	BOX	BOX	BOX	BOX
1968-07-01	0001	BOX	BOX	BOX	BOX
1968-07-01	0001	BOX	BOX	BOX	BOX
1968-07-01	0023	BOX	BOX	BOX	BOX

UNITED STATES DISTRICT COURT

- * 1. That the defendant, JAMES EARL RAY, is a male, white, born [redacted], and is the author of the letterhead memorandum dated July 1, 1968, and captioned "Memorandum for the President of the United States, from the Director of the Central Intelligence Agency, dated July 1, 1968, and captioned 'Subject: [redacted]'."
- * 2. That the defendant, JAMES EARL RAY, is the author of the letterhead memorandum dated July 1, 1968, and captioned "Memorandum for the President of the United States, from the Director of the Central Intelligence Agency, dated July 1, 1968, and captioned 'Subject: [redacted]'."
- * 3. That the defendant, JAMES EARL RAY, is the author of the letterhead memorandum dated July 1, 1968, and captioned "Memorandum for the President of the United States, from the Director of the Central Intelligence Agency, dated July 1, 1968, and captioned 'Subject: [redacted]'."
- * 4. That the defendant, JAMES EARL RAY, is the author of the letterhead memorandum dated July 1, 1968, and captioned "Memorandum for the President of the United States, from the Director of the Central Intelligence Agency, dated July 1, 1968, and captioned 'Subject: [redacted]'."
- * 5. That the defendant, JAMES EARL RAY, is the author of the letterhead memorandum dated July 1, 1968, and captioned "Memorandum for the President of the United States, from the Director of the Central Intelligence Agency, dated July 1, 1968, and captioned 'Subject: [redacted]'."

UNITED STATES DISTRICT COURT

- * 6. That the defendant, JAMES EARL RAY, is the author of the letterhead memorandum dated July 1, 1968, and captioned "Memorandum for the President of the United States, from the Director of the Central Intelligence Agency, dated July 1, 1968, and captioned 'Subject: [redacted]'."
- * 7. That the defendant, JAMES EARL RAY, is the author of the letterhead memorandum dated July 1, 1968, and captioned "Memorandum for the President of the United States, from the Director of the Central Intelligence Agency, dated July 1, 1968, and captioned 'Subject: [redacted]'."
- * 8. That the defendant, JAMES EARL RAY, is the author of the letterhead memorandum dated July 1, 1968, and captioned "Memorandum for the President of the United States, from the Director of the Central Intelligence Agency, dated July 1, 1968, and captioned 'Subject: [redacted]'."
- * 9. That the defendant, JAMES EARL RAY, is the author of the letterhead memorandum dated July 1, 1968, and captioned "Memorandum for the President of the United States, from the Director of the Central Intelligence Agency, dated July 1, 1968, and captioned 'Subject: [redacted]'."
- * 10. That the defendant, JAMES EARL RAY, is the author of the letterhead memorandum dated July 1, 1968, and captioned "Memorandum for the President of the United States, from the Director of the Central Intelligence Agency, dated July 1, 1968, and captioned 'Subject: [redacted]'."

UNITED STATES DISTRICT COURT

That the defendant, JAMES EARL RAY, is the author of the letterhead memorandum dated July 1, 1968, and captioned "Memorandum for the President of the United States, from the Director of the Central Intelligence Agency, dated July 1, 1968, and captioned 'Subject: [redacted]'."

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

סיכום פגישה בנושא: עופרים - תכ" מתאר

שהתקיימה ביום שישי אריה לאחר סיור בשטח - ביום 6.7.89
בהשתתפות: ה"ה ז. ברן, אסתר, ד. דויטש, ר. בן בסט, ז. ילון,
י. ילון, ד. סתיו, א. וקסלר, נ. פלד, ד. וולקוב

לאחר סיור והתרשמות על שטח התכנון וסביבותיו סוכם:

1. ביום 16.7.89 התקיים פגישת עבודה אצל המתכנן מר ז. ברן ברח' זבוטינסקי 27 י-ם בשעה 12.00.
2. בפגישה יקבעו הערכות פרוגרמטיות הנובעות מניתוח טופוגרפי, הגדרת שטחים לפיתוח וגודל משוער של המתחמים השונים וגם מצפיפויות בינוי שלביות ועוד.
3. על המתכנן להכין ניתוח טופוגרפי משוער לפי מיפוי קיים והגדרת גודל שטחים לפיתוח לפגישה הנ"ל.

רשמה: ד. וולקוב

העתקים: לנוכחים
ד. רז
ע. ודעי
ס. אלדור

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

סיכום פגישה מיום 27.6.89 בנושא: מתחם עופרים

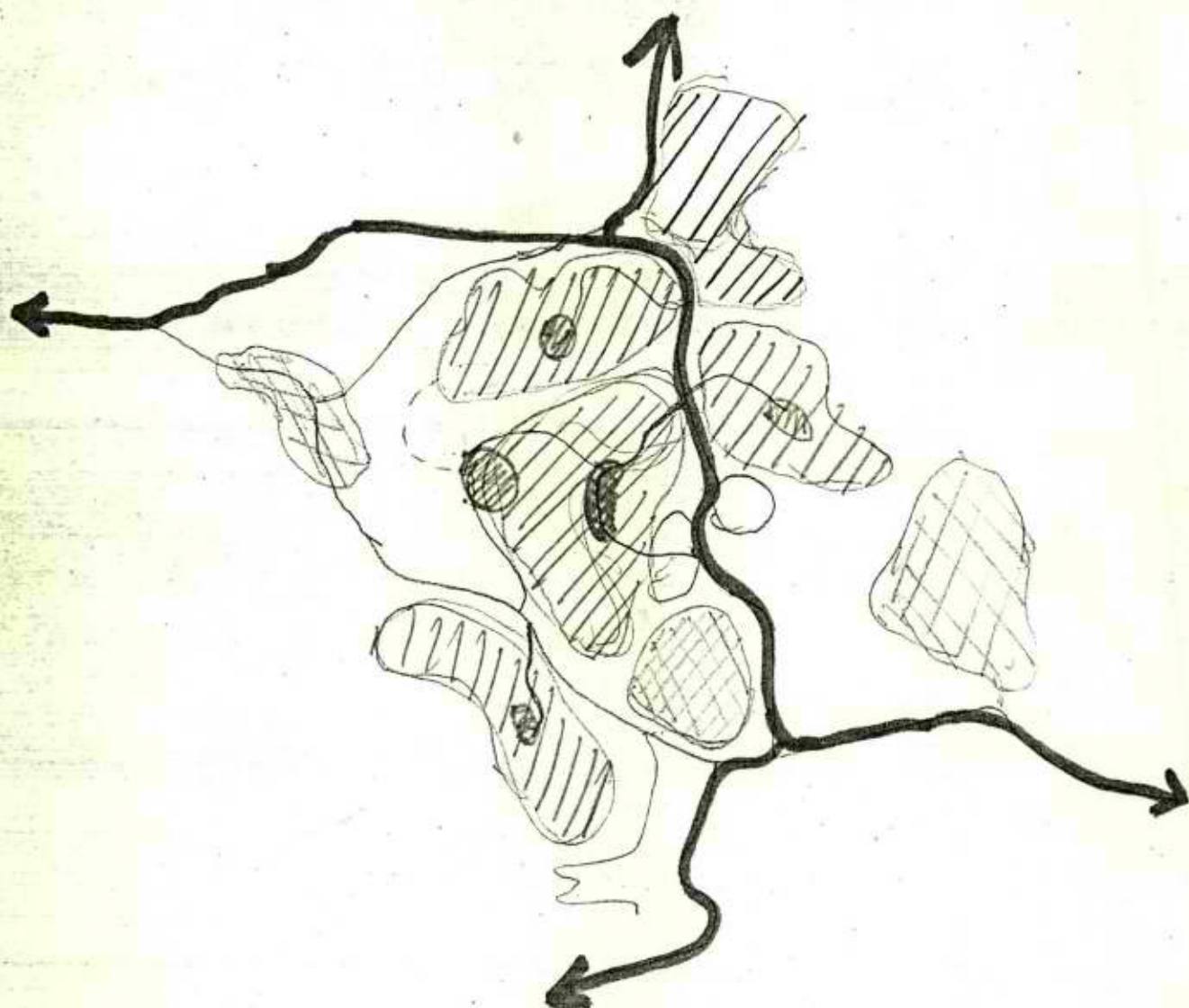
1. המתכננים יתייחסו לכל מצאי אדמות המדינה בתחום שבין:
 - א. כביש בית אריה מצפון
 - ב. מתקן אדם נטוף ממערב
 - ג. כביש שיקבא מדרום
 - ד. כביש עבוד-בית אריה ממזרח (נתונים קרקעיים מהממונה ביו"ש)
2. מטה בנימין יעבירו את כל האינפורמציה בדבר:
 - א. תכניות קיימות
 - ב. כבישים
 - ג. פרוגרמות
 - ד. מים, ביוב, חשמל
 - ה. תעסוקהלמתכננים השונים.
3. מטה בנימין יעבירו מכתב מפורט למנכ"ל - מנהל מחוז המרכז בנושא המוקד הזמני, דרכים וכו'.
4. המתכננים יתייחסו אל תכנית המתאר המפורטת 202/1 אשר קיבלה תוקף כאל שטח מאוכלס ללא אפשרויות שינוי.
במידה ולמתכננים וליועצים תהינה השגות, הם יעבירו אותן בכתב עד 15.7.89.
5. מטה בנימין מדגישה כי הקמת המוקד הזמני תהיה בתחום התכנית שקבלה תוקף, 202/1.
6. ב-6.7.89 יתקיים סיור מתכננים באתר נפגשים בשעה 7.00 בתחנת הדלק בסמוך לנתב"ג.
7. בפגישות הראשונות תידון הפרוגרמה, בנושא אכלוס, צפיפות בינוי, אזורי תעסוקה ומלאכה, שלביות ועוד.
8. לקראת תחילת ספטמבר ישלים האדריכל איסוף וניתוח המדע ותכנית רעיונית ראשונית לכל המתחם להצגה בפני ועדת ההיגוי.

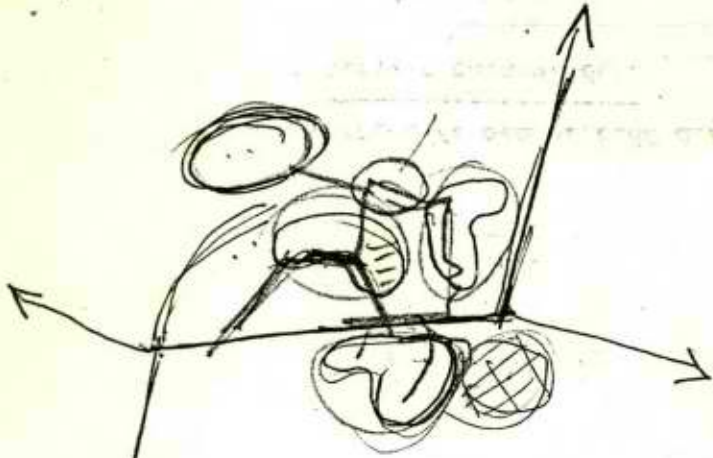
רשמה: דיאנה וולקוב

העתק: לנוכחים

השתתפו בפגישה על עופרים ה"ה:

סופיה אלדור, מנהלת אגף תכנון ובינוי ערים - כאן
ראובן רוזנבלט, איגוד מושבי הפועל המזרחי
רפי בן בשט, חב' שבא, ד.נ. לב השומרון
יוסי ינון, מתכנן מערכת כבישים - חיפה
זאב ילון - מתכנן מים וביו, משרד בלשה-ילון - חיפה
דוד דויטש, מנהל מחלקה טכנית - מוא"ז בנימין פסגות ד.נ. מזרח בנימין
זאב ברן, מתכנן טכנית מתאר
חיים ליטנר, מתכנן טכנית מתאר
דן רז, אדריכל ראשי, אגף תכנון והנדסה, משב"ש
קרל רוס, מהנדס ראשי לכבישים ולתשתיות איתור, משב"ש
ארנולד גלדמן, מנהל החטיבה הטכנית, מחוז המרכז, משב"ש
עמיקם ודעי, ס/מנהל החטיבה הטכנית מחוז המרכז, משב"ש
אמנון בר לוי, מנהל מח' פרוגרמות, מחוז המרכז, משב"ש
נחום פלד, אגף תכנון ובינוי ערים - כאן
דיאנה וולקוב, אגף תכנון ובינוי ערים - כאן





4 יחידות שלט:

1000 ז' ← 1000 ז' - 1200 ז' +	בית שדה
2500 ז' ← 2500 ז' - 2200 ז' -	מזכירים
750 ז' ← 1000 ז' - 1300 ז' -	מפקד כדור
1000 ז' ← 1000 ז' - 1000 ז' -	מפקד
1000 ז' ← 1000 ז' - 1000 ז' -	מפקד

עקרונות אבית' למעלה:

מבקרי צבא ולצד	0-8%
מקבלים את המעמדה	9%-18%
מקבלים את המעמדה 800-1000 ז' למעלה	19%-27%
מקבלים את המעמדה 250-300 ז' למעלה	28%-35%
מקבלים את המעמדה 800-1000 ז' למעלה	
מקבלים את המעמדה 6-10 ז' למעלה	

500 ז' ← 800 ז' למעלה
800 ז' ← 1200 ז' למעלה
250 ז' ← 400 ז' למעלה
150 ז' ← 300 ז' למעלה

שאלות:

א - 500 וא"צ ע"כיים
ב - 500 וא"צ ע"כיים, מוכן מסתני, ב"ס יס"צ

ג - 500 וא"צ ע"כיים, מוכן מסתני-המשן, ב"ס גנין, משה

500 וא"צ "נצ"ר

ד - 500 וא"צ ע"כיים, מוכן מסתני-המשן, משה

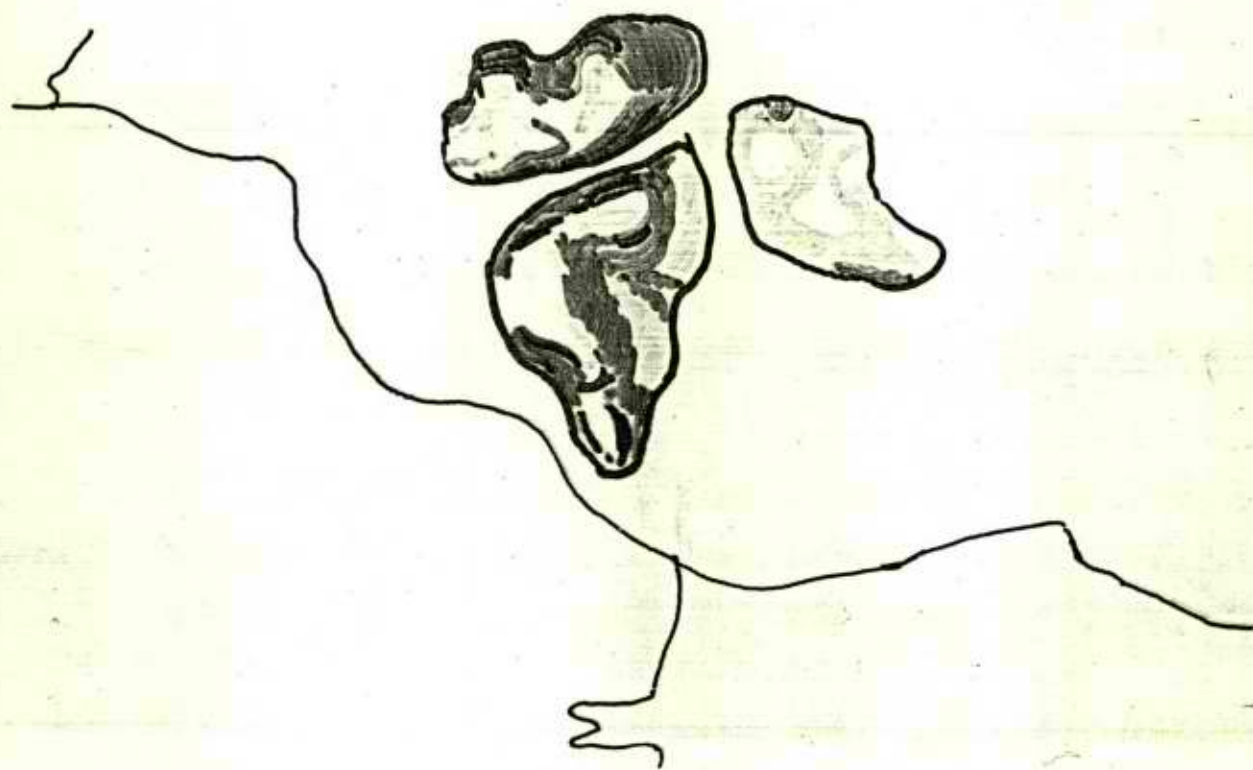
500 וא"צ "נצ"ר, ב"ס יס"צ

500 וא"צ סטאטוס

ה - 1500 וא"צ ע"כיים, משה

1000 וא"צ סטאטוס, ב"ס יס"צ

~~1000~~



ש"ס

28-35	1928	9-18	0-8	
10% 200	50% 1000	30% 600	10% 200	2000 ח'כ"מ
25% 200	60% 600	15% 150	5% 50	1000 ס'ט'ה ז'ז'ה
—	10% 100	60% 600	30% 300	1000 ז'ז'
		60%	40%	1000 ח'כ"מ

150	800	ה'נ"א	800	250	500	500	ה'ס"ז	250	
100	100	(100)	500	400	600	(200)	ז'א		ז'א
300	80		400	1000	750	—	300		ס'כ"מ
							2500		
100	100	—	300	300	150	(50)	ז'א		ז'א
300	50		250	750	200	—	300		ס'ט'ה ז'ז'ה
							1500		
		100			600	200	100	ז'א	ז'א
		100			750	250	—	300	ז'ז'
								1100	
600		880	1750		1950		5100		

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

סיכום פגישה מיום 27.6.89 בנושא: מתחם עופרים

1. המתכננים יתייחסו לכל מצאי אדמות המדינה בתחום שבין:
 - א. כביש בית אריה מצפון
 - ב. מתקן אדם נטוף ממערב
 - ג. כביש שיקבא מדרום
 - ד. כביש עבוד-בית אריה ממזרח (נתונים קרקעיים מהממונה ביו"ש)
2. מטה בנימין יעבירו את כל האינפורמציה בדבר:
 - א. תכניות קיימות
 - ב. כבישים
 - ג. פרוגרמות
 - ד. מים, ביוב, חשמל
 - ה. תעסוקהלמתכננים השונים.
3. מטה בנימין יעבירו מכתב מפורט למנכ"ל - מנהל מחוז המרכז בנושא המוקד הזמני, דרכים וכו'.
4. המתכננים יתייחסו אל תכנית המתאר המפורטת 202/1 אשר קיבלה תוקף כשל שטח מאוכלס ללא אפשרויות שינוי.
במידה ולמתכננים וליועצים תהינה השוואות יעבירו אותן בכתב עד 15.7.89.
5. מטה בנימין מדגישה כי הקמת המועד הזמני תהיה בתחום התכנית שקבלה תוקף, 202/1.
6. ב-6.7.89 יתקיים סיור מתכננים באתר נפגשים בשעה 7.00 בתחנת הדלק בסמוך לנתב"ג.
7. בפגישות הראשונות תידון הפרוגרמה, בנושא אכלוס, צפיפות בינוי, אזורי תעסוקה ומלאכה, שלביות ועוד.
8. לקראת תחילת ספטמבר ישלם האדריכל איסוף וניתוח המדע ותכנית רעיונית ראשונית לכל המתחם להצגה בפני ועדת ההיגוי.

רשמה: דיאנה וולקוב

העתק: לנוכחים

ה'תש"ח = 1947

הוצאות + הכנסות / מ
באופן

31500

הסכומים ידועים / על פה דף : 10000

הוצאות 10000

הכנסות = 10000 + 3000 + 1000

הוצאות 10000

הכנסות 10000

הוצאות 10000

הכנסות 10000

הוצאות 10000

הכנסות 10000

הוצאות 10000

הכנסות 10000

הוצאות 10000

הכנסות 10000

הוצאות 10000

הכנסות 10000

הוצאות 10000

הכנסות 10000

הוצאות 10000

הכנסות 10000

מזכר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

5N

התאריך

INTD

תיק מס'

הגדרון :

21218

5113

$$P_{\text{int}} + 0.38 P_{\text{ext}} +$$

"MS"

[illegible]

$\text{TNV } 91013.010 + 221615.261115$

4121

2511.0

100

(c) $\frac{1}{\sqrt{2}} \begin{pmatrix} 1 & -i \\ i & 1 \end{pmatrix}$

21381

682
9.81e7

⑦

1000

② * $\frac{3}{2}$

1850 | 2000

היחידה לבינוי ערים

תאריך :

26121 27

$\frac{1}{x^2} = x^{-2}$

sc. cl. 11-
12. e. 1-2

• Werte

04-511876
04-531368
53722

১৮৮৫

IN	0.	1
----	----	---

104-531368

$$\frac{2.2}{2.2}$$

14/11/2014

53221

2016-3-17

2,116160 23N

10.2.20

✓ 3/10

2010 2/24

१७६

313/210

3 1/2 4 3 00.

16
123

אל:

אב יריבס בגאלי

מאת:

אב דיאנס וולקוב

הנדון:

בית הירש ב' = ע/כרים

15/5/87
התאריך
תיק מס'

מזכר חובות - בנושא חציבת/אחבת אשר
למחצית שנת 1988.10.11.
מיוזם/מחברת (כאן מיוזם/מחברת)
על נשימה שנתית לפרק גיוס אחרונים
עם בחירת ילד/מחברת לא תכנס
בשם רבנית/ליקח בחשבון ארפשיבוצים
כדי להפטר קול' בתחילת בית
חציבת על חציבת חציבת שנת 1987.10.11
הנ"ל להפטר. בחציבות מחושבת לאור

אל:

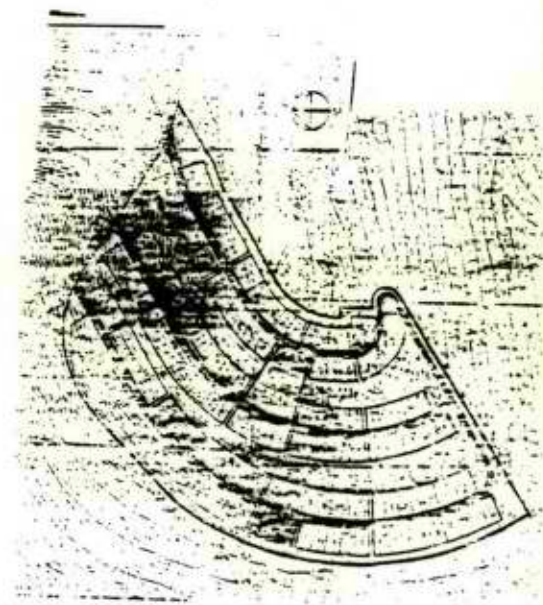
התאריך

מאת:

תיק מס'

הנדון:

כסל שנים לבחור. תעשיית 15 מחצית
עם:
א) הקמת פיסה לפי פתרון
ב) איכות תחום של פתרון אפילו
אם ישנו בסגור.
ג) שורה בנים/קובי/אדריכל פלג
חציבת מחשבים/חוקים - כמו מחשבים
באלל סוף תעשיית (מחושבת לאורקט)
זה כל שסוף מחשבת לא מחסה חדרם
עכשיו.
בכבוד רב
אב דיאנס וולקוב
רמל עזר/גל/עזר



14.07.89

י"א בתמוז תשמ"ט

תחום תכנון עופרים
הנחיות פרוגרמטיות לתכנון
הצעה

הנתונים העיקריים של השטח והמיקום האיזורי:
 (מהם נגזרות מטרות התכנית)

- * מיקום בשולי גוש דן - בטבעת החיצונית של יישובים פרבריים.
- * מיקום על ציר "חוצה בנימין", המוביל ממערב למזרח - מאזור אור יהודה ויהוד לנה צוף, בית אל ובקעת הירדן. ציר זה יתפצל בעתיד ליד עופרים ויוביל גם אל אריאל.
- * מיקום על ציר ¹⁰³⁻¹⁰¹ ~~ציר~~ ^{ממדיעין} דרך עופרים לאריאל.
- * בעופרים נמצא הריכוז הגדול ביותר בכל הגיזרה של קרקעות זמינות לבניה - אלפי דונם של אדמות טרשים שהוכרזו אדמות המדינה.
- * אקלים נוח למגורים - יחסית לאקלים של עמק לוד והשפלה.
- * נוף ואיכות סביבה.

מטרות התכנית:

- * ניצול יתרונות המיקום, האקלים ועלות הקרקע לקליטת לחצי ביקוש לדיור מאזור המרכז.
- * הקמת בסיס לפיתוח של איזור בנימין על ידי יצירת מרכז איכלוס ותעסוקה על גבול האיזור עם איזור המרכז.
- * יצירת מרכז שירותים איזורי.
- * יצירת מרכז תעסוקה לישובי בנימין ולאיזור המרכז.

השגת המטרות על ידי:

- * פיתוח של קבוצת שכונות קשורות במערכת ישובית/עירונית אחת, הכוללת גם מרכיבי שירותים ותעסוקה כלל איזוריים.
- * גיוון מירבי בתחום התכנית כולה ובתוך כל חלק ממנה.
- * שלביות בפיתוח.

מועצה איזורית מטה בנימין

- 2 -

פרוגרמה ראשונה:

הפרוגרמה הראשונה נובעת מהגדרת המטרות שלעיל, ומהתכונות של שטח התכנון. שלוש התכונות העיקריות:

א. חלוקה למתחמי בינוי - כלל השטח מתחלק באופן ברור למספר גבעות, שהפרשי הגובה והוואדיות שכיניהן אינן מאפשרות יצירת בינוי רצוף. מבנה הגבעות מכתוב את החלוקה הראשונה למתחמי בינוי עיקריים:

- גבעת עופרים, עם שטח של כ-2000 דונם,
- בית אריה, עם שטח של כ-1000 דונם ותכנית מתאר בת כ-600 יח"ד.
- סנטה ברברה, עם שטח של כ-1000 דונם.
- גבעה 272, עם שטח של כ-1000 דונם.
- גבעה 247, עם שטח של כ-500 דונם.
- אל ג'וביל, עם שטח של כ-1000 דונם שחלקו בקעה שטוחה יחסית.

קיימים שטחים נוספים מדרום וממערב למתחמים שלעיל שיוכלו לשמש בעתיד עתודה להרחבה.

ב. גודל השטח הכלול בכל מתחם ומיקומו היחסי למערכת הדרכים האזורית.

ג. שיפועים - השטח הוא גבעי ובחלקו הגדול בשיפועים גבוהים. ההתפלגות לשיפועים שונה ממתחם למתחם, אך התמונה הכוללת היא כי רק 15% מהשטח בשיפועים של עד 8%, בעוד 35-40% בשיפועים של 9-18%, מידה דומה בשיפועים של 19-27% וכ-10% אף בשיפועים של 28-40%.

כדי להשיג את מטרות התכנית בנתונים של התפלגות שיפועים כזו, יש לאמץ עקרונות להתפלגות הבניה למגורים על פי שיפועי הקרקע:
(הבניה מאופינת לפי מ"ר קרקע נטו ליח"ד)

שיפועי הקרקע	ייעוד
0-8%	מבני ציבור ושצ"פ, 120-160 מ"ר ליח"ד, 500 מ"ר ליח"ד, (לפי סדר עדיפות זה)
9-18%	500 מ"ר ליח"ד
19-27%	800-1000 מ"ר ליח"ד, 250-300 מ"ר ליח"ד,
28-35%	800-1000 מ"ר ליח"ד, 120-160 מ"ר ליח"ד,

הצגת המצב:

המחלקה המרכזית לביטחון המדינה, תחת הנהגתו של
המפקד, מציגה את המצב הבא:

ב. הנתונים הבאים מבוססים על המידע שהתקבל עד כה, ויש
לדעת, שהמידע הנ"ל הוא המינימום של המידע שהתקבל
עד כה, ויש לציין, שישנם מקרים בהם המידע
הנתון אינו מלא, ויש צורך בהמשך העבודה.

- אזור המרכז, עד שנת 5-0000 ת"ש.
- אזור המרכז, עד שנת 5-0001 ת"ש (הנתון הוא עד
5-0000 ת"ש).
- אזור המרכז, עד שנת 5-0002 ת"ש.
- אזור המרכז, עד שנת 5-0003 ת"ש.
- אזור המרכז, עד שנת 5-0004 ת"ש.
- אזור המרכז, עד שנת 5-0005 ת"ש.
- אזור המרכז, עד שנת 5-0006 ת"ש (הנתון הוא עד
5-0005 ת"ש).

הנתונים הבאים מבוססים על המידע שהתקבל עד כה, ויש
לדעת, שהמידע הנ"ל הוא המינימום של המידע שהתקבל
עד כה, ויש לציין, שישנם מקרים בהם המידע
הנתון אינו מלא, ויש צורך בהמשך העבודה.

ג. הנתונים הבאים מבוססים על המידע שהתקבל עד כה, ויש
לדעת, שהמידע הנ"ל הוא המינימום של המידע שהתקבל
עד כה, ויש לציין, שישנם מקרים בהם המידע
הנתון אינו מלא, ויש צורך בהמשך העבודה.

ד. הנתונים הבאים מבוססים על המידע שהתקבל עד כה, ויש
לדעת, שהמידע הנ"ל הוא המינימום של המידע שהתקבל
עד כה, ויש לציין, שישנם מקרים בהם המידע
הנתון אינו מלא, ויש צורך בהמשך העבודה.

ה. הנתונים הבאים מבוססים על המידע שהתקבל עד כה, ויש
לדעת, שהמידע הנ"ל הוא המינימום של המידע שהתקבל
עד כה, ויש לציין, שישנם מקרים בהם המידע
הנתון אינו מלא, ויש צורך בהמשך העבודה.

מספר	תיאור
5-0000	אזור המרכז, עד שנת 5-0000 ת"ש (הנתון הוא עד 5-0000 ת"ש).
5-0001	אזור המרכז, עד שנת 5-0001 ת"ש (הנתון הוא עד 5-0000 ת"ש).
5-0002	אזור המרכז, עד שנת 5-0002 ת"ש.
5-0003	אזור המרכז, עד שנת 5-0003 ת"ש.
5-0004	אזור המרכז, עד שנת 5-0004 ת"ש.
5-0005	אזור המרכז, עד שנת 5-0005 ת"ש.
5-0006	אזור המרכז, עד שנת 5-0006 ת"ש (הנתון הוא עד 5-0005 ת"ש).

מועצה איזורית מטה בנימין

- 3 -

פרוגרמה ראשונית ליחידות דיור:

התפלגות לפי סוג הבניה - מספר יח"ד לדונם

מתחם	יחידות דיור	1 לדונם	2 לדונם	3-4 לדונם	6-8 לדונם
גבעת עופרים	2500	20%	30%	30%	20%
סנטה ברברה	1000	20%	15%	50%	20%
גבעה 272	1500	10%	50%		40%
גבעה 247	750		30%	70%	
סה"כ	5000-6000				

הנחיות כלליות לפרישה

- * מרכזיותה וגודלה של גבעת עופרים, בין כל מתחמי איזור התכנון, קובעים את מרכזיותה גם ביתר התיפקודים. מרכז המסחר והשרותים השונים צריך להקבע בתוך המתחם של גבעת עופרים או בסמוך לו.
- * מבנה השטח, הגודל המיועד של המתחמים והמרחקים ביניהם יחייבו יצירת מרכזי משנה.
- * התכנית צריכה לכלול, כמובן, את השירותים הנדרשים למגורים, על פי המפתחות המקובלים של משרד הבינוי והשיכון ושל המועצה האיזורית, ולפרוש אותם בהתאם למתחמי המגורים.
- * מערכת הדרכים הפנימית תישען על הדרך האיזורית העוברת בתחום איזור התכנון.
- * מיקומו של המרכז המסחרי צריך להיות בנגישות טובה אל הדרך האיזורית, בגלל תיפקודו גם כמרכז לכלל האיזור. אותו הדין ביחס למוקד/מוקדי תעסוקה.

תעסוקה

- * יש ליעד בתחום התכנית שטחים לתעסוקה. רצוי לאתר שטח שיהווה מתחם מיוחד ונפרד לתעסוקה (תעשייה, מלאכה, שירותי דרך וכד'). מתחם זה ישמש מוקד תעסוקה לתושבי עופרים ולמועסקים מחוץ לשוב, מאיזור בנימין ומאיזור המרכז. גודל המתחם 500-1000 דונם, וחשובים קירבתו למערכת הדרכים האיזורית ושיפועי קרקע נוחים יחסית.
- * בנוסף, רצוי ליעד שטחים בתחום מתחמי המגורים שיוכלו לשמש לתעסוקה מסוג משרדים, בית אבות, מוסדות חינוך מיוחדים, תיירות, בתי תוכנה וכד'.

שלבי פיתוח

לאחר גיבוש פרוגרמה יותר מדויקת ומפורטת והתווית הקווים הראשוניים לתכנית הפיזית, יש לחלק את הפיתוח, על כל מרכיביו, לשלבים. המתחם הראשון לפיתוח הוא המתחם של גבעת עופרים, ואחריו, יש להניח תכנון לתהליך הפיתוח גבעה 272 וסנטה ברברה. שלבי הפיתוח צריכים להגדיר את סוגי הבניה שיפותחו בכל שלב, ולהתייחס לקשרים שבין פיתוחם של המתחמים השונים. שלבי הפיתוח צריכים לכלול את פיתוח מערכות התשתית והשרותים.

I N T E R N A T I O N A L

DATE: 10/10/2023

TIME: 10:00 AM

NAME	AGE	1	2	3	4
JOHN DOE	25	100	100	100	100
JANE SMITH	30	100	100	100	100
BOB JONES	35	100	100	100	100
ALICE BROWN	40	100	100	100	100
CHARLIE WHITE	45	100	100	100	100

10/10/2023

- 1. The first part of the document is a list of names and ages.
- 2. The second part of the document is a table with 6 columns and 5 rows.
- 3. The third part of the document is a list of names and ages.
- 4. The fourth part of the document is a list of names and ages.
- 5. The fifth part of the document is a list of names and ages.
- 6. The sixth part of the document is a list of names and ages.
- 7. The seventh part of the document is a list of names and ages.
- 8. The eighth part of the document is a list of names and ages.
- 9. The ninth part of the document is a list of names and ages.
- 10. The tenth part of the document is a list of names and ages.

10/10/2023

- 1. The first part of the document is a list of names and ages.
- 2. The second part of the document is a table with 6 columns and 5 rows.
- 3. The third part of the document is a list of names and ages.
- 4. The fourth part of the document is a list of names and ages.
- 5. The fifth part of the document is a list of names and ages.
- 6. The sixth part of the document is a list of names and ages.
- 7. The seventh part of the document is a list of names and ages.
- 8. The eighth part of the document is a list of names and ages.
- 9. The ninth part of the document is a list of names and ages.
- 10. The tenth part of the document is a list of names and ages.

10/10/2023

The first part of the document is a list of names and ages. The second part of the document is a table with 6 columns and 5 rows. The third part of the document is a list of names and ages. The fourth part of the document is a list of names and ages. The fifth part of the document is a list of names and ages. The sixth part of the document is a list of names and ages. The seventh part of the document is a list of names and ages. The eighth part of the document is a list of names and ages. The ninth part of the document is a list of names and ages. The tenth part of the document is a list of names and ages.



ירושלים, 16.7.89
מספרנו 172/45

לכבוד
גב' דיאנה וולקוף,
אגף תכנון ובנוי ערים,
משרד השכון,
ירושלים.

ג.נ..

הנדון: עופרים.

עם התקדמות התכנון של המתחם נחוץ לנו מידע, נחונים וחומר תעודי מגורמים שונים על מנת לעבור לשלב מפרט יותר של התכנון והנחיות המשולבים בו.

1. מיפוי פוטוגרמטרי 1:2500 של המתחם המתוכנן.
2. תצ"א, רצוי בצבעים, של המתחם.
3. תכנית מפורטת ומאושרת 202/1 לצורך התאמתה לתכנון הכולל. התכנית מקובלת בתנאי שהיא מתאימה לתכנון הראשוני של מערכת הכבישים והשכונות כפי שבאה לידי ביטוי בהצגת החומר בפגישת התאום ב 16.7.89. על פני הדברים נראה שלא קיימות בעיות כנדון אך הדבר מצריך בדיקת התאמה נוספת.
4. בדיקה ואיתור מלאי קרקעות המדינה במתחם עם הממונים על הרכוש הנטוש במנהל האזרחי (מנוחין והייקון).
5. התייחסות לנושא עופרים מלשכת התכנון איו"ש (מושקוביץ).
6. קבלת נחונים מדויקים של חשיות קיימות או מתוכננות, כבישים, מים, ביוב, חשמל.
7. התייחסות המהנדסים היועצים לתחבורה למים ולביוב להצעתו הראשונית של המחכנן.
8. התייחסות כנ"ל של יתר הגורמים המעורבים בפרויקט.

יחכן ובפגישתנו היום יתגלו צרכים נוספים ו/או ינחנו הסברים העונים על הנקודות שציינתי לעיל.

בברכה,


זאב ברן
אדריכל.

לוח 4.1.1 : שטחים ציבוריים לעיר מינימלית בת 21,600 תושבים

גודל שנתון התלמידים : 2.5% ; גודל המשפחה : 3.8 ; מספר הדירות : 5,700

ה מ ו ס ד	היחידות במגרש	מספר המגרשים	שטח המגרש (דונם)	שטח כולל (דונם)
חינוך, סה"כ				
מעון תינוקות (גילאי 0-2)	5-3 כיתות	6	1.0	177.2
גן-ילדים (גילאי 3-4), 36 כיתות	2 כיתות	18	1.2	6.0
גן-ילדים (גילאי 5), 18 כיתות ¹	2 כיתות	3	1.2	21.6
בית-ספר יסודי (כיתות א'-ו' - גילאי 6-11), 108 כיתות	18 כיתות	6	10.0 ²	3.6
בית-ספר על-יסודי, 108 כיתות :				60.0
חטיבת ביניים, כיתות ז'-ט' - גילאי 12-14	18 כיתות (	3	27.0	81.0 ³
חטיבה עליונה, כיתות י'-י"ב - גילאי 15-17	18 + כיתות (			
מוסדות חינוך מיוחד (גילאי 15-17)	4-2 כיתות	2	2.5	5.0
בריאות, סה"כ				
תחנה לאם וילד (טיפת חלב) ⁴		2	0.5	6.5
מרפאה שכונתית (איזורית) ⁵		2	1.5	1.0
מרפאה מקצועית-מרכזית ⁶		1	2.5	3.0
דת, סה"כ				
בית כנסת עירוני מרכזי		1	4.0	18.5
בית כנסת שכונתי ראשי		2	3.0	4.0
בית כנסת עדתי גדול		2	2.0	6.0
בית כנסת עדתי קטן, 6 מבנים	6-3	2	1.0-0.5	4.0
מקוה ובית-מרחץ	2		0.75	3.0
תרבות, נוער וספורט, סה"כ				
מועדון תרבות שכונתי מרכזי ⁷		2	3.0	1.5
מועדון שכונתי למבוגרים		2	2.0	169.0
בית נוער מרכזי ⁸		1	5.0	6.0
מועדון נוער שכונתי		2	3.0	4.0
מועדון נוער תנועתי		6	2.0	5.0
מרכז ספורט עירוני ⁹		1	50.0	12.0
מרכז ספורט שכונתי		1	25.0	50.0
איצטדיון עירוני		1	25.0	25.0
מגרש ספורט אגודתי		2	18.0	25.0
שטח ציבורי פתוח, סה"כ				
גן עירוני מרכזי ¹⁰		1	65.0	36.0
גינה ציבורית שכונתית ¹¹	לפי מספר השכונות			151.0
מגרש משחקים לילדים משולב עם גינה קטנה	8		5.0	65.0
מסחר, סה"כ				
חנויות במרכזים המסחריים השכונתיים (36 חנויות) ¹²	2 חנויות	6	0.5	46.0
חנויות שכונתיות				40.0
חנויות במרכז העיר ¹³				11.0
מרכז העיר, סה"כ				
בנין עיריה	1600 מ"ר		6.0	8.0
בית-משפט	500 מ"ר		2.0	3.0
בית ההסתדרות הכללית	1000 מ"ר		3.0	—
מרכז תרבות עירוני				43.0
(כולל בית-עם, ספריה וחוגים)	2000 מ"ר		5.0	6.0
בית קולנוע (עם במה להצגות)	1000 מ"ר		3.0	2.0
בית קולנוע קטן ¹⁴	600 מ"ר		—	3.0
משרדים ¹⁴	500 מ"ר		—	—
מועדוני מבוגרים ¹⁴	500 מ"ר		—	—
אולמי שמחות ¹⁴	500 מ"ר		—	—
מלון מסחרי ¹⁴	500 מ"ר		—	—

(המשך מהעמוד הקודם)

שטח כולל (דונם)	שטח המגרש (דונם)	מספר המגרשים	היחידות במגרש	ה מ ו ס ד
13.0	13.0			המסחר במרכז העיר — 3250 מ"ר כולל :
—	—		150 מ"ר	דואר
—	—		450 מ"ר	3 בנקים, כל אחד 150 מ"ר —
—	—		1200 מ"ר	סופרמרקט
—	—		175 מ"ר	בתי-קפה ומסעדות
—	—		75 מ"ר	בית-מרקחת
—	—		750 מ"ר	15 חנויות, כל אחת 50 מ"ר
—	—		350 מ"ר	10 חנויות, כל אחת 35 מ"ר
—	—		100 מ"ר	5 חנויות, כל אחת 20 מ"ר
11.0				תוספת 33% לכיכרות, רחבות מעברים וכו' 11.0
60.0				שירותים כללי-עירוניים, כה"כ
3.0	3.0	1		תחנת משטרה
3.0	3.0	1		מגן-דוד-אדום
3.0	3.0	1		מכבי-אש
2.0	2.0	1		מרכז בקרה של הג"א
2.0	2.0	1		לשכת עבודה
1.0	1.0	1		לשכת סעד
5.0	5.0	1		תחנת אוטובוסים
4.0	2.0	2		תחנת דלק
10.0	10.0	1		מחסני עיריה
7.0	4.0—3.0	1		מרכזות טלפונים
20.0	20.0	1		בית-עלמין
15.0	2.0—1.5	9		מגרשים רוזבויים, כה"כ
651.2				סה"כ כללי 651.2

ה ע ר ו ת :

1. נוסף לכך ימוקמו 12 כיתות גן בחצרות 6 בתי-הספר היסודיים.
2. כולל גן-ילדים דו-כיתתי בכל מגרש בית-ספר.
3. במידה ובתי-הספר יאותרו בצמוד אחד לשני או במידה ויאותרו בצמידות למרכז הספורט, ניתן להפחית השטחים ולהקימם על 70 דונם כמוסבר ב-3.1.5.
4. יש לאתר בצמידות למגרש המרפאה השכונתית.
5. ניתן לבנות את אחת המרפאות השכונתיות ביחד עם המרפאה המרכזית-מקצועית.
6. ניתן לשלב את המרפאה המרכזית עם אחת המרפאות השכונתיות ואז יש להגדיל את המגרש של המרפאה המרכזית ל-3 דונם.
7. במרכזים השכונתיים.
8. ניתן להקטין את המגרש ל-2 דונם במידה והוא צמוד למרכז ספורט או לבית-ספר על-יסודי.
9. ניתן להקטין את המגרש ל-20 דונם במידה והוא צמוד לבית-הספר העל-יסודי או לגינה הציבורית השכונתית.
10. לפי 3 מ"ר לנפש.
11. ניתן לשנות את החלוקה בתנאי שתשמר המכסה של 4 מ"ר לנפש ובתנאי שהגינות הציבוריות השכונתיות לא תהינה קטנות מ-12 דונם כל אחת ומגרשי המשחקים — לא קטנים מ-2.5 דונם.
12. מכסת המסחר השכונתית הכוללת היא 2160 מ"ר מסחרי בנוי (ברוטו).
13. ראה מרכז העיר.
14. מעל קומה מסחרית.

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

סיכום פגישה מיום 27.6.89 בנושא: מתחם עופרים

1. המתכננים יתייחסו לכל מצאי אדמות המדינה בתחום שבין:
 - א. כביש בית אריה מצפון
 - ב. מתקן אדם נטוף ממערב
 - ג. כביש שיקבא מדרום
 - ד. כביש עבוד-בית אריה ממזרח (נתונים קרקעיים מהממונה ב"ו"ש)
2. מטה בנימין יעבירו את כל האינפורמציה בדבר:
 - א. תכניות קיימות
 - ב. כבישים
 - ג. פרוגרמות
 - ד. מים, ביזב, חשמל
 - ה. תעסוקהלמתכננים השונים.
3. מטה בנימין יעבירו מכתב מפורט למנכ"ל - מנהל מחוז המרכז בנושא המוקד הזמני, דרכים וכו'.
4. המתכננים יתייחסו אל תכנית המתאר המפורטת 202/1 אשר קיבלה תוקף כאל שטח מאופלס ללא אפשרויות שינוי.
במידה ולמתכננים וליועצים תהינה השגות, הם יעבירו אותן בכתב עד 15.7.89.
5. מטה בנימין מדגישה כי הקמת המוקד הזמני תהיה בתחום התכנית שקבלה תוקף, 202/1.
6. ב-6.7.89 יתקיים סיור מתכננים באתר נפגשים בשעה 7.00 בתחנת הדלק בסמוך לנחב"ג.
7. בפגישות הראשונות תידון הפרוגרמה, בנושא אכלוס, צפיפות בינוי, אזורי תעסוקה ומלאכה, שלביות ועוד.
8. לקראת תחילת ספטמבר ישלים האדריכל איסוף וניתוח המדע ותכנית רעיונית ראשונית לכל המתחם להצגה בפני ועדת ההיגוי.

רשמה: דיאנה גולקוב

העתק: לנוכחים

השתתפו בפגישה על עופרים ה"ה:

סופיה אלדור, מנהלת אגף תכנון ובינוי ערים - כאן
ראובן רוזנבלט, איגוד מושבי הפועל המזרחי
רפי בן בשט, חבר שבא, ד.נ. לב השומרון
יוסי ינון, מתכנן מערכת כבישים - חיפה
זאב ילון - מתכנן מים וביוב, משרד בלשה-ילון - חיפה
דוד דויטש, מנהל מחלקה טכנית - מוא"ז בנימין פסגות ד.נ. מזרח בנימין
זאב ברן, מתכנן טכנית מתאר
חיים ליטנר, מתכנן טכנית מתאר
דן רז, אדריכל ראשי, אגף תכנון והנדסה, משב"ש
קרל רום, מהנדס ראשי לכבישים ולתשתיות איתור, משב"ש
ארנולד גלדמן, מנהל החטיבה הטכנית, מחוז המרכז, משב"ש
עמיקם ודעי, ס/מנהל החטיבה הטכנית מחוז המרכז, משב"ש
אמנון בר לוי, מנהל מח' פרוגרמות, מחוז המרכז, משב"ש
נחום פלד, אגף תכנון ובינוי ערים - כאן
דיאנה וזלקוב, אגף תכנון ובינוי ערים - כאן

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

29.6.89
עופרים 1

ג'אן

לכבוד
מר מנחם חייקה
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
המינהל האזרחי
בית-אל

א.נ.,

הנדון: אדמות מדינה בתחום עופרים

משב"ש החל בהכנת תכנית מתאר לכל אזור עופרים (המכונה בית אריה ג').
אבקשך להעביר לנו ע"ג מפה מידע על כל אדמות המדינה המוכרזות בתחום
שבין:

- א. כביש בית אריה מצפון
- ב. מתקן אדם ממערב
- ג. כביש עבור ממזרח
- ד. כביש שיקבא מדרום

כן אבקשך להצביע על קרקעות העשויות להתאים להכרזה ועדיין לא הוכרזו.
משרדו של אדרי' זאב ברוך נבחר להכין את התכנון המתארי.

בכבוד רב ובתודה מראש,

אדרי' ס. אלדור
מנהלת האגף

העתק: י. מאירי
ע. ודעי
ד. דיניץ
ר. בן-בשט
ד. וולקוב
א. וקסלר

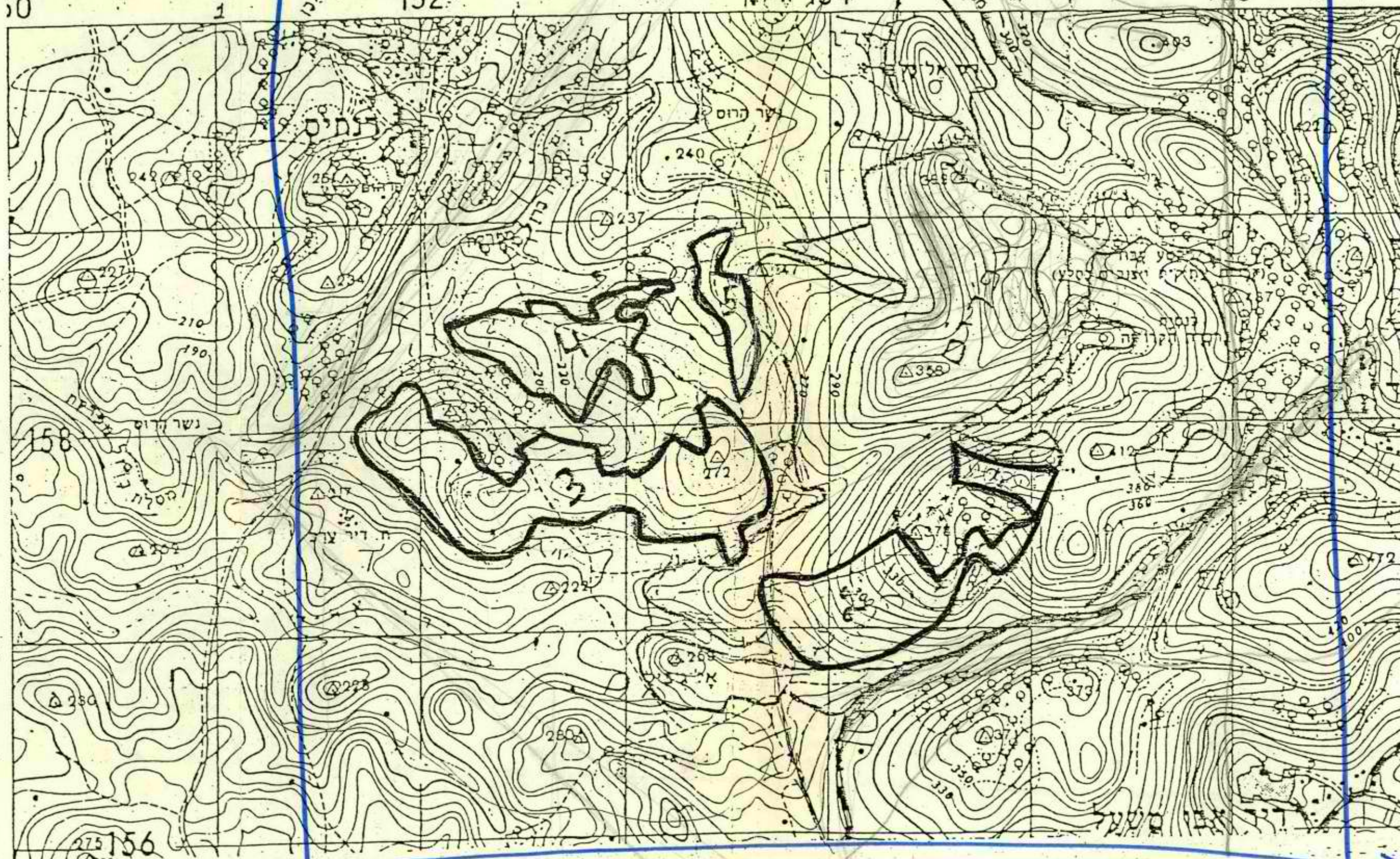
35°00'

50

152

154 א-ל-ל-ל

156

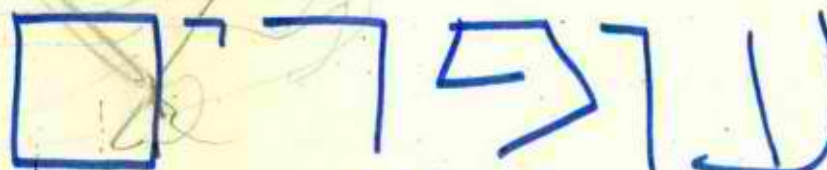


ק.מ. - 1:20000

□ - אדמה מדינה להכרזה

לאזורי לזמין
תל"א

151500

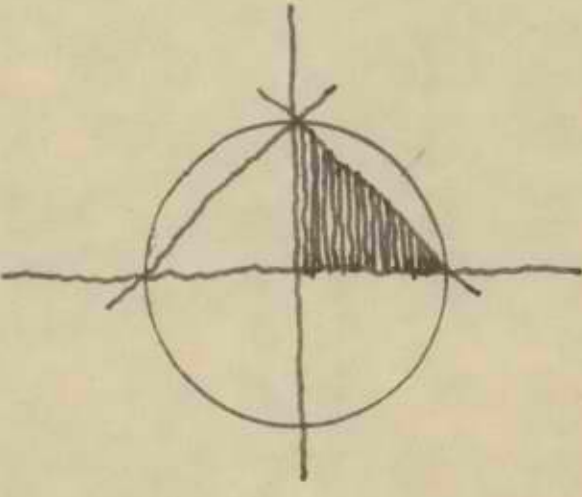


4/7/89

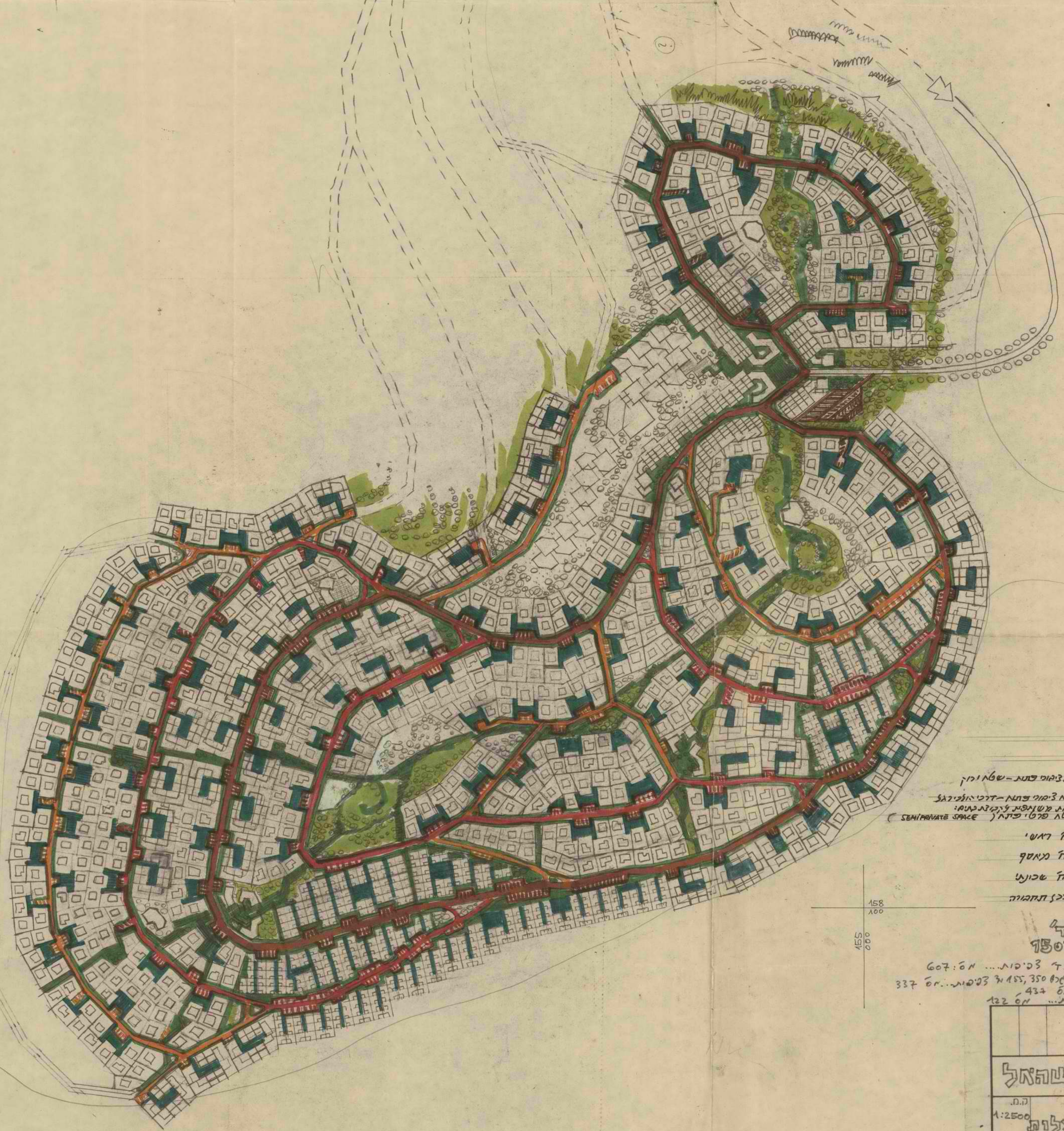
156500

156000

161000



155
100
160
100

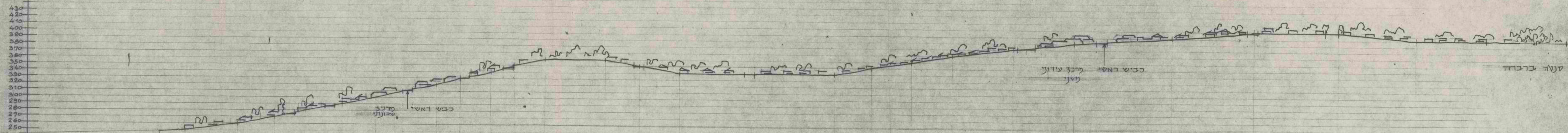


- שטח ציבורי - שטח ירוק
שטח ציבורי - שטח ירוק
שטח פרטי - שטח ירוק
שטח פרטי - שטח ירוק
רח' ראשי
רח' מאסף
רח' שכונה
מבני תחבורה

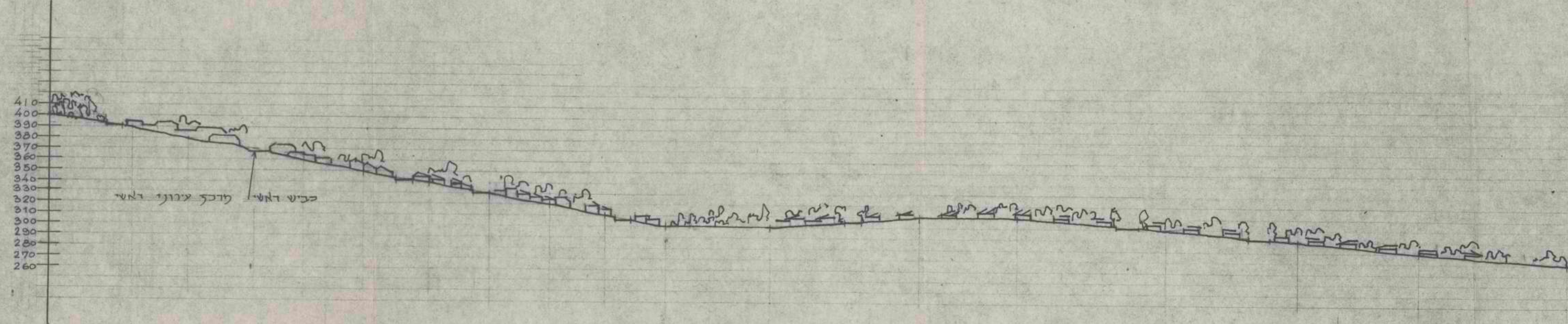
שטח: 4800
מס' דירה: 1502
בנין: 1957
מס' חלקה: 607
מס' חלקה: 337
מס' חלקה: 432
מס' חלקה: 122

מס. פרקט			
תועלת עשהאל			
בנין: 1957			
מס' חלקה: 607			
מס' חלקה: 337			
מס' חלקה: 432			
מס' חלקה: 122			
שם	חתימה	תאריך	מס' חלקה
מקשה	מקשה	27.12.57	607
שטח	שטח	שטח	שטח
שטח	שטח	שטח	שטח
שטח	שטח	שטח	שטח

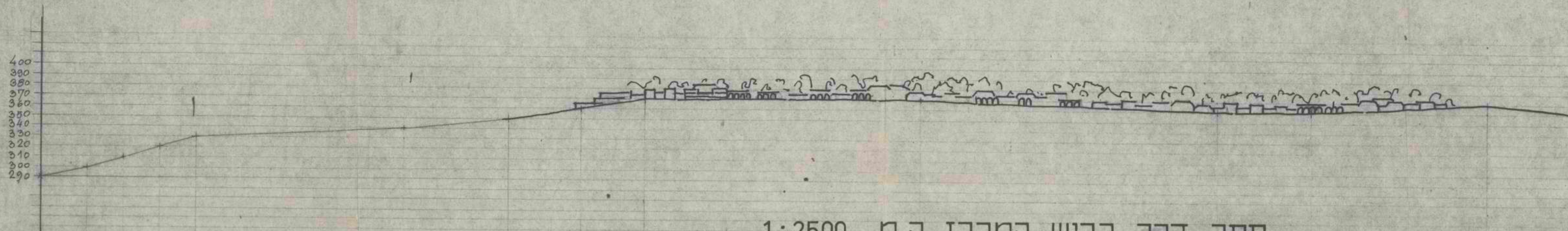
כיון שורצה ברקוונט אדריכלים
טוביה מברטנורה 19 תא 443473



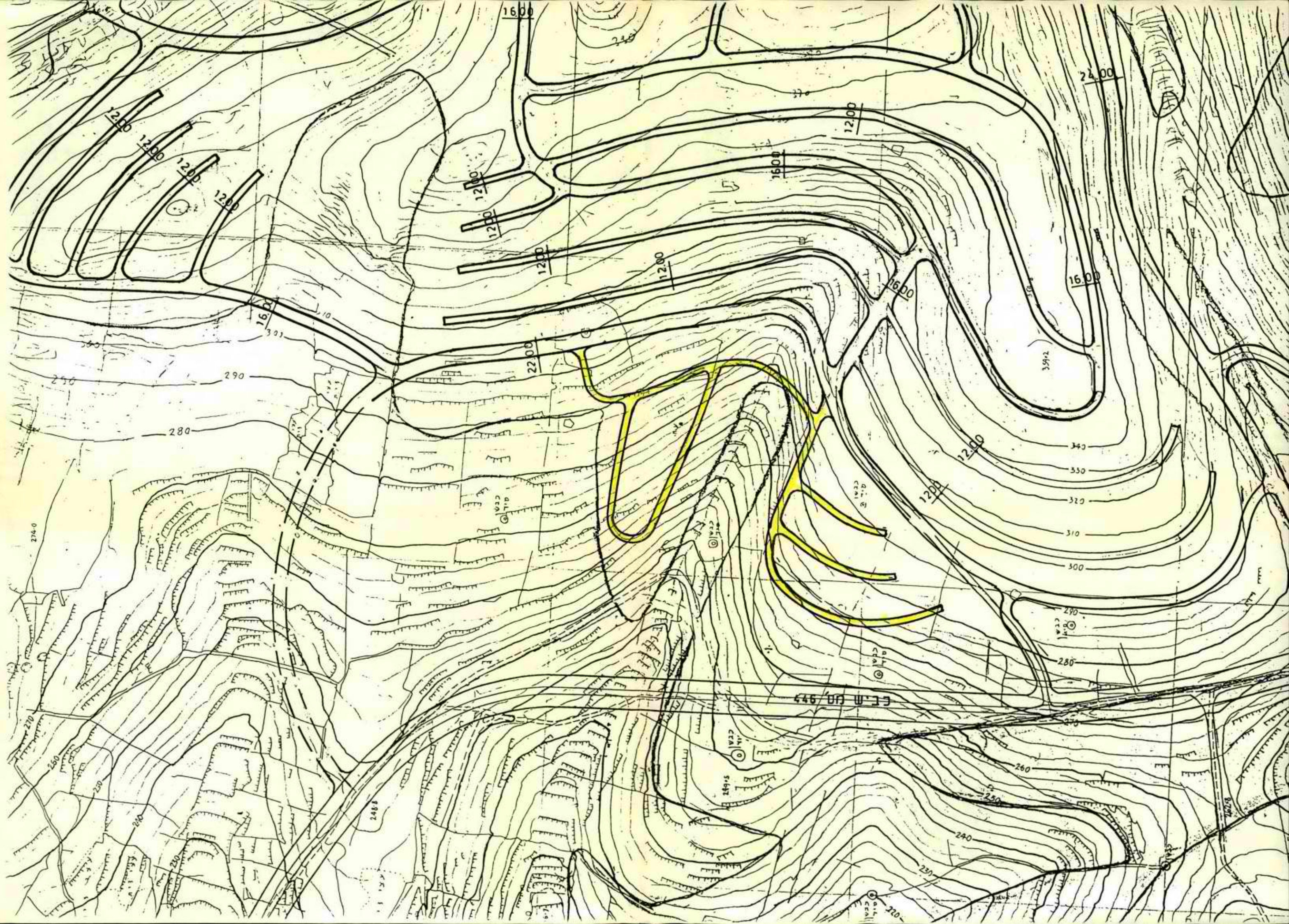
חתך א-א ק.מ. 1:2500

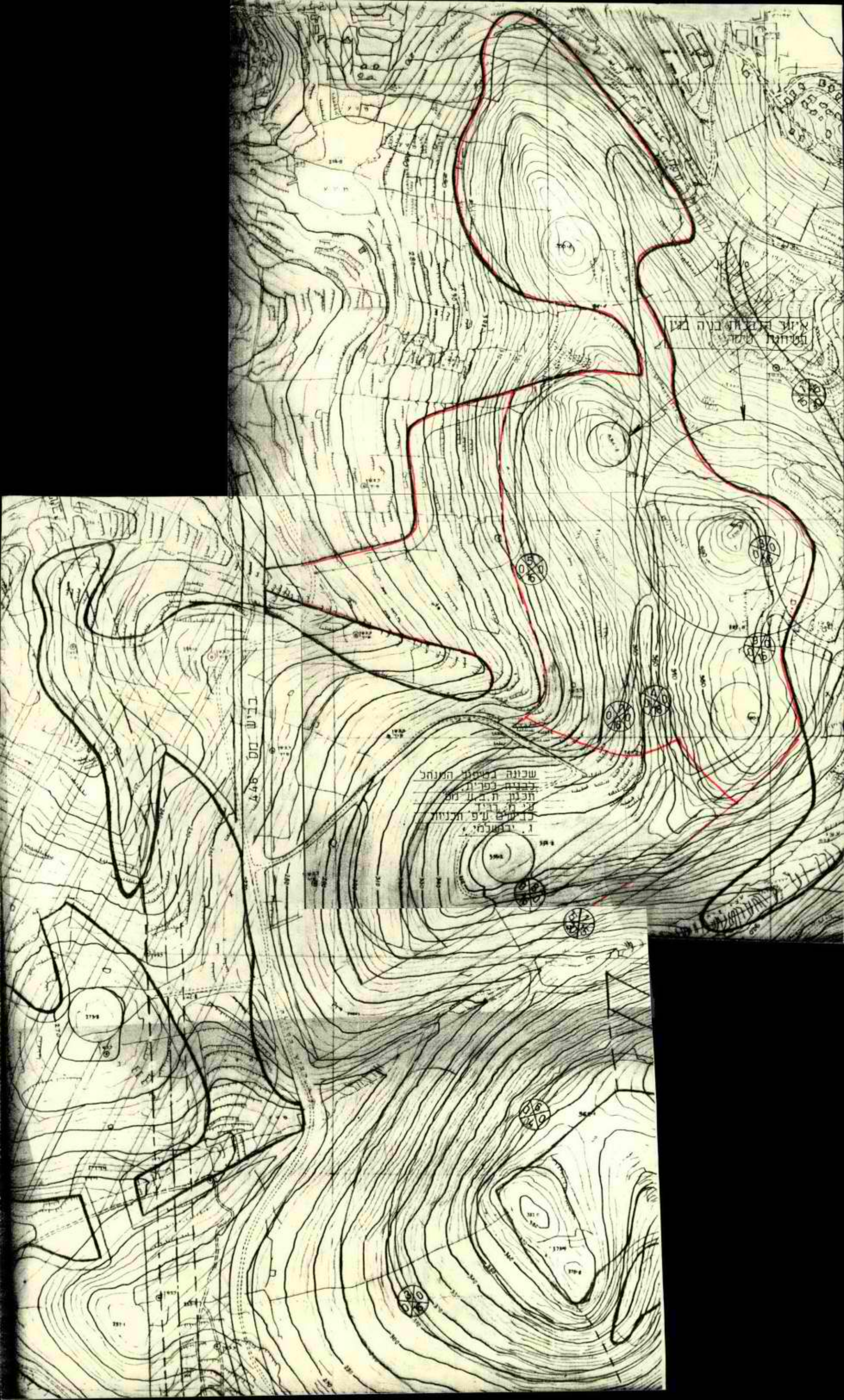


חתך ב-ב ק.מ. 1:2500



חתך דרך כביש המרכז ק.מ. 1:2500

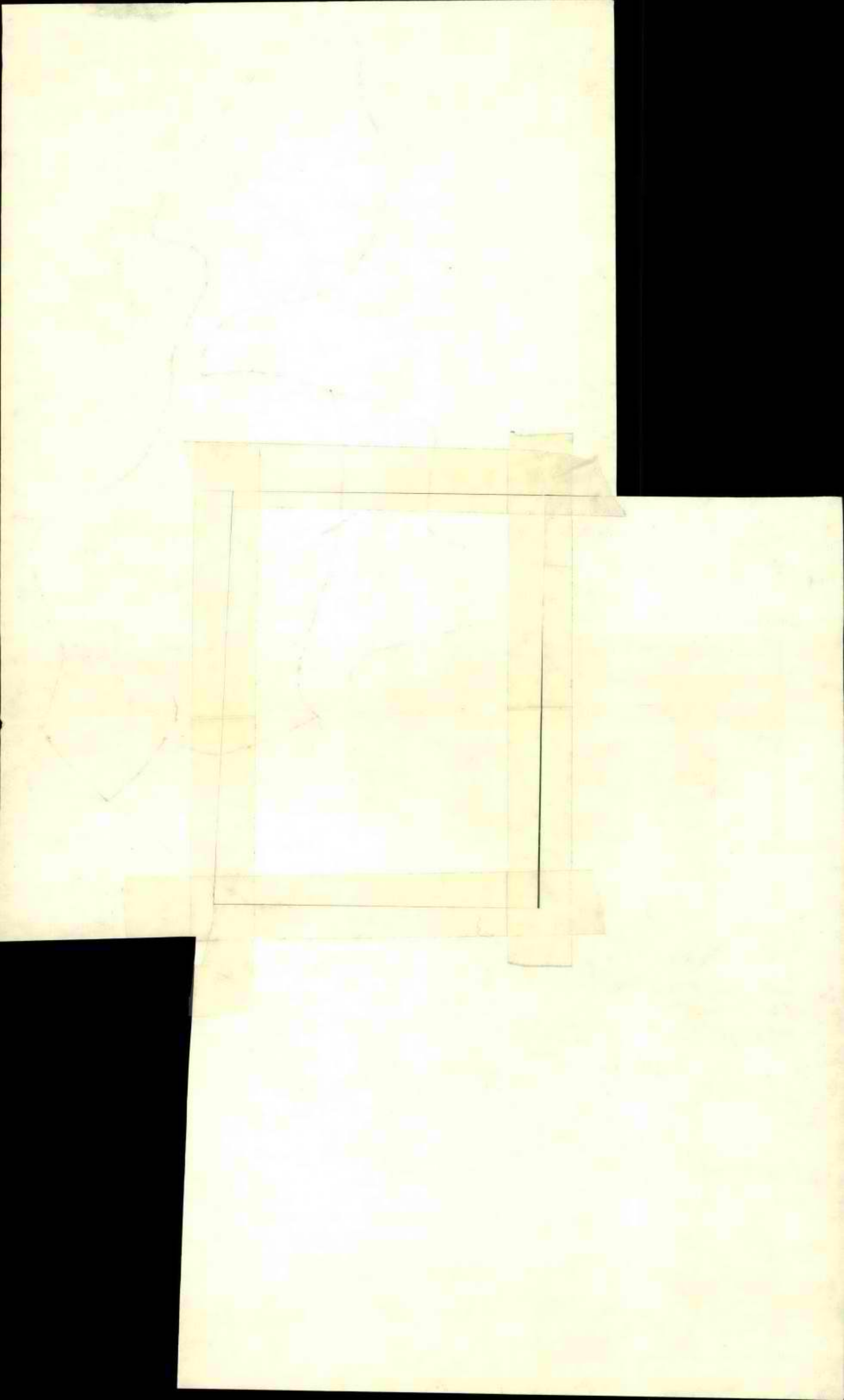




אזור המבצרים בלחי
המזרחית

שבוצה במסגרת המנהל
בבניה כפרית
חברת ת.ד.ב. ע.מ.
ע"ה רד"ד
כ"ס ע"פ הבניה
1. ירמיהו

כ"ס 446





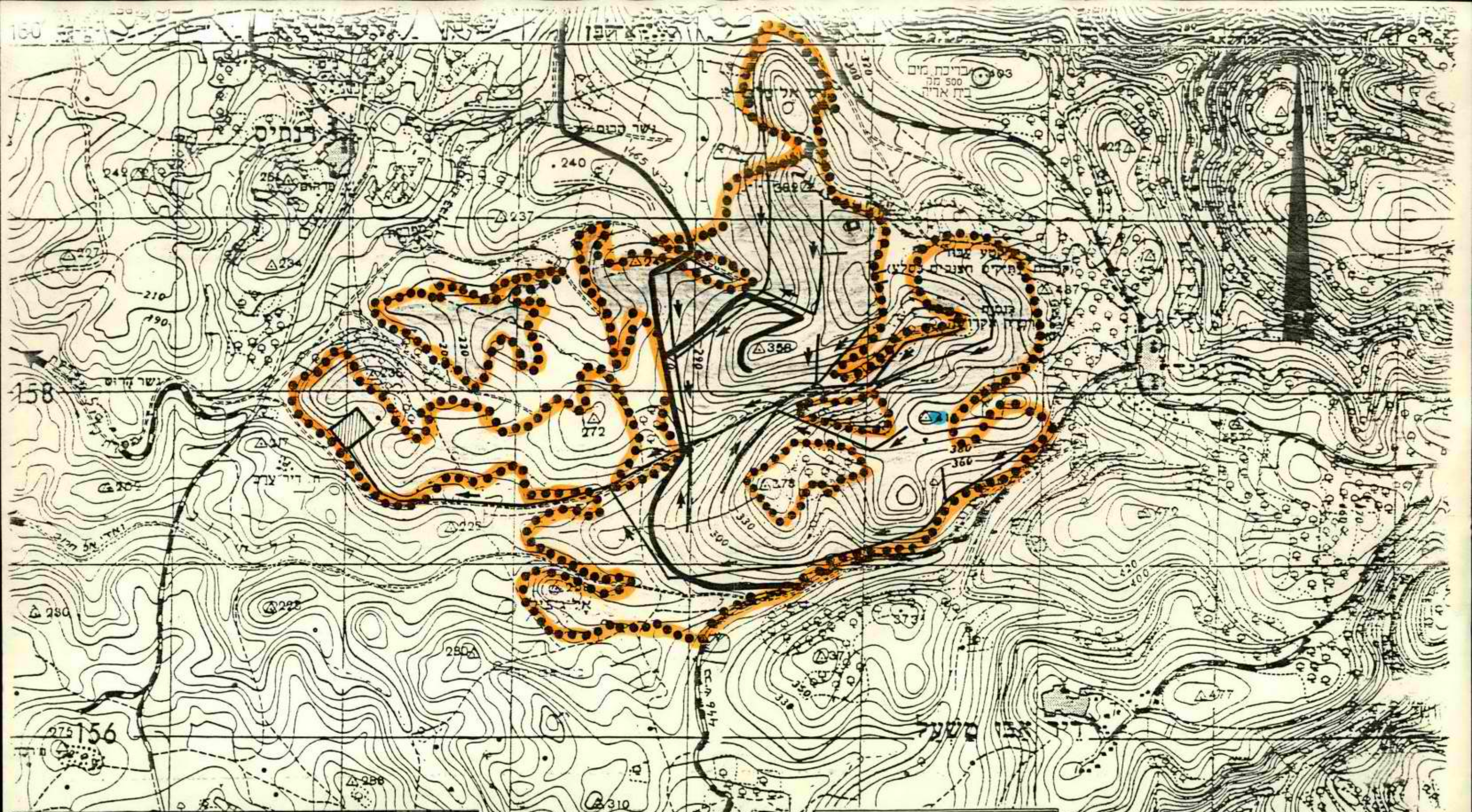
29.5.90

לפני
ד.א.א. וואקא.

לקחת בסוף ג. גולד.

גרגור א.א.

בבית
א.א.



מקרא
 ביבים מאספים מוצעים
 שטחים לבניה
 ערוץ/נחל
 אחר מכון טיפול וסילוק שפכים
 אחר מתקני מים

BALASHA-JALON
 מהנדסים יועצים
 CONSULTING ENGINEERS
 בלשה-ילדן
 ת.ד. 1727 חיפה 31016 ישראל
 P.O. BOX 1727 HAIFA 31016 ISRAEL

DATE: תאריך: 11.89	PLACE: עופרים	SCALE: 1:20,000
CONTR. מכרז	OWNER: משרד הבינוי והשיכון	DESIGNED: תכנון: ע.י.
SHEET גליון 3	PROJECT: תשתית ביוב ומים	DRAWN: שרטט: א.ב.
CALC. מס' סט. 2154/20956	SUBJECT: אתרים למתקני מים ולמכון טיפול וסילוק בשפכים	CHECKED: בדק: ע.י.
		APP'D: אישר:

ה' תשס"ג
למנוח

הרב משה יעקב ווייס

תשס"ג / חשוון - יום קבורה

הרב משה יעקב ווייס
הרב משה יעקב ווייס
הרב משה יעקב ווייס
הרב משה יעקב ווייס
הרב משה יעקב ווייס
הרב משה יעקב ווייס
הרב משה יעקב ווייס
הרב משה יעקב ווייס
הרב משה יעקב ווייס
הרב משה יעקב ווייס

463

- חיבור עיבורים לכביש מס 40 + 40

שטח אדמה נטולת

כביש מס 40 + 40

דיווח על מדידת

ביום 15.12.2000

30

צ"ל נוסף

מדידת אדמה מס 465
מדידת אדמה מס 444
מדידת אדמה מס 461

- פגעה בחיבורים שיבוטים בכביש מס 40

ביום 15.12.2000

1. הפגעה בחיבורים שיבוטים בכביש מס 40

מדידת אדמה מס 465

- חיבורים שיבוטים בכביש מס 40

2. חיבורים שיבוטים בכביש מס 40
מדידת אדמה מס 465

מדידת אדמה מס 465

3. חיבורים שיבוטים בכביש מס 40
מדידת אדמה מס 465

4. חיבורים שיבוטים בכביש מס 40
מדידת אדמה מס 465

5. חיבורים שיבוטים בכביש מס 40
מדידת אדמה מס 465

6. חיבורים שיבוטים בכביש מס 40
מדידת אדמה מס 465

7. חיבורים שיבוטים בכביש מס 40
מדידת אדמה מס 465

8. חיבורים שיבוטים בכביש מס 40
מדידת אדמה מס 465

9. חיבורים שיבוטים בכביש מס 40
מדידת אדמה מס 465

פרק ה' - חנאים כלליים לביצוע התכנית

1. שימוש בקרקעות ובבנינים :

- לא יישמשו שום קרקע ובנין אלא לחכליות המפורסות בפרק ג' - סכלת שימושי קרקע וזכויות בניה, לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. חנאים מוקדמים לאישור התכניות של המכנים והחרת פעילות בניה :

- בכוחה של הועדה לאשר חכניות מכנים ולהחיר פעילות בניה לאחר שנחמלאו החנאים הבאים:

- חכנית הבנוי : הוכנה חכנית בינוי לצורך מחן היחר בניה לתחום המבנו, ואושרה ע"י צוות של נציג שמורות הסבע, נציג לשכת החכנון ונציג הועדה המקומית. הוצגה ב"שוב.

- חכנית מנחה לצורך חלוקה : הוכנה, באישור הועדה, חכנית חלוקה לתחום כל המבנו, ע"י מודד מוסמך, בהתאם לתשריט.

- חכנית מדידה : נעשה מדידה למגרש בו נמצא המבנה בקנ.מ. 1:250 ע"י מודד מוסמך, הכוללת קווי גובה כל 0.25 מ', סימון גבולות המגרש וסימון כל העצמים בהתאם לתקנה מס' 4 שבחוק החכנון והבניה, מעודכנת עד חצי שנה.

- מוסדות ציבור חשחיות מסחר פיתוח : א. לא יינחנו היחרי בניה למגורים אלא לאחר שיובסח ביצועם של החשחיות ומיבני הצבור הבאים, בערובות להנחת דעתה של הועדה המקומית :

- מאספי הכיוב הראשיים; מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.

- פריצת דרכים, לרבות קירות חומכים או מיסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.

- מערכת אספקה ראשית של מים.

- הכנוח למערכות חקשורת וחשמל.

- בני ילדים מחחת לגיל חובה לפי החקן של משרד החינוך.

- מבנה למוכלת או צרכניה.

- מקום חפילה.

- מרפאה או סיפת חלב.

ב. (1) היחרי הבניה למגורים יינחנו עפ"י שלבי פחוח כאשר בכל שלב כ-100 יחידות דיור.

9.ג תשתית

התקנת מתקנים להספקת מים, ניקוז וביוב, פינוי אשפה ופסולת למגרשים המיועדים לצורך זה, סוג המתקנים ומיקומם, יהיו בהנחית ואישור של מהנדס הועדה המקומית ובהנחיות קמ"ט בריאות ונוציג חשדות לשמירת איכות הסביבה - הנ"ל - הס' 22. ח"א"מ קצ"א די-11.

10.ג מיקלוט

בנית מקלטים תהיה באישור הג"א ובהתאם להנחיות שיפורסמו מעת לעת.

11.ג מגבלות בניה ליד קווי חשמל

מגבלות בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים ומעל לכבלים תת קרקעיים בשטח בנוי:-

קו חשמל במתח נמוך	-	2.00 מ' מהתיל הקיצוני
קו חשמל במתח גבוה	-	5.00 מ' מהתיל הקיצוני

יתכן שינוי במגבלות על פי הצווים המתפרסמים באיזור.

12.ג א) יזם התוכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון הבאים:

- (1) מחסן תחמושת ונשק
- (2) דרך היקפית + גדר לפי הסיווג של הישוב
- (3) תאורת בטחון
- (4) סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרר בטחון

ב) ביצוע הנ"ל עד למועד האכלוס.

13.ג יש לסמן מרכיבים אלה בנספח הבינוי בתשריט התוכנית המפורטת.

14.ג ביצוע דרכים לפי חתכים בהתאם לדרישת המפקח על התעבורה ואישורו.

11/...

(2) היחרי הכניה למגורים ככל שלב יינחנו לאחר

שנתיים 2 התנאים הבאים :

- הובטח להנחת דעתה של הוועדה המקומית-יחסית
להיקף הבניה המבוקש - ביצועם של המתקנים
והמכנים המוזכרים בסעיף א'.

- כוצעו החשיות ומכני הציבור של השלב הקודם,
אולם הועדה המקומית תהיה רשאית לתת היחרי
בניה למגורים גם מבלי שנסתיים ביצועם, אם
החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.

ג. הוועדה המקומית תוכל להתנות מתן היחרי בניה
למגורים בהכסחת ביצועם של מכני ציבור נוספים
או בהכסחת פיתוח שטחים פתוחים, הכל בהתאם לתכנית
ז.

- שמור הנוף : הובטחו כל התנאים המובאים לעיל בפרק ג' בסכלת שימושי
קרקע וזכויות בניה ובהוראות הבניה שבפרק ו', למניעת
פגיעה בחכסית הטבעית בשטח שאינו לבניה, במשך הבניה,
ולאחזקתה החקינה בעתיד, וזאת על ידי :

- מסירת הוראות מחאימות וכל האינפורמציה
הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם
לגבי פגיעה ונזק.

- מינוי מפקח באחר למטרה זו שיהא בסמכותו להורות
על אופן הביצוע של הבניה לגבי נושא השימור
וכן להפסיק מיידית את הבניה במקרה של חשש
פגיעה.

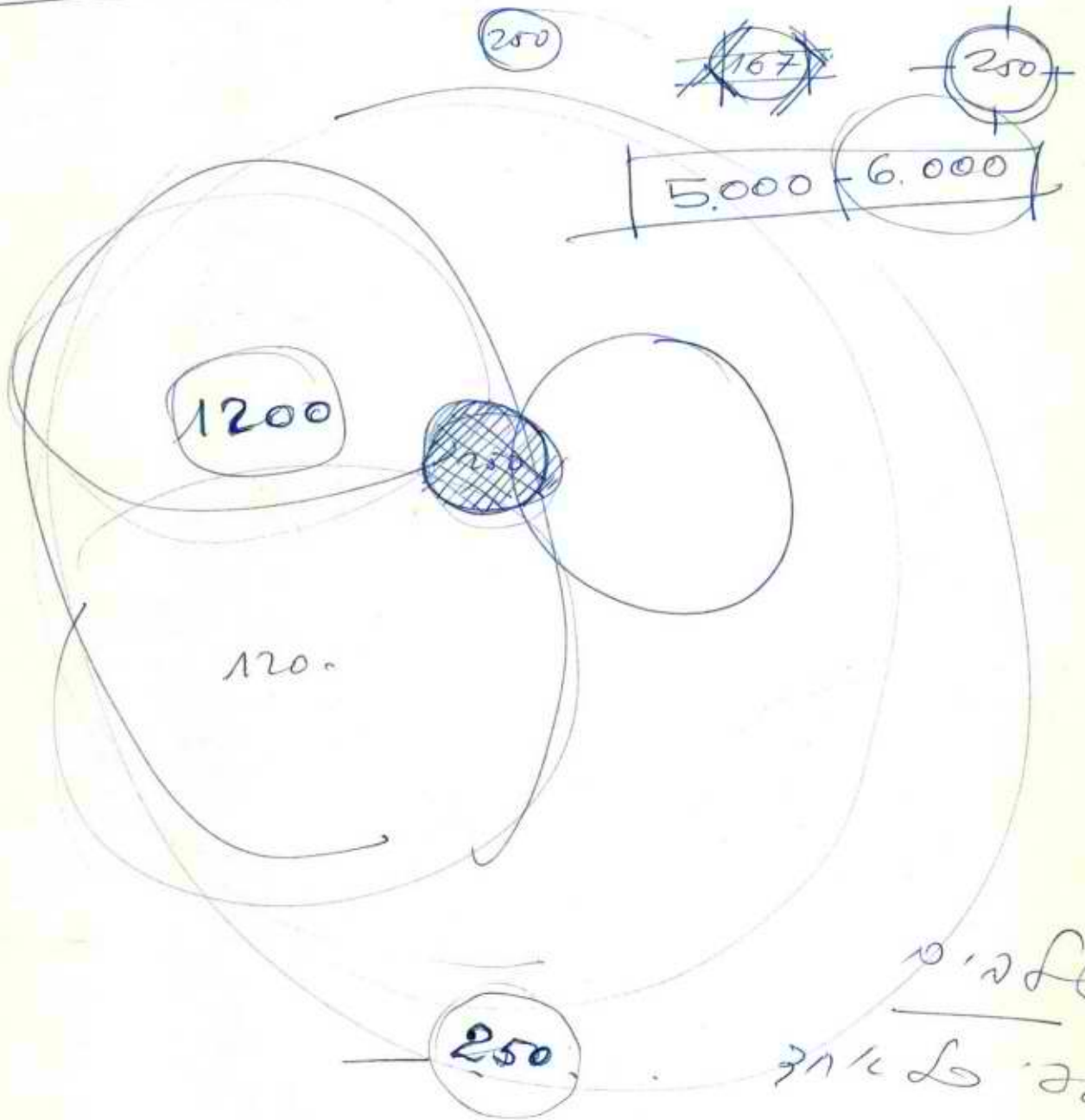
- סמכות לקבוע מגבלות על שינויים בחכסית הטבעית
של חלק משטח המגרש.

ל'ה'תש"ל

ל'ה'תש"ל

ל'ה'תש"ל

ל'ה'תש"ל

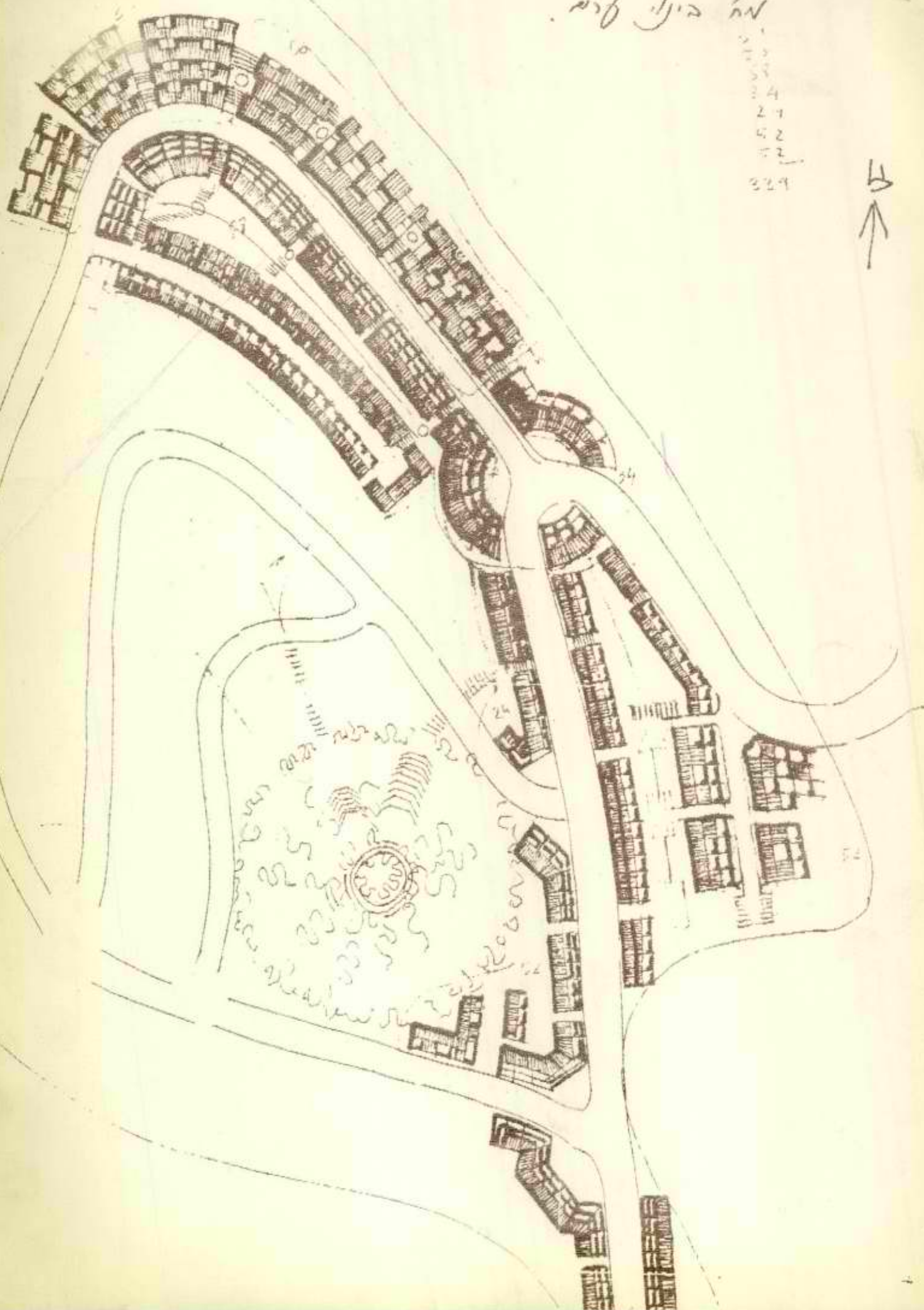


ל'ה'תש"ל

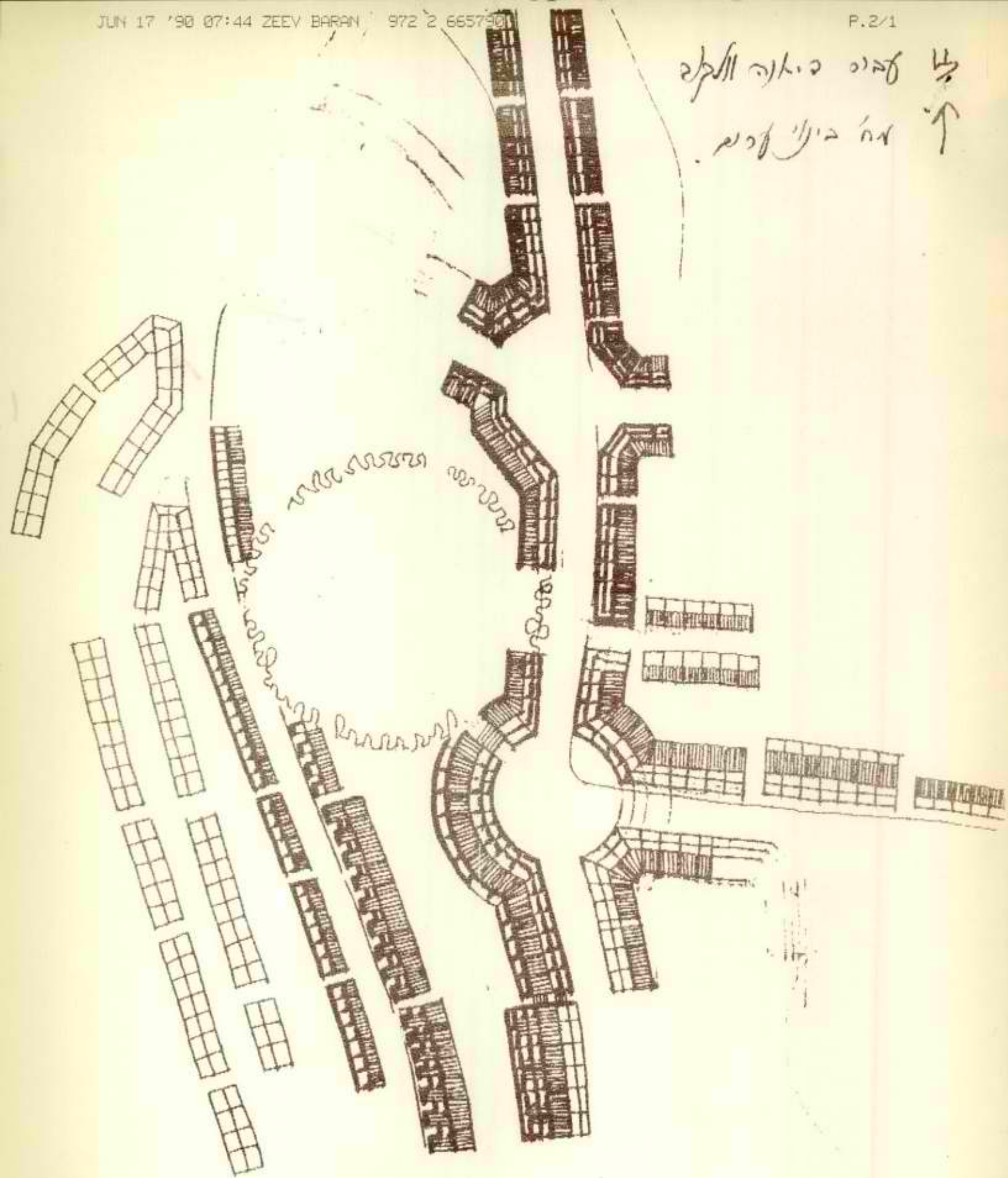
ל'ה'תש"ל

822411
עבוד ביטחון ואלקט
מחל ביטחון קרי

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



לפי עדים סידור הקרקע
↑ זהו ביתי עכשיו



מדינת ישראל

משרד המשפטים

1

ירושלים, כד' ניסן התש"ן
20 באפריל 1990

מספרנו: 15/1390/123

סודי

אל: מתאם הפעולות באיו"ש ובאזח"ע

הנדון: עופרים

במכתבכם מיום 27.2.90 נשאלתי האם ניתן לתת למשרד הבינוי והשיכון הרשאה לתכנון שטח מתחם עופרים.

אם כי לפנייתכם אלי לא צורפה פנית משרד הבינוי והשיכון, הרי עד כמה שניתן להבין מפנייתכם הבקשה היא לתת הרשאה למשרד הבינוי והשיכון. על כך התשובה היא חיובית אם המדובר בהרשאה להכנת תוכנית מתאר בלבד. זאת, לאור החלטת הממשלה לגבי עופרים לפיה "המתיישבים יקימו את ישובם בכוחות עצמם, למעט תשתית לראש השטח שתינתן על ידי המדינה".

כל עוד לא תשונה החלטת הממשלה ניתן לתת לגורם ממשלתי הרשאה למתחם עופרים רק לכל דבר שאינו חורג מתשתית לראש השטח, וכל הרשאה אחרת לפיתוח יש לתת למתיישבים עצמם או למי שמטפל במתיישבים עבורם - במקרה זה אמנה. תשתית לראש השטח חייבת לתת המדינה, לפי החלטת הממשלה, וכמובן שכדי לבצע ולהשלים את כל התשתית לראש השטח מתבקש לעשות תכנון מתארי לשטח. את ההרשאה לתכנון ולפיתוח אפשר לתת לאמנה, שהיא התנועה המישרת של המשתכנים בעופרים והם באמצעותה מקימים את הישוב, אך אפשר, אם רוצים, לתת הרשאה נפרדת להכנת תכנית המתאר ולפיתוח תשתית לראש השטח למשרד הבינוי והשיכון, שכן הוא חייב לבצע זאת לפי החלטת הממשלה.

יחד עם זאת, אם מדובר רק בהכנת תכנית מתאר במסגרת תפקידו הכללי של משרד הבינוי והשיכון להכין תכניות מתאר לערים בכל ארץ ישראל, אין צורך לשם כך בהרשאה בכלל, שכן זה רק סיוע במסגרת מקצועו ויעודו של משרד הבינוי והשיכון. זה הוא ממילא רק סיוע לועדת בנין ערים שבמרחב התכנון שלה נופלת התכנית, שהיא זאת אשר לפי החוק צריכה להגיש את תכנית המתאר בהתאם לאמור בסעיף 9 (2) לחוק תכנון ערים כפרים ובנינים לשנת 1966 (הירדני) בו כתוב:

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

LIBRARY

100

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

LIBRARY

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

מדינת ישראל

משרד המשפטים

2

"הועדה המקומית תנקוט בכל האמצעים הדרושים... וכמו כן על הועדה לבצע את התפקידים הבאים: -

א. הכנת תכניות התכנון הכלליות והמפורטות, עם אפשרות לבקש עזרה טכנית של לשכת התכנון בנדון".

לפיכך התפקיד החוקי להכין את תכנית המתאר הוא על הועדה המקומית לבנין ערים, והיא יכולה לקבל סיוע ממשרד הבינוי והשיכון בהכנת התכנית.

לענין זה יש לזכור שאין בהחלטת הממשלה כדי למנוע את המתישבים מלקבל את סיוע רשויות המדינה במסגרת תפקידי הרשויות המקובל. כשם שמשרד החינוך והתרבות, והמועצה האזורית, חייבים לתת לישוב שירותי לימוד חובה, כולל בניית מוסדות חינוך לצורך זה, וכשם שמשרד הפנים ורשויות התכנון חייבים לתת שירותים ממלכתיים של הכנת תכניות מתאר ודיון בהם, כך משרד הבינוי והשיכון חייב לתת את השירותים המקובלים שהוא נותן לכל ישוב שלפי החלטת הממשלה מוקם על ידי גורם אחר שאיננו משרד הבינוי והשיכון. למשל, משרד הבינוי והשיכון חייב להיות מעורב בתכנון בינוי ערים וכפרים חדשים בכל מקום, והוא רשאי להיות מעורב ואף משתתף בהכנת תוכניות להקמת ערים, ישובים וכבישים, ובמסגרת זאת הוא רשאי וחייב לעזור ולהדריך בתכנון כל ישוב חדש.

לפיכך ניתן לתת למשרד הבינוי והשיכון להכין תכנית מתאר לעופרים, או לתת הרשאה לכך למשרד הבינוי והשיכון או לאמנה.

אם תקבל אמנה הרשאה לתכנון של מתחם עופרים כלו, היא רשאית לקבל הדרכה או הנחיות ממשרד השיכון כמקובל לגבי תכנון כל ישוב חדש.

מכל מקום מי שלפי החוק צריך להיות יוזם התכנית ולהביא אותה בפני מועצת התכנון העליונה הוא הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

אציין גם שלמיטב ידיעתי הוכנה תכנית מתאר לעופרים, ולכן אין בשלב זה מדובר במתן הרשאה לתכנון, אלא בשאלה מי צריך להגיש לדיון את תכנית המתאר בפני מועצת התכנון העליונה. על כך מורה סעיף 19 לחוק הירדני לתכנון ערים כפרים ובנינים לשנת 1966, כי יכינו תוכניות לערים, וסעיף 20 לאותו חוק מורה כי התכנית תופקד על פי החלטה של הועדה המחוזית לתכנון בהתאם להמלצת ועדה מקומית לתכנון ערים. לפיכך צריכה הועדה המקומית לתכנון ערים של המועצה האזורית מטה בנימין להמליץ על התכנית ואז צריכה מועצת התכנון העליונה של יו"ש המשמשת כועדה המחוזית לתכנון ערים, לדון ולהחליט על הפקדת התכנית.

לפיכך הבאת התכנית בפני מועצת התכנון העליונה צריכה להיעשות על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה, והיא יכולה גם להסביר את התכנית בישיבת מועצת התכנון העליונה.

לחלופין יכולה אמנה, שהיא הגורם המיישב של ישוב זה, להגיש את התכנית לוועדה המקומית של המועצה האזורית מטה בנימין, ועם קבלת המלצתה - להציג את התכנית

מדינת ישראל

משרד המשפטים

3

בפני מועצת התכנון העליונה כדי להביא אותה להחליט על הפקדתה.

הדרך החוקית הנכונה ביותר, והתואמת הן לחוק והן להחלטת הממשלה, היא שאמנה בשיתוף עם המועצה האזורית תציג את התכנית בפני מועצת התכנון העליונה לאשורה. הם יכולים כמובן להיעזר בנציגים שלהם, או של משרד הבינוי והשיכון, או של האדריכלים שהכינו את התכנית, כדי להסביר את התכנית בעת הדיון במועצת התכנון העליונה.

כמובן שלפי החלטת הממשלה כפי שהיא קיימת - אי אפשר לתת למשרד הבינוי והשיכון הרשאה לפיתוח או לבינוי מתחם עופרים, פרט להרשאה לתכנון ולעשית תשתית לראש השטח.

ב ב ר כ ח
פליאה אלבק

מנהלת המחלקה האזרחית
של פרקליטות המדינה

- העתק: 1. סגן ראש הממשלה ושר הבינוי והשיכון
2. שר הבטחון
3. שר המשפטים
4. היועץ המשפטי לממשלה
5. מזכיר הממשלה
6. מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
7. עוזר שר הבטחון לענייני התיישבות
8. יועץ ראש הממשלה להתיישבות
9. ראש המינהל האזרחי, איו"ש
10. סגן מתאם הפעולות באיו"ש ובאזח"ע
11. רע"נ הדין הבינלאומי, מפצ"ר
12. רמ"ח תכנון תשתית, היחידה להתיישבות ותשתית, משרד הבטחון
13. היועץ המשפטי, איו"ש
14. רע"נ תשתית, תפ"ש
15. רע"נ תשתית, איו"ש
16. רע"נ תשתית ופריסה, אג"ת
17. קמ"ט אפוטרופוס, איו"ש
18. רפרנטית יו"ש, משרד הבינוי והשיכון ✓

CONFIDENTIAL - SECURITY INFORMATION

ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS UNCLASSIFIED EXCEPT WHERE SHOWN OTHERWISE. DATE 10/10/00 BY 60322 UCBAW/STP

CONFIDENTIAL - SECURITY INFORMATION

CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL - SECURITY INFORMATION

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. [REDACTED]
6. [REDACTED]
7. [REDACTED]
8. [REDACTED]
9. [REDACTED]
10. [REDACTED]
11. [REDACTED]
12. [REDACTED]
13. [REDACTED]
14. [REDACTED]
15. [REDACTED]
16. [REDACTED]
17. [REDACTED]
18. [REDACTED]
19. [REDACTED]
20. [REDACTED]

מדינת ישראל

משרד המשפטים

3

בפני מועצת התכנון העליונה כדי להביא אותה להחליט על הפקדתה.

הדרך החוקית הנכונה ביותר, והתואמת הן לחוק והן להחלטת הממשלה, היא שאמנה בשיתוף עם המועצה האזורית תציג את התכנית בפני מועצת התכנון העליונה לאשורה. הם יכולים כמובן להיעזר בנציגים שלהם, או של משרד הבינוי והשיכון, או של האדריכלים שהכינו את התכנית, כדי להסביר את התכנית בעת הדיון במועצת התכנון העליונה.

כמובן שלפי החלטת הממשלה כפי שהיא קיימת - אי אפשר לתת למשרד- הבינוי והשיכון הרשאה לפיתוח או לבינוי מתחם עופרים, פרט להרשאה לתכנון ולעשיית תשתית לראש השטח.

ב ב ר כ ה

פליאה אלבק
מנהלת המחלקה האזרחית
של פרקליטות המדינה

- העתק: 1. סגן ראש הממשלה ושר הבינוי והשיכון
2. שר הבטחון
3. שר המשפטים
4. היועץ המשפטי לממשלה
5. מזכיר הממשלה
6. מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
7. עוזר שר הבטחון לענייני התיישבות
8. יועץ ראש הממשלה להתיישבות
9. ראש המינהל האזרחי, איו"ש
10. סגן מתאם הפעולות באיו"ש ובאזח"ע
11. רע"נ הדין הבינלאומי, מפצ"ר
12. רמ"ח תכנון תשתית, היחידה להתיישבות ותשתית, משרד הבטחון
13. היועץ המשפטי, איו"ש
14. רע"נ תשתית, תפ"ש
15. רע"נ תשתית, איו"ש
16. רע"נ תשתית ופריסה, אג"ת
17. קמ"ט אפוטרופוס, איו"ש
18. רפרנטית יו"ש, משרד הבינוי והשיכון

משרד הבינוי והשיכון
האגף לתכנון ולבינוי ערים

1

2. 5. 7.

11

4

1

22

42

4

7

2

7

1

ועל סיכומי הדיון, מצורפת בכתב.

17.07.89

ל"ח בתמוז תשמ"ט

סיכום תחום תכנון עופרים
הנחיות פדגוגיות לתכנון

א. עופרים - כללי:

גוש עופרים - מקבץ מתחמים לתכנון - נמצא 10 ק"מ מזרחה מצומת הטייסים. פחות מ-30 ק"מ ממע"ר ת"א ופחות מחצי שעה נסיעה ממ"א. קירבתו של הגוש למוקד תעסוקתי - נתב"ג ותעשייה אווירית - בשילוב עם סלילת כביש מס' 6 בקטע זה ושיפור דרך גישה מהצומת מבטיח פיתוחו הכולל.

תחזית ההגירה לאזור תכנון זה מבוססת על הנחות שבחוברת "קווים לפיתוח מערב השומרון" (שהוכנה ע"י האגף לתכנון ולבינוי ערים במאי 88). תחזית זו מדברת על תוספת לגוש - הישוב הקיים בית אריה שמהווה חלק מהגוש ובו 300 יח"ד - של 600 יח"ד (לפי חלופה מינימלית בקצב איטי) עד 7400 יח"ד (לפי חלופה המקסימלית בקצב מואץ), וזאת עד שנת 2000, כאשר דגש הפיתוח על החלופה המואצת. כאשר יגיע יואל קצקי לא יושב יואל
מצאי הקרקעות כיום מעל 5000 דונם - יותר מהמצאי בזמן הכנת התחזית לעיל.

ב. הנתונים העיקריים של השטח והמיקום האיזורי:
(מהם נגזרות מטרות התכנית)

- * מיקום בשולי גוש דן - בטבעת החיצונית של יישובים פרבריים.
- * מיקום על ציר "חוצה בנימין", המוביל ממערב למזרח - מאזור אור יהודה ויהוד לנווה צוף, בית אל ובקעת הירדן. ציר זה יתפצל בעתיד ליד עופרים ויוביל גם אל אריאל.
- * מיקום על ציר צפון-דרום ממודיעין דרך עופרים לאריאל.
- * בעופרים נמצא הריכוז הגדול ביותר בכל הגיזרה של קרקעות זמינות לבניה - אלפי דונם של אדמות טרשים שהוכרזו אדמות המדינה.
- * אקלים נוח למגורים - יחסית לאקלים של עמק לוד והשפלה.
- * נוף ואיכות סביבה.

ג. מטרות התכנית:

מטרה עיקרית - יצירת עיר פרברית - מקבץ של שכונות - במרגלות המערביים של אזור ההר באיכות דיור גבוהה, לפי הסטנדרטים של משרד הבינוי והשיכון.

מטרות משנה -

- * ניצול יתרונות המיקום, האקלים ועלות הקרקע לקליטת לחצי ביקוש לדיור מאזור המרכז.
- * הקמת בסיס לפיתוח של איזור בנימין על ידי יצירת מרכז איכלוס ותעסוקה על גבול האיזור עם איזור המרכז.
- * יצירת מרכז שירותים איזורי.
- * יצירת מרכז תעסוקה לישובי בנימין ולאיזור המרכז.

ד. עקרונות תכנון בסיסיים להשגת המטרות:

- * פיתוח של קבוצת שכונות קשורות במערכת ישובית/עירונית אחת, הכוללת גם מרכזי שירותים ותעסוקה כלל איזוריים.
- * גוון מירבי בתחום התכנית כולה ובתוך כל חלק ממנה.
- * חסכון מירבי בהוצאות פיתוח, סלילת כבישים והחזקת שטחים ציבוריים.
- * חסכון באנרגיה וניצול אנרגית השמש בתכנון המבנים ^{ועימו} ~~העודיים~~ ובביצוע הבתים שבתחומם.
- * יצירת חללים אורבניים - תיחום הרחובות, כיכרות, נקודות ציון - בנוסף פרבריים. הבדלה ברורה בין מגרשים פרטיים וציבוריים לצורך הגדרת אחריות.
- * שלביות בפיתוח.

ה. העדכנות ראשונית של האיתחאים. הפוסט ציאלים לפיתוח.

ה. פרוגרמה ראשונית:

~~הפרוגרמה הראשונית נובעת מהגדרת המטרות והעקרונות שלעיל, ומתכונות של שטח התכנון. שלוש התכונות העיקריות:~~

1. חלוקה למתחמי בינוי - כלל השטח מתחלק באופן בדרך למספר גבעות, שחפשי הגובה והוואדיות שביניהן אינם מאפשרים יצירת בינוי רצוף. מבנה הגבעות מכתוב את החלוקה הראשונית למתחמי בינוי עיקריים.

1. איתחאים:

- גבעת עופרים, עם שטח של כ-2000 דונם,
- בית אריה, עם שטח של כ-1000 דונם ותכנית מתאר בת כ-600 יח"ד.
- סנטה ברברה, עם שטח של כ-1500 דונם.
- גבעה 272, עם שטח של כ-1000 דונם.
- גבעה 247, עם שטח של כ-500 דונם.
- אל ג'וביל, עם שטח של כ-1000 דונם שחלקו בקעה שטוחה יחסית.

קיימים שטחים נוספים מדרום וממערב למתחמים שלעיל שיוכלו לשמש בעתיד עתודה להרחבה.

2. השתתפות ציבורית באיתחאים:

2. גודל השטח הפלול בכל מתחם ומיקומו היחסי למערכת היררכית האזורית.

2. שיפועים - השטח הוא גבעי ובחלקו הגדול בשיפועים גבוהים. ההתפלגות לשיפועים שונה ממתחם למתחם, אך התמונה הכוללת היא כי רק 15% מהשטח בשיפועים של עד 8%, בעוד 35-40% בשיפועים של 9-18%, מידה דומה בשיפועים של 19-27% וכ-10% אף בשיפועים של 28-40%.

כדי להשיג את מטרות התכנית בנתונים של התפלגות שיפועים כזו, יש לאמץ עקרונות להתפלגות הבניה למגורים על פי שיפועי הקרקע: (הבניה מאופינת לפי מ"ר קרקע נטו ליח"ד)

שיפועי הקרקע	ייעוד
0-8%	מבני ציבור ושצ"פ, 120-160 מ"ר ליח"ד, 500 מ"ר ליח"ד, (לפי סדר עדיפות זה)
9-18%	500 מ"ר ליח"ד
19-27%	800-1000 מ"ר ליח"ד, 250-300 מ"ר ליח"ד,
28-35%	800-1000 מ"ר ליח"ד, 120-160 מ"ר ליח"ד,

БЕЛОРУССКАЯ СОВЕТСКАЯ РЕСПУБЛИКА

145/57:

1. Будьте честны с самим собой

ז. שלבי פיתוח

לאחר גיבוש הפרוגרמה ~~יותר מדויקת ומפורטת~~ והתווית הקווים הראשונים לתכנית הפיזית, יש לחלק את הפיתוח, על כל מרכיביו, לשלבים.

המתחם הראשון לפיתוח הוא המתחם של גבעת עופרים, ואחריו, יש להניח, ~~יכנסו לתהליך הפיתוח גבעה 272 וסנטה ברברה~~ ינאי אילן סנטה ברברה.

שלבי הפיתוח צריכים להגדיר את סוגי הבניה שיפותחו בכל שלב, ולהתייחס לקשרים שבין פיתוחם של המתחמים השונים, כלומר להגדרת הקף הפיתוח במתחם אחד שרק לאחריו מתחיל פיתוח שלב נוסף במתחם אחר. שלבי הפיתוח צריכים לכלול את פיתוח מערכות התשתית והשרותים.

ח. עקרונות לעיצוב הכינוי

1 ÷ 16

1 ÷ 15

ט. עקרונות לתכנון מערכת הדרכים ועבודות הפיתוח



1 ÷ 10

הימן הול מוסמך

1. 謝文彬 2000年

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

6. USPOTREBA ČASOPISA NAPOSLEDNJE DVA DESETOLETJA

99.9

1. יצירת רחוב ראשי המגשר שכונות מיוחדות כחוט המחבר חרוזים.

2. הפונקציות המרכזיות - מוסדות, מסחר, שרותים, מגורים וכו' - של העיר ימוקמו על הרחוב הראשי וגם בכל שכונה ושכונה בקנה מידה מתאים.
האחידה עם מארים סק ידע

3. פאשר הדגש הוא על מערכת החללים - רחובות, כיכרות, רחבות - בעל אופי אנושי ע"י תשומת לב לפרופורציות, מיקומם, פונקציונליותם והחזקתם לאו דקוא למבטים לנוף.

4. השכונות הן מיוחדות ומגובשות ע"י מאפיינים כגון צורת

הבנינים - פתחים, גגות - ו/או סיגנונם ו/או צבעים ו/או

חומרים, ריצופים צמחייה וכו' כל אחת מהשכונות כפסיפס של

רקמה. *לכן שלל שנקו יפיר פאקים פאופייני פל ויחצו יכניבו רקיע צרוני*

כדי שהאמור לעיל יקרה יש להתיחס למספר פרטים:

5. לתכנון בינוי רצוף ולהתאים אותו ואת הכבישים המלווים אל המבנה הטופוגרפי של כל אתר ואתר.

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

7. תיחום הרחובות מוגדר ע"י המיסעה, חזיתות הבתים והירוק הסמוך.

לכן יש לשים לב לפרופורציה

בין רוחב המיסעה וגובה הבנינים

התוחמים את הרחוב. לתשומת לב

המתכננים, תיחום חלל רחוב

אורבני (דאגה אינדר). *לוצר באשר שומר*

פאנלים שיה לרוחב פרחוב. (כאד איור)

8. הרחובות יעוצבו ע"י בינוי רצוף של מוסדות ציבור, מבני מגורים,

מסחר, שרותים וכו' וחשוב מאוד להימנע מהפסקות וניתוקים. קו

בניה אחיד הן של המבנים והן של הגדר, מקביל למדרכה, המסדיר

תחום חלל הרחוב, יפורט בתקנון. גם הגדרת אחריות הפרט ואחריות

ציבורית, כניסות, פתחים, גדרות, מוסכים, גגות חומרי ציפוי וכו'.

לפיכך נחייש האזור

עניינים

יש לתכנן שלבי ביצוע כך שאזור הביצוע לא יפריע ~~למכלול~~ ^{למכלול} שלב ביצוע קודם. כנ"ל לגבי מגרשי בנה ביתך.

10. מומלץ ליצור רצף שטחים ירוקים מפותחים רב שימושי בהוצאות החזקה מינימלים.

11. הרצף הבנוי יש ליצור כמה נקודות ~~מפגש~~ ^{גומק} מן הרחוב כ"חלונות" לנוף ולסביבה ~~הם~~ ^{להדגיש} כנקודות ציון בשכונות. מומלץ לנצל ^{אג} הנקודות הגבוהות בפסגות ^{ובקצה הרכס} אפשר לשלבן עם כיכר לסבב תחבורתי עם פסל אומנותי או אלמנט בעל ערך סביבתי. יש ^{לשים לב} ~~לשים לב~~ ^{שקיימים מספר מיצירות שלדים שניתן לשמור כאתרים בעלי ערך חזותי.}

12. יש ליצור כיכרות או חללים אורבניים ע"י רצף הבנוי סביב למוקדים רב פונקציונאליים בהרחבה של חלל הרחוב.

13. יש ליצור שערי כניסה לעיר. נקודת ציון להתחלת המירקם הבנוי בהבלטה לסוף האזור הטבעי והפתוח.

14. לגבי בניה באיכות גבוהה מומלץ לתכנן טיפוסים מגוונים ולשים דגש בפיקוח על ביצוע הבניה בתכתיבים המתאימים. לגבי ניצול אנרגיה סולרית בבניה, בתכנון המפורט חשוב להפנות דרומה את רוב חדרי המגורים של הבית, לכסות את הקירות החיצוניים עם חומר בידוד מתאים. הדרישות האלו יכתבו בהוראות התכנית (תקנון).
15. לגבי יעור, מומלץ להכין תכנית לביצוע יעור מיידי לשטחים כדלקמן:

א. מיועדים לשצ"פים.

ב. ~~שלא~~ ^{שלא} מיועדים לפיתוח ~~אכלל~~ ^{אכלל}

ג. שטחים ביעודים שונים שפיתוחם ידחה ~~לעשור הבא~~ ^{לשנים מאוחרות}.

16. יש לאתר אתרים ותכנית קטנים של מבוקים, טרשים ושלמים אחרים שראויים לפשא ולפכלל באינם אבטח פציגוי פבתוח.

ט. עקרונות לתכנון מערכת כפרצ'יק / עגורן - הפיתוח:
(תורנו גמק)

1. שטח העיר מאפשר התוונת מערכת דרכים היררכית פשוטה וברורה.

2. יש לפזר מקומות הגיוני כפי שאולי למדנו שיוצר צורך לתכנן עוגרן הפסגות
כפי שצווי מקביל לכביש עוקף מיועד לתנועה עוברת
השכונות יחברו אל המערכת האזורית באמצעות:

3. ב. הרחוב הראשי של העיר יאחד ^{אל} השלוחות והמרכז האזורי - מסחרי ^{אל} ~~של העיר~~.

4. אל הרחוב הזה יתנקזו רחובות משניים.

5. אל הרחובות המשניים יתנקזו רחובות קול-דה-סאק ~~מיוחדים~~
למגורים ~~לחנייתם~~.

6. יש לפזר מקומות ^{לפגמו} רחובות מאספים לתוכננו לעילות תחבורה מהירה ולנגישות
למוקדים רב פונקציונליים. ביצועם ישקל לפי התפתחות העיר.

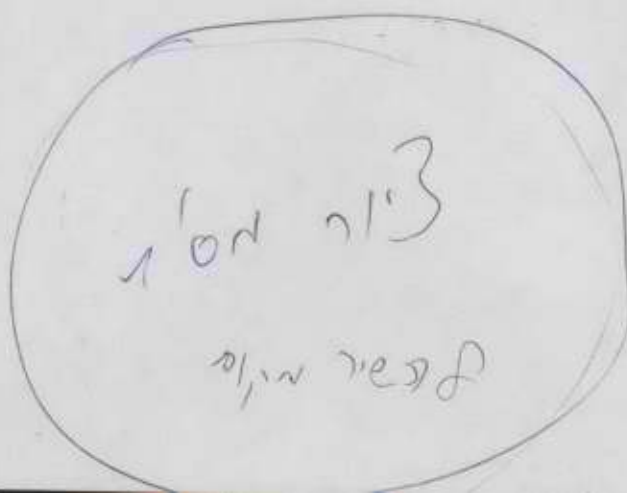
7. פתרון חניה יעשה לאורך הרחובות, רצוי לכלול חניות בתחומי
מגרשי המגורים ולהימנע משטחי אספלט נרחבים.

8. אין לתכנן מערכת דרכים נפרדת להולכי רגל. לכן, אל המערכת
להיות משולבת - מוטורית ולהולכי רגל - ויש להדגיש כניסות ישירות
לבתיים מן הרחובות.

9. לתכנן רוחב מינימלי של הרחובות המאפשר מיסעה, חניה, מדרכה
וכניסה חזתית לבתיים ^{אל} ~~משהם~~ אחד.

10. כדי להשיג מינימום קירות תמך, יש לתכנן מינימום רוחב הרחוב.

א צר = ב קטן
ב רחב = ב גדול
(ראה איור)



גף סחן ניכר -

הצעת פרוגרמה להקצעת שטחים

ליגדרים לעיר גת 5,700 יח"ד.

3-22000 יושבים, שובל שנין התלמידים 2.5% ;

שובל משפחה אחוזה 3.8
מחסה "שטחים ציבוריים" בתכנון עיר אצ"ב, אילון

וש. יבין.

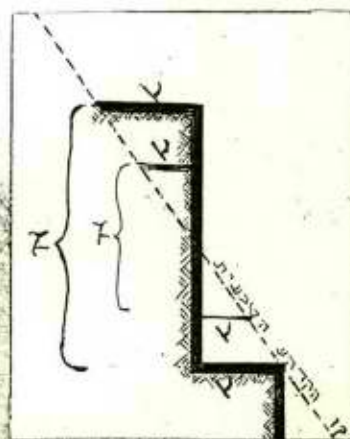
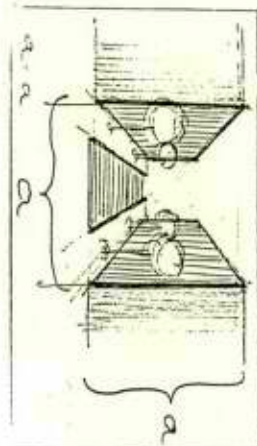
(52 52)

ערכבים מ-החודש

ערך .. 14. מיל קומה מסחרית. (52 52)

הצעה
הצעה זאת יש לטפל עם החברה אלוהים
מחלקת מיליון עם דורש ממשלתי המלצה מ
דור א' - וילוס.
רמיה. אצ"ב ביאני ולקוב





(המשך מהעמוד הקודם)

שטח כולל (דונם)	שטח המגרש (דונם)	מספר המגרשים	היחידות במגרש	ה מ ו ד
13.0	13.0			המסחר במרכז העיר — 3250 מ"ר כולל :
—	—		150 מ"ר	דואר
—	—		450 מ"ר	3 בנקים, כל אחד 150 מ"ר —
—	—		1200 מ"ר	סופרמרקט
—	—		175 מ"ר	בתי-קפה ומסעדות
—	—		75 מ"ר	בית-מרקחת
—	—		750 מ"ר	15 חנויות, כל אחת 50 מ"ר
—	—		350 מ"ר	10 חנויות, כל אחת 35 מ"ר
—	—		100 מ"ר	5 חנויות, כל אחת 20 מ"ר
11.0		תוספת 33% לכיכרות, רחבות מעברים וכו'		
60.0				שירותים כללי-עירוניים, כה"כ
3.0	3.0	1		תחנת משטרה
3.0	3.0	1		מגן-דוד-אדום
3.0	3.0	1		מכבי-אש
2.0	2.0	1		מרכז בקרה של הג"א
2.0	2.0	1		לשכת עבודה
1.0	1.0	1		לשכת סעד
5.0	5.0	1		תחנת אוטובוסים
4.0	2.0	2		תחנת דלק
10.0	10.0	1		מחסני עיריה
7.0	4.0—3.0	1		מרכזות טלפונים
20.0	20.0	1		בית-עלמין
15.0	2.0—1.5	9		מגרשים רוזבויים, כה"כ
סה"כ כללי 651.2				

ה ע ר ו ת :

1. נוסף לכך ימוקמו 12 כיתות גן בחצרות 6 בתי-הספר היסודיים.
2. כולל גן-ילדים דו-כיתתי בכל מגרש בית-ספר.
3. במידה ובתי-הספר יאותרו בצמוד אחד לשני או במידה ויאותרו בצמידות למרכז הספורט, ניתן להפחית השטחים ולהקימם על 70 דונם כמסבר ב"3.1.5.
4. יש לאתר בצמידות למגרש המרפאה השכונתית.
5. ניתן לבנות את אחת המרפאות השכונתיות ביחד עם המרפאה המרכזית-מקצועית.
6. ניתן לשלב את המרפאה המרכזית עם אחת המרפאות השכונתיות ואז יש להגדיל את המגרש של המרפאה המרכזית ל-3 דונם.
7. במרכזים השכונתיים.
8. ניתן להקטין את המגרש ל-2 דונם במידה והוא צמוד למרכז ספורט או לבית-ספר על-יסודי.
9. ניתן להקטין את המגרש ל-20 דונם במידה והוא צמוד לבית-הספר העל-יסודי או לגינה הציבורית השכונתית.
10. לפי 3 מ"ר לנפש.
11. ניתן לשנות את החלוקה בתנאי שתשמר המכסה של 4 מ"ר לנפש ובתנאי שהגינות הציבוריות השכונתיות לא תהינה קטנות מ-12 דונם כל אחת ומגרשי המשחקים — לא קטנים מ-2.5 דונם.
12. מכסת המסחר השכונתית הכוללת היא 2160 מ"ר מסחרי בנוי (ברוטו).
13. ראה מרכז העיר.
14. מעל קומה מסחרית.

(המשך מהעמוד הקודם)

שטח כולל (דונם)	שטח המגרש (דונם)	מספר המגרשים	היחידות במגרש	ה מ ו ס ד
13.0	13.0			המסחר במרכז העיר — 3250 מ"ר כולל :
—	—		150 מ"ר	דואר
—	—		450 מ"ר	3 בנקים, כל אחד 150 מ"ר —
—	—		1200 מ"ר	סופרמרקט
—	—		175 מ"ר	בתיקפה ומסעדות
—	—		75 מ"ר	בית-מרקחת
—	—		750 מ"ר	15 חנויות, כל אחת 50 מ"ר
—	—		350 מ"ר	10 חנויות, כל אחת 35 מ"ר
—	—		100 מ"ר	5 חנויות, כל אחת 20 מ"ר
11.0		תוספת 33% לכיכרות, רחבות מעברים וכו'		
60.0				שירותים כלל-עירוניים, כה"כ
3.0	3.0	1		החנת משטרה
3.0	3.0	1		מגן-דוד-אדום
3.0	3.0	1		מכבי-אש
2.0	2.0	1		מרכז בקרה של הג"א
2.0	2.0	1		לשכת עבודה
1.0	1.0	1		לשכת סעד
5.0	5.0	1		תחנת אוטובוסים
4.0	2.0	2		תחנת דלק
10.0	10.0	1		מחסני עיריה
7.0	4.0—3.0	1		מרכזות טלפונים
20.0	20.0	1		בית-עלמין
15.0	2.0—1.5	9		מגרשים רוזבויים, כה"כ
651.2				סה"כ כללי

ה ע ר ו ת :

1. נוסף לכך ימוקמו 12 כיתות גן בחצרות 6 בתי-הספר היסודיים.
2. כולל גן-ילדים דו-כיתתי בכל מגרש בית-ספר.
3. במידה ובתי-הספר יאותרו בצמוד אחד לשני או במידה ויאותרו בצמידות למרכז הספורט, ניתן להפחית השטחים ולהקים על 70 דונם כמוסבר ב"3.1.5.
4. יש לאתר בצמידות למגרש המרפאה השכונתית.
5. ניתן לבנות את אחת המרפאות השכונתיות ביחד עם המרפאה המרכזית-מקצועית.
6. ניתן לשלב את המרפאה המרכזית עם אחת המרפאות השכונתיות ואז יש להגדיל את המגרש של המרפאה המרכזית ל-3 דונם.
7. במרכזים השכונתיים.
8. ניתן להקטין את המגרש ל-2 דונם במידה והוא צמוד למרכז ספורט או לבית-ספר על-יסודי.
9. ניתן להקטין את המגרש ל-20 דונם במידה והוא צמוד לבית-הספר העל-יסודי או לגינה הציבורית השכונתית.
10. לפי 3 מ"ר לנפש.
11. ניתן לשנות את החלוקה בתנאי שתשמר המכסה של 4 מ"ר לנפש ובתנאי שהגינות הציבוריות השכונתיות לא תהינה קטנות מ-12 דונם כל אחת ומגרשי המשחקים — לא קטנים מ-2.5 דונם.
12. מכסת המסחר השכונתית הכוללת היא 2160 מ"ר מסחרי בנוי (ברוטו).
13. ראה מרכז העיר.
14. מעל קומה מסחרית.

(המשך מהעמוד הקודם)

שטח כולל (דונם)	שטח המגרש (דונם)	מספר המגרשים	היחידות במגרש	ה מ ו ס ד
13.0	13.0			המסחר במרכז העיר — 3250 מ"ר כולל :
—	—		150 מ"ר	דואר
—	—		450 מ"ר	3 בנקים, כל אחד 150 מ"ר —
—	—		1200 מ"ר	סופרמרקט
—	—		175 מ"ר	בתי-קפה ומסעדות
—	—		75 מ"ר	בית-מרקחת
—	—		750 מ"ר	15 חנויות, כל אחת 50 מ"ר
—	—		350 מ"ר	10 חנויות, כל אחת 35 מ"ר
—	—		100 מ"ר	5 חנויות, כל אחת 20 מ"ר
11.0		תוספת 33% לכיכרות, רחבות מעברים וכו'		
60.0				שירותים כללי-עירוניים, כה"כ
3.0	3.0	1		תחנת משטרה
3.0	3.0	1		מגן-דוד-אדום
3.0	3.0	1		מכבי-אש
2.0	2.0	1		מרכז בקרה של הג"א
2.0	2.0	1		לשכת עבודה
1.0	1.0	1		לשכת סעד
5.0	5.0	1		תחנת אוטובוסים
4.0	2.0	2		תחנת דלק
10.0	10.0	1		מחסני עיריה
7.0	4.0—3.0	1		מרכזות טלפונים
20.0	20.0	1		בית-עלמין
15.0	2.0—1.5	9		מגרשים רורביים, כה"כ
651.2				סה"כ כללי

ה ע ר ו ת :

1. גוסף לכך ימוקמו 12 כיתות גן בחצרות 6 בתי-הספר היסודיים.
2. כולל גן-ילדים דו-כיתתי בכל מגרש בית-ספר.
3. במידה ובתי-הספר יאותרו בצמוד אחד לשני או במידה ויאותרו בצמידות למרכז הספורט, ניתן להפחית השטחים ולהקימם על 70 דונם כמוסבר ב-3.1.5.
4. יש לאתר בצמידות למגרש המרפאה השכונתית.
5. ניתן לבנות את אחת המרפאות השכונתיות ביחד עם המרפאה המרכזית-מקצועית.
6. ניתן לשלב את המרפאה המרכזית עם אחת המרפאות השכונתיות ואז יש להגדיל את המגרש של המרפאה המרכזית ל-3 דונם.
7. במרכזים השכונתיים.
8. ניתן להקטין את המגרש ל-2 דונם במידה והוא צמוד למרכז ספורט או לבית-ספר על-יסודי.
9. ניתן להקטין את המגרש ל-20 דונם במידה והוא צמוד לבית-הספר העל-יסודי או לגינה הציבורית השכונתית.
10. לפי 3 מ"ר לנפש.
11. ניתן לשנות את החלוקה בתנאי שתשמר המכסה של 4 מ"ר לנפש ובתנאי שהגינות הציבוריות השכונתיות לא תהינה קטנות מ-12 דונם כל אחת ומגרשי המשחקים — לא קטנים מ-2.5 דונם.
12. מכסת המסחר השכונתית הכוללת היא 2160 מ"ר מסחרי בנוי (ברוטו).
13. ראה מרכז העיר.
14. מעל קומה מסחרית.

(המשך מהעמוד הקודם)

שטח כולל (דונם)	שטח המגרש (דונם)	מספר המגרשים	היחידות במגרש	ה מ ו ס ד
13.0	13.0			המסחר במרכז העיר — 3250 מ"ר כולל :
—	—		150 מ"ר	דואר
—	—		450 מ"ר	3 בנקים, כל אחד 150 מ"ר —
—	—		1200 מ"ר	סופרמרקט
—	—		175 מ"ר	בתי-קפה ומסעדות
—	—		75 מ"ר	בית-מרקחת
—	—		750 מ"ר	15 חנויות, כל אחת 50 מ"ר
—	—		350 מ"ר	10 חנויות, כל אחת 35 מ"ר
—	—		100 מ"ר	5 חנויות, כל אחת 20 מ"ר
11.0				תוספת 33% לכיכרות, רחבות מעברים וכו' 11.0
60.0				שירותים כללי-עירוניים, כה"כ
3.0	3.0	1		תחנת משטרה
3.0	3.0	1		מגן-דוד-אדום
3.0	3.0	1		מכבי-אש
2.0	2.0	1		מרכז בקרה של הג"א
2.0	2.0	1		לשכת עבודה
1.0	1.0	1		לשכת סעד
5.0	5.0	1		תחנת אוטובוסים
4.0	2.0	2		תחנת דלק
10.0	10.0	1		מחסני עיריה
7.0	4.0—3.0	1		מרכזות טלפונים
20.0	20.0	1		בית-עלמין
15.0	2.0—1.5	9		מגרשים רובריים, כה"כ
651.2				כה"כ כללי 651.2

ה ע ר ו ת :

1. נוסף לכך ימוקמו 12 כיתות גן בחצרות 6 בתי-הספר היסודיים.
2. כולל גן-ילדים דו-כיתתי בכל מגרש בית-ספר.
3. במידה ובתי-הספר יאותרו בצמוד אחד לשני או במידה ויאותרו בצמידות למרכז הספורט, ניתן להפחית השטחים ולהקימם על 70 דונם כמסבר ב-3.1.5.
4. יש לאתר בצמידות למגרש המרפאה השכונתית.
5. ניתן לבנות את אחת המרפאות השכונתיות ביחד עם המרפאה המרכזית-מקצועית.
6. ניתן לשלב את המרפאה המרכזית עם אחת המרפאות השכונתיות ואז יש להגדיל את המגרש של המרפאה המרכזית ל-3 דונם.
7. במרכזים השכונתיים.
8. ניתן להקטין את המגרש ל-2 דונם במידה והוא צמוד למרכז ספורט או לבית-ספר על-יסודי.
9. ניתן להקטין את המגרש ל-20 דונם במידה והוא צמוד לבית-הספר העל-יסודי או לגינה הציבורית השכונתית.
10. לפי 3 מ"ר לנפש.
11. ניתן לשנות את החלוקה בתנאי שתשמר המכסה של 4 מ"ר לנפש ובתנאי שהגינות הציבוריות השכונתיות לא תהינה קטנות מ-12 דונם כל אחת ומגרשי המשחקים — לא קטנים מ-2.5 דונם.
12. מכסת המסחר השכונתית הכוללת היא 2160 מ"ר מסחרי בנוי (ברוטו).
13. ראה מרכז העיר.
14. מעל קומה מסחרית.

(המשך מהעמוד הקודם)

שטח כולל (דונם)	שטח המגרש (דונם)	מספר המגרשים	היחידות במגרש	ה מ ו ס ד
13.0	13.0			המסחר במרכז העיר — 3250 מ"ר כולל :
—	—		150 מ"ר	דואר
—	—		450 מ"ר	3 בנקים, כל אחד 150 מ"ר —
—	—		1200 מ"ר	סופרמרקט
—	—		175 מ"ר	בתי-קפה ומסעדות
—	—		75 מ"ר	בית-מרקחת
—	—		750 מ"ר	15 חנויות, כל אחת 50 מ"ר
—	—		350 מ"ר	10 חנויות, כל אחת 35 מ"ר
—	—		100 מ"ר	5 חנויות, כל אחת 20 מ"ר
11.0				תוספת 33% לכיכרות, רחבות מעברים וכו'
60.0				שירותים כללי-עירוניים, כה"כ
3.0	3.0	1		תחנת משטרה
3.0	3.0	1		מגן-דוד-אדום
3.0	3.0	1		מכבי-אש
2.0	2.0	1		מרכז בקרה של הג"א
2.0	2.0	1		לשכת עבודה
1.0	1.0	1		לשכת סעד
5.0	5.0	1		תחנת אוטובוסים
4.0	2.0	2		תחנת דלק
10.0	10.0	1		מחסני עיריה
7.0	4.0—3.0	1		מרכזות טלפונים
20.0	20.0	1		בית-עלמין
15.0	2.0—1.5	9		מגרשים רוזבויים, כה"כ
651.2				סה"כ כללי

ה ע ר ו ת :

1. נוסף לכך ימוקמו 12 כיתות גן בחצרות 6 בתי-הספר היסודיים.
2. כולל גן-ילדים דו-כיתתי בכל מגרש בית-ספר.
3. במידה ובבתי-הספר יאותרו בצמוד אחד לשני או במידה ויאותרו בצמידות למרכז הספורט, ניתן להפחית השטחים ולהקים על 70 דונם כמוסבר ב-3.1.5.
4. יש לאתר בצמידות למגרש המרפאה השכונתית.
5. ניתן לבנות את אחת המרפאות השכונתיות ביחד עם המרפאה המרכזית-מקצועית.
6. ניתן לשלב את המרפאה המרכזית עם אחת המרפאות השכונתיות ואז יש להגדיל את המגרש של המרפאה המרכזית ל-3 דונם.
7. במרכזים השכונתיים.
8. ניתן להקטין את המגרש ל-2 דונם במידה והוא צמוד למרכז ספורט או לבית-ספר על-יסודי.
9. ניתן להקטין את המגרש ל-20 דונם במידה והוא צמוד לבית-הספר העל-יסודי או לגינה הציבורית השכונתית.
10. לפי 3 מ"ר לנפש.
11. ניתן לשנות את החלוקה בתנאי שתשמר המכסה של 4 מ"ר לנפש ובתנאי שהגינות הציבוריות השכונתיות לא תהינה קטנות מ-12 דונם כל אחת ומגרשי המשתקים — לא קטנים מ-2.5 דונם.
12. מכסת המסחר השכונתית הכוללת היא 2160 מ"ר מסחרי בנוי (ברוטו).
13. ראה מרכז העיר.
14. מעל קומה מסחרית.

(המשך מהעמוד הקודם)

שטח כולל (דונם)	שטח המגרש (דונם)	מספר המגרשים	היחידות במגרש	ה מ ו ס ד
13.0	13.0			המסחר במרכז העיר — 3250 מ"ר כולל :
—	—		150 מ"ר	דואר
—	—		450 מ"ר	3 בנקים, כל אחד 150 מ"ר —
—	—		1200 מ"ר	סופרמרקט
—	—		175 מ"ר	בתי-קפה ומסעדות
—	—		75 מ"ר	בית-מרקחת
—	—		750 מ"ר	15 חנויות, כל אחת 50 מ"ר
—	—		350 מ"ר	10 חנויות, כל אחת 35 מ"ר
—	—		100 מ"ר	5 חנויות, כל אחת 20 מ"ר
11.0		תוספת 33% לכיכרות, רחבות מעברים וכו'		
60.0				שירותים כלל-עירוניים, כה"כ
3.0	3.0	1		תחנת משטרה
3.0	3.0	1		מגן-דוד-אדום
3.0	3.0	1		מכבי-אש
2.0	2.0	1		מרכז בקרה של הג"א
2.0	2.0	1		לשכת עבודה
1.0	1.0	1		לשכת סעד
5.0	5.0	1		תחנת אוטובוסים
4.0	2.0	2		תחנת דלק
10.0	10.0	1		מחסני עיריה
7.0	4.0—3.0	1		מרכות טלפונים
20.0	20.0	1		בית-עלמין
15.0	2.0—1.5	9		מגרשים זורביים, כה"כ
סה"כ כללי 651.2				

ה ע ר ו ת :

1. נוסף לכך ימוקמו 12 כיתות גן בחצרות 6 בתי-הספר היסודיים.
2. כולל גן-ילדים דו-כיתתי בכל מגרש בית-ספר.
3. במידה ובתי-הספר יאותרו בצמוד אחד לשני או במידה ויאותרו בצמידות למרכז הספורט, ניתן להפחית השטחים ולהקים על 70 דונם כמוסבר ב-3.1.5.
4. יש לאתר בצמידות למגרש המרפאה השכונתית.
5. ניתן לבנות את אחת המרפאות השכונתיות ביחד עם המרפאה המרכזית-מקצועית.
6. ניתן לשלב את המרפאה המרכזית עם אחת המרפאות השכונתיות ואז יש להגדיל את המגרש של המרפאה המרכזית ל-3 דונם.
7. במרכזים השכונתיים.
8. ניתן להקטין את המגרש ל-2 דונם במידה והוא צמוד למרכז ספורט או לבית-ספר על-יסודי.
9. ניתן להקטין את המגרש ל-20 דונם במידה והוא צמוד לבית-הספר העל-יסודי או לגינה הציבורית השכונתית.
10. לפי 3 מ"ר לנפש.
11. ניתן לשנות את החלוקה בתנאי שתשמר המכסה של 4 מ"ר לנפש ובתנאי שהגינות הציבוריות השכונתיות לא תהינה קטנות מ-12 דונם כל אחת ומגרשי המשתקים — לא קטנים מ-2.5 דונם.
12. מכסת המסחר השכונתית הכוללת היא 2160 מ"ר מסחרי בנוי (ברוטו).
13. ראה מרכז העיר.
14. מעל קומה מסחרית.

(המשך מהעמוד הקודם)

שטח כולל (דונם)	שטח המגרש (דונם)	מספר המגרשים	היתכדות במגרש	ה מ ו ס ד
13.0	13.0			המסחר במרכז העיר — 3250 מ"ר כולל :
—	—		מ"ר 150	דואר
—	—		מ"ר 450	3 בנקים, כל אחד 150 מ"ר —
—	—		מ"ר 1200	סופרמרקט
—	—		מ"ר 175	בתי-קפה ומסעדות
—	—		מ"ר 75	בית-מרקחת
—	—		מ"ר 750	15 חנויות, כל אחת 50 מ"ר
—	—		מ"ר 350	10 חנויות, כל אחת 35 מ"ר
—	—		מ"ר 100	5 חנויות, כל אחת 20 מ"ר
11.0				תוספת 33% לכיכרות, רחבות מעברים וכו'
60.0				שירותים כללי-עירוניים, סה"כ
3.0	3.0	1		תחנת משטרה
3.0	3.0	1		מגן-דוד-אדום
3.0	3.0	1		מכבי-אש
2.0	2.0	1		מרכז בקרה של הג"א
2.0	2.0	1		לשכת עבודה
1.0	1.0	1		לשכת סעד
5.0	5.0	1		תחנת אוטובוסים
4.0	2.0	2		תחנת דלק
10.0	10.0	1		מחסני עיריה
7.0	4.0—3.0	1		מרכות טלפונים
20.0	20.0	1		בית-עלמין
15.0	2.0—1.5	9		מגרשים רובריים, סה"כ
651.2				סה"כ כללי

ה ע ר ו ת :

1. נוסף לכך ימוקמו 12 כיתות גן בחצרות 6 בתי-הספר היסודיים.
2. כולל גן-ילדים דו-כיתתי בכל מגרש בית-ספר.
3. במידה ובתי-הספר יאותרו בצמוד אחד לשני או במידה ויאותרו בצמידות למרכז הספורט, ניתן להפחית השטחים ולהקימם על 70 דונם כמוסבר ב-3.1.5.
4. יש לאתר בצמידות למגרש המרפאה השכונתית.
5. ניתן לבנות את אחת המרפאות השכונתיות ביחד עם המרפאה המרכזית-מקצועית.
6. ניתן לשלב את המרפאה המרכזית עם אחת המרפאות השכונתיות ואז יש להגדיל את המגרש של המרפאה המרכזית ל-3 דונם.
7. במרכזים השכונתיים.
8. ניתן להקטין את המגרש ל-2 דונם במידה והוא צמוד למרכז ספורט או לבית-ספר על-יסודי.
9. ניתן להקטין את המגרש ל-20 דונם במידה והוא צמוד לבית-הספר העל-יסודי או לגינה הציבורית השכונתית.
10. לפי 3 מ"ר לנפש.
11. ניתן לשנות את החלוקה בתנאי שתשמר המכסה של 4 מ"ר לנפש ובתנאי שהגינות הציבוריות השכונתיות לא תהינה קטנות מ-12 דונם כל אחת ומגרשי המשחקים — לא קטנים מ-2.5 דונם.
12. מכסת המסחר השכונתית הכוללת היא 2160 מ"ר מסחרי בנוי (ברוטו).
13. ראה מרכז העיר.
14. מעל קומה מסחרית.

(המשך מהעמוד הקודם)

שטח כולל (דונם)	שטח המגרש (דונם)	מספר המגרשים	היחידות במגרש	ה מ ו ס ד
13.0	13.0			המסחר במרכז העיר — 3250 מ"ר כולל :
—	—		מ"ר 150	דואר
—	—		מ"ר 450	3 בנקים, כל אחד 150 מ"ר —
—	—		מ"ר 1200	סופרמרקט
—	—		מ"ר 175	בתי-קפה ומסעדות
—	—		מ"ר 75	בית-מרקחת
—	—		מ"ר 750	15 חנויות, כל אחת 50 מ"ר
—	—		מ"ר 350	10 חנויות, כל אחת 35 מ"ר
—	—		מ"ר 100	5 חנויות, כל אחת 20 מ"ר
11.0				תוספת 33% לכיכרות, רחבות מעברים וכו'
60.0				שירותים כללי-עירוניים, כה"כ
3.0	3.0	1		תחנת משטרה
3.0	3.0	1		מגן-דוד-אדום
3.0	3.0	1		מכבי-אש
2.0	2.0	1		מרכז בקרה של הג"א
2.0	2.0	1		לשכת עבודה
1.0	1.0	1		לשכת סעד
5.0	5.0	1		תחנת אוטובוסים
4.0	2.0	2		תחנת דלק
10.0	10.0	1		מחסני עיריה
7.0	4.0—3.0	1		מרכזות טלפונים
20.0	20.0	1		בית-עלמין
15.0	2.0—1.5	9		מגרשים רוזביות, כה"כ
651.2				סה"כ כללי

ה ע ר ו ת :

1. נוסף לכך ימוקמו 12 כיתות גן בחצרות 6 בתי-הספר היסודיים.
2. כולל גן-ילדים דו-כיתתי בכל מגרש בית-ספר.
3. במידה ובתי-הספר יאותרו בצמוד אחד לשני או במידה ויאותרו בצמידות למרכז הספורט, ניתן להפחית השטחים ולהקימם על 70 דונם כמוסבר ב-3.1.5.
4. יש לאתר בצמידות למגרש המרפאה השכונתית.
5. ניתן לבנות את אחת המרפאות השכונתיות ביחד עם המרפאה המרכזית-מקצועית.
6. ניתן לשלב את המרפאה המרכזית עם אחת המרפאות השכונתיות ואז יש להגדיל את המגרש של המרפאה המרכזית ל-3 דונם.
7. במרכזים השכונתיים.
8. ניתן להקטין את המגרש ל-2 דונם במידה והוא צמוד למרכז ספורט או לבית-ספר על-יסודי.
9. ניתן להקטין את המגרש ל-20 דונם במידה והוא צמוד לבית-הספר העל-יסודי או לגינה הציבורית השכונתית.
10. לפי 3 מ"ר לנפש.
11. ניתן לשנות את החלוקה בתנאי שתשמר המכסה של 4 מ"ר לנפש ובתנאי שהגינות הציבוריות השכונתיות לא תהינה קטנות מ-12 דונם כל אחת ומגרשי המשחקים — לא קטנים מ-2.5 דונם.
12. מכסת המסחר השכונתית הכוללת היא 2160 מ"ר מסחרי בנוי (ברוטו).
13. ראה מרכז העיר.
14. מעל קומה מסחרית.

לוח 4.1.1 : שטחים ציבוריים לעיר מינימלית בת 21,600 תושבים

גודל שנתון התלמידים : 2.5% ; גודל המשפחה : 3.8 ; מספר הדירות : 5,700

ה מ ו ס ד	היחידות במגרש	מספר המגרשים	שטח המגרש (דונם)	שטח כולל (דונם)
חינוך, סה"כ				
מעון תינוקות (גילאי 0-2)	5-3 כיתות	6	1.0	177.2
גן-ילדים (גילאי 3-4), 36 כיתות	2 כיתות	18	1.2	6.0
גן-ילדים (גילאי 5), 18 כיתות ¹	2 כיתות	3	1.2	21.6
בית-ספר יסודי (כיתות א'-ו' - גילאי 6-11), 108 כיתות	18 כיתות	6	10.0 ²	3.6
בית-ספר על-יסודי, 108 כיתות :				60.0
חטיבת ביניים, כיתות ז'-ט' - גילאי 12-14	18 כיתות (	3	27.0	81.0 ³
חטיבה עליונה, כיתות י'-י"ב - גילאי 15-17	18 + כיתות (			
מוסדות חינוך מיוחד (גילאי 15-17)	4-2 כיתות	2	2.5	5.0
בריאות, סה"כ				
תחנה לאם וילד (טיפת חלב) ⁴		2	0.5	6.5
מרפאה שכונתית (איזורית) ⁵		2	1.5	1.0
מרפאה מקצועית-מרכזית ⁶		1	2.5	3.0
				2.5
דת, סה"כ				
בית כנסת עירוני מרכזי		1	4.0	18.5
בית כנסת שכונתי ראשי		2	3.0	4.0
בית כנסת עדתי גדול		2	2.0	6.0
בית כנסת עדתי קטן, 6 מבנים		6-3	1.0-0.5	4.0
מקוה ובית-מרחץ		2	0.75	3.0
				1.5
תרבות, נוער וספורט, סה"כ				
מועדון תרבות שכונתי מרכזי ⁷		2	3.0	169.0
מועדון שכונתי למבוגרים		2	2.0	6.0
בית נוער מרכזי ⁸		1	5.0	4.0
מועדון נוער שכונתי		2	3.0	5.0
מועדון נוער תנועתי		6	2.0	6.0
מרכז ספורט עירוני ⁹		1	50.0	12.0
מרכז ספורט שכונתי		1	25.0	50.0
איצטדיון עירוני		1	25.0	25.0
מגרש ספורט אגודתי		2	18.0	25.0
				36.0
שטח ציבורי פתוח, סה"כ				
גן עירוני מרכזי ¹⁰		1	65.0	151.0
גינה ציבורית שכונתית ¹¹	לפי מספר השכונות			65.0
מגרש משחקים לילדים משולב עם גינה קטנה	8		5.0	46.0
				40.0
מסחר, סה"כ				
חנויות במרכזים המסחריים השכונתיים (36 חנויות) ¹²	לפי גודל השכונות			11.0
חנויות שכונתיות	6		0.5	8.0
חנויות במרכז העיר ¹³	2 חנויות			3.0
				—
מרכז העיר, סה"כ				
בנין עיריה	1600 מ"ר		6.0	43.0
בית-משפט	500 מ"ר		2.0	6.0
בית ההסתדרות הכללית	1000 מ"ר		3.0	2.0
מרכז תרבות עירוני				3.0
(כולל בית-עם, ספריה וחוגים)	2000 מ"ר		5.0	5.0
בית קולנוע (עם כמה להצגות)	1000 מ"ר		3.0	3.0
בית קולנוע קטן ¹⁴	600 מ"ר		—	—
משרדים ¹⁴	500 מ"ר		—	—
מועדוני מבוגרים ¹⁴	500 מ"ר		—	—
אולמי שמחות ¹⁴	500 מ"ר		—	—
מלון מסחרי ¹⁴	500 מ"ר		—	—

לוח 4.1.1 : שטחים ציבוריים לעיר מינימלית בת 21,600 תושבים

גודל שנתון התלמידים : 2.5% ; גודל המשפחה : 3.8 ; מספר הדירות : 5,700

שטח כולל (דונם)	שטח המגרש (דונם)	מספר המגרשים	היתכדות במגרש	ה מ ו ס ד
177.2				חינוך, סה"כ
6.0	1.0	6	5-3 כיתות	מעון תינוקות (גילאי 0-2)
21.6	1.2	18	2 כיתות	גן-ילדים (גילאי 3-4), 36 כיתות
3.6	1.2	3	2 כיתות	גן-ילדים (גילאי 5), 18 כיתות ¹
60.0	² 10.0	6	18 כיתות	בית-ספר יסודי (כיתות א'-ר' - גילאי 6-11), 108 כיתות
³ 81.0	27.0	3	18 כיתות (+ 18 כיתות)	בית-ספר על-יסודי, 108 כיתות :
5.0	2.5	2	4-2 כיתות	חטיבת ביניים, כיתות ז'-ט' - גילאי 12-14
6.5				חטיבה עליונה, כיתות י'-י"ב - גילאי 15-17
1.0	0.5	2		מוסדות חינוך מיוחד (גילאי 15-17)
3.0	1.5	2		בריאות, סה"כ
2.5	2.5	1		תחנה לאם וילד (טיפת חלב) ⁴
18.5				מרפאה שכונתית (איזורית) ⁵
4.0	4.0	1		מרפאה מקצועית-מרכזית ⁶
6.0	3.0	2		דת, סה"כ
4.0	2.0	2		בית כנסת עירוני מרכזי
3.0	1.0-0.5	6-3		בית כנסת שכונתי ראשי
1.5	0.75	2		בית כנסת עדתי גדול
169.0				בית כנסת עדתי קטן, 6 מבנים
6.0	3.0	2		מקוה ובית-מרחץ
4.0	2.0	2		תרבות, נוער וספורט, סה"כ
5.0	5.0	1		מועדון תרבות שכונתי מרכזי ⁷
6.0	3.0	2		מועדון שכונתי למבוגרים
12.0	2.0	6		בית נוער מרכזי ⁸
50.0	50.0	1		מועדון נוער שכונתי
25.0	25.0	1		מועדון נוער תנועתי
25.0	25.0	1		מרכז ספורט עירוני ⁹
36.0	18.0	2		מרכז ספורט שכונתי
151.0				איצטדיון עירוני
65.0	65.0	1		מגרש ספורט אגודתי
46.0	לפי מספר השכונות			שטח ציבורי פתוח, סה"כ
40.0	5.0	8		גן עירוני מרכזי ¹⁰
11.0				גינה ציבורית שכונתית ¹¹
8.0	לפי גודל השכונות			מגרש משחקים לילדים משולב עם גינה קטנה
3.0	0.5	6	2 חנויות	מוסחר, סה"כ
—	—	—		חנויות במרכזים המסחריים השכונתיים (36 חנויות) ¹²
43.0				חנויות שכונתיות
6.0	6.0			חנויות במרכז העיר ¹³
2.0	2.0			מרכז העיר, סה"כ
3.0	3.0			בנין עיריה
5.0	5.0			בית-משפט
3.0	3.0			בית ההסתדרות הכללית
—	—			מרכז תרבות עירוני
—	—			(כולל בית-עם, ספריה וחוגים)
—	—			בית קולנוע (עם במה להצגות)
—	—			בית קולנוע קטן ¹⁴
—	—			משרדים ¹⁴
—	—			מועדוני מבוגרים ¹⁴
—	—			אולמי שמחות ¹⁴
—	—			מלון מסחרי ¹⁴

לוח 4.1.1 : שטחים ציבוריים לעיר מינימלית בת 21,600 תושבים

גודל שנתון התלמידים : 2.5% ; גודל המשפחה : 3.8 ; מספר הדירות : 5,700

המוסד	היחידות במגרש	מספר המגרשים	שטח המגרש (דונם)	שטח כולל (דונם)
הינוך, כה"כ				
מעון תינוקות (גילאי 0-2)	5-3 כיתות	6	1.0	177.2
גן-ילדים (גילאי 3-4), 36 כיתות	2 כיתות	18	1.2	6.0
גן-ילדים (גילאי 5), 18 כיתות ¹	2 כיתות	3	1.2	21.6
בית-ספר יסודי (כיתות א'-ו' - גילאי 6-11), 108 כיתות	18 כיתות	6	10.0 ²	3.6
בית-ספר על-יסודי, 108 כיתות :				60.0
חטיבת ביניים, כיתות ז'-ט' - גילאי 12-14	18 כיתות (	3	27.0	81.0 ³
חטיבה עליונה, כיתות י'-י"ב - גילאי 15-17	18 + כיתות (			
מוסדות חינוך מיוחד (גילאי 15-17)	4-2 כיתות	2	2.5	5.0
בריאות, כה"כ				
תחנה לאם וילד (טיפת חלב) ⁴		2	0.5	6.5
מרפאה שכונתית (אזורית) ⁵		2	1.5	1.0
מרפאה מקצועית-מרכזית ⁶		1	2.5	3.0
דת, כה"כ				
בית כנסת עירוני מרכזי		1	4.0	18.5
בית כנסת שכונתי ראשי		2	3.0	4.0
בית כנסת עלתי גדול		2	2.0	6.0
בית כנסת עדתי קטן, 6 מבנים		6-3	1.0-0.5	4.0
מקוה ובית-מרחץ		2	0.75	3.0
תרבות, נוער וספורט, כה"כ				
מועדון תרבות שכונתי מרכזי ⁷		2	3.0	169.0
מועדון שכונתי למבוגרים		2	2.0	6.0
בית נוער מרכזי ⁸		1	5.0	4.0
מועדון נוער שכונתי		2	3.0	5.0
מועדון נוער תנועתי		6	2.0	6.0
מרכז ספורט עירוני ⁹		1	50.0	12.0
מרכז ספורט שכונתי		1	25.0	50.0
איצטדיון עירוני		1	25.0	25.0
מגרש ספורט אגודתי		2	18.0	25.0
שטח ציבורי פתוח, כה"כ				
גן עירוני מרכזי ¹⁰		1	65.0	36.0
גינה ציבורית שכונתית ¹¹	לפי מספר השכונות			151.0
מגרש משחקים לילדים משולב עם גינה קטנה	8		5.0	65.0
מסחר, כה"כ				
חנויות במרכזים המסחריים השכונתיים (36 חנויות) ¹²	לפי גודל השכונות			40.0
חנויות שכונתיות	6		0.5	11.0
חנויות במרכז העיר ¹³	2 חנויות			8.0
מרכז העיר, כה"כ				
בנין עיריה	מ"ר		6.0	43.0
בית-משפט	מ"ר		2.0	6.0
בית ההסתדרות הכללית	מ"ר		3.0	2.0
מרכז תרבות עירוני				3.0
(כולל בית-עם, ספריה וחוגים)	מ"ר		5.0	5.0
בית קולנוע (עם במה להצגות)	מ"ר		3.0	3.0
בית קולנוע קטן ¹⁴	מ"ר			
משרדים ¹⁴	מ"ר			
מועדוני מבוגרים ¹⁴	מ"ר			
אולמי שמחות ¹⁴	מ"ר			
מלון מסחרי ¹⁴	מ"ר			

לוח 4.1.1 : שטחים ציבוריים לעיר מינימלית בת 21,600 תושבים

גודל שנתון התלמידים : 2.5% ; גודל המשפחה : 3.8 ; מספר הדירות : 5,700

שטח כולל (דונם)	שטח המגרש (דונם)	מספר המגורים	היחידות במגרש	ה מ ו ס ד
177.2				היגוד, סה"כ
6.0	1.0	6	5-3 כיתות	מעון תינוקות (גילאי 0-2)
21.6	1.2	18	2 כיתות	גן-ילדים (גילאי 3-4), 36 כיתות
3.6	1.2	3	2 כיתות	גן-ילדים (גילאי 5), 18 כיתות ¹
60.0	² 10.0	6	18 כיתות	בית-ספר יסודי (כיתות א'-ו' - גילאי 6-11), 108 כיתות
³ 81.0	27.0	3	18 כיתות (+ 18 כיתות)	בית-ספר על-יסודי, 108 כיתות :
5.0	2.5	2	4-2 כיתות	חטיבת ביניים, כיתות ז'-ט' - גילאי 12-14 חטיבה עליונה, כיתות י'-י"ב - גילאי 15-17 מוסדות חינוך מיוחד (גילאי 15-17)
6.5				בריאות, סה"כ
1.0	0.5	2		תחנה לאם וילד (טיפת חלב) ⁴
3.0	1.5	2		מרפאה שכונתית (אחורית) ⁵
2.5	2.5	1		מרפאה מקצועית-מרכזית ⁶
18.5				דת, סה"כ
4.0	4.0	1		בית כנסת עירוני מרכזי
6.0	3.0	2		בית כנסת שכונתי ראשי
4.0	2.0	2		בית כנסת עדתי גדול
3.0	1.0-0.5	6-3		בית כנסת עדתי קטן, 6 מבנים
1.5	0.75	2		מקוה ובית-מרחץ
169.0				תרבות, נוער וספורט, סה"כ
6.0	3.0	2		מועדון תרבות שכונתי מרכזי ⁷
4.0	2.0	2		מועדון שכונתי למבוגרים
5.0	5.0	1		בית נוער מרכזי ⁸
6.0	3.0	2		מועדון נוער שכונתי
12.0	2.0	6		מועדון נוער תנועתי
50.0	50.0	1		מרכז ספורט עירוני ⁹
25.0	25.0	1		מרכז ספורט שכונתי
25.0	25.0	1		איצטדיון עירוני
36.0	18.0	2		מגרש ספורט אגודתי
151.0				שטח ציבורי פתוח, סה"כ
65.0	65.0	1		גן עירוני מרכזי ¹⁰
46.0	לפי מספר השכונות			גינה ציבורית שכונתית ¹¹
40.0	5.0	8		מגרש משחקים לילדים משולב עם גינה קטנה
11.0				מסחר, סה"כ
8.0	לפי גודל השכונות			חנויות במרכזים המסחריים השכונתיים (36 חנויות) ¹²
3.0	0.5	6	2 חנויות	חנויות שכונתיות
—	—	—		חנויות במרכז העיר ¹³
43.0				מרכז העיר, סה"כ
6.0	6.0		1600 מ"ר	בנין עיריה
2.0	2.0		500 מ"ר	בית-משפט
3.0	3.0		1000 מ"ר	בית ההסתדרות הכללית
5.0	5.0		2000 מ"ר	מרכז תרבות עירוני
3.0	3.0		1000 מ"ר	(כולל בית-עם, ספריה וחוגים)
—	—		600 מ"ר	בית קולנוע (עם במה להצגות)
—	—		500 מ"ר	בית קולנוע קטן ¹⁴
—	—		500 מ"ר	משרדים ¹⁴
—	—		500 מ"ר	מועדוני מבוגרים ¹⁴
—	—		500 מ"ר	אולמי שמחות ¹⁴
—	—		500 מ"ר	מלון מסחרי ¹⁴

לוח 4.1.1 : שטחים ציבוריים לעיר מינימלית בת 21,600 תושבים

גודל שנתון התלמידים : 2.5% ; גודל המשפחה : 3.8 ; מספר הדירות : 5,700

המוסד	היחידות במגרש	מספר המגרשים	שטח המגרש (דונם)	שטח כולל (דונם)
הינוך, סה"כ				
מעון תינוקות (גילאי 0-2)	5-3 כיתות	6	1.0	177.2
גן-ילדים (גילאי 3-4), 36 כיתות	2 כיתות	18	1.2	6.0
גן-ילדים (גילאי 5), 18 כיתות ¹	2 כיתות	3	1.2	21.6
בית-ספר יסודי (כיתות א'-ו' - גילאי 6-11), 108 כיתות	18 כיתות	6	10.0 ²	3.6
בית-ספר על-יסודי, 108 כיתות :				60.0
חטיבת ביניים, כיתות ז'-ט' - גילאי 12-14	18 כיתות (	3	27.0	³ 81.0
חטיבה עליונה, כיתות י'-י"ב - גילאי 15-17	18 + כיתות (			
מוסדות חינוך מיוחד (גילאי 15-17)	4-2 כיתות	2	2.5	5.0
בריאות, סה"כ				
תחנה לאם וילד (טיפת חלב) ⁴		2	0.5	6.5
מרפאה שכונתית (איזורית) ⁵		2	1.5	1.0
מרפאה מקצועית-מרכזית ⁶		1	2.5	3.0
דת, סה"כ				
בית כנסת עירוני מרכזי		1	4.0	18.5
בית כנסת שכונתי ראשי		2	3.0	4.0
בית כנסת עדתי גדול		2	2.0	6.0
בית כנסת עדתי קטן, 6 מבנים מקוה ובית-מרחץ		6-3	1.0-0.5	4.0
		2	0.75	3.0
תרבות, נוער וספורט, סה"כ				
מועדון תרבות שכונתי מרכזי ⁷		2	3.0	169.0
מועדון שכונתי למבוגרים		2	2.0	6.0
בית נוער מרכזי ⁸		1	5.0	4.0
מועדון נוער שכונתי		2	3.0	5.0
מועדון נוער תנועתי		6	2.0	12.0
מרכז ספורט עירוני ⁹		1	50.0	50.0
מרכז ספורט שכונתי		1	25.0	25.0
איצטדיון עירוני		1	25.0	25.0
מגרש ספורט אגודתי		2	18.0	36.0
שטח ציבורי פתוח, סה"כ				
גן עירוני מרכזי ¹⁰		1	65.0	151.0
גינה ציבורית שכונתית ¹¹	לפי מספר השכונות			65.0
מגרש משחקים לילדים משולב עם גינה קטנה		8	5.0	46.0
מוסחר, סה"כ				
חנויות במרכזים המסחריים השכונתיים (36 חנויות) ¹²	לפי גודל השכונות			11.0
חנויות שכונתיות		6	0.5	8.0
חנויות במרכז העיר ¹³		—	—	3.0
מרכז העיר, סה"כ				
בנין עיריה	1600 מ"ר		6.0	43.0
בית-משפט	500 מ"ר		2.0	6.0
בית ההסתדרות הכללית	1000 מ"ר		3.0	2.0
מרכז תרבות עירוני				3.0
(כולל בית-עם, ספריה וחוגים)	2000 מ"ר		5.0	5.0
בית קולנוע (עם במה להצגות)	1000 מ"ר		3.0	3.0
בית קולנוע קטן ¹⁴	600 מ"ר		—	—
משרדים ¹⁴	500 מ"ר		—	—
מועדוני מבוגרים ¹⁴	500 מ"ר		—	—
אולמי שמחות ¹⁴	500 מ"ר		—	—
מלון מסחרי ¹⁴	500 מ"ר		—	—

לוח 4.1.1 : שטחים ציבוריים לעיר מינימלית בת 21,600 תושבים

גודל שנתון התלמידים : 2.5% ; גודל המשפחה : 3.8 ; מספר הדירות : 5,700

שטח כולל (דונם)	שטח המגרש (דונם)	מספר המגרשים	היחידות במגרש	ה מ ו ס ד
177.2				חינוך, סה"כ
6.0	1.0	6	5-3 כיתות	מעון תינוקות (גילאי 0-2)
21.6	1.2	18	2 כיתות	גן-ילדים (גילאי 3-4), 36 כיתות
3.6	1.2	3	2 כיתות	גן-ילדים (גילאי 5), 18 כיתות ¹
60.0	² 10.0	6	18 כיתות	בית-ספר יסודי (כיתות א'-ו' - גילאי 6-11), 108 כיתות
³ 81.0	27.0	3	18 כיתות (	בית-ספר על-יסודי, 108 כיתות :
5.0	2.5	2	18 + 18 כיתות)	חטיבת ביניים, כיתות ז'-ט' - גילאי 12-14
6.5			4-2 כיתות	חטיבה עליונה, כיתות י'-י"ב - גילאי 15-17
1.0	0.5	2		מוסדות חינוך מיוחד (גילאי 15-17)
3.0	1.5	2		בריאות, סה"כ
2.5	2.5	1		תחנה לאם וילד (טיפת חלב) ⁴
18.5				מרפאה שכונתית (איזורית) ⁵
4.0	4.0	1		מרפאה מקצועית-מרכזית ⁶
6.0	3.0	2		דת, סה"כ
4.0	2.0	2		בית כנסת עירוני מרכזי
3.0	1.0-0.5	6-3		בית כנסת שכונתי ראשי
1.5	0.75	2		בית כנסת עלתי גדול
169.0				בית כנסת עדתי קטן, 6 מבנים
6.0	3.0	2		מקוה ובית-מרחץ
4.0	2.0	2		תרבות, נוער וספורט, סה"כ
5.0	5.0	1		תרבות, נוער וספורט, סה"כ
6.0	3.0	2		מועדון תרבות שכונתי מרכזי ⁷
12.0	2.0	6		מועדון שכונתי למבוגרים
50.0	50.0	1		בית נוער מרכזי ⁸
25.0	25.0	1		מועדון נוער שכונתי
25.0	25.0	1		מועדון נוער תנועתי
36.0	18.0	2		מרכז ספורט עירוני ⁹
151.0				מרכז ספורט שכונתי
65.0	65.0	1		איצטדיון עירוני
46.0	לפי מספר השכונות	8		מגרש ספורט אגודתי
40.0	5.0	8		שטח ציבורי פתוח, סה"כ
11.0				גן עירוני מרכזי ¹⁰
8.0	לפי גודל השכונות	6		גינה ציבורית שכונתית ¹¹
3.0	0.5	6	2 חנויות	מגרש משחקים לילדים משולב עם גינה קטנה
—	—	—		מסחר, סה"כ
43.0				חנויות במרכזים המסחריים השכונתיים (36 חנויות) ¹²
6.0	6.0			חנויות שכונתיות
2.0	2.0			חנויות במרכז העיר ¹³
3.0	3.0			מרכז העיר, סה"כ
5.0	5.0			מרכז העיר, סה"כ
3.0	3.0			בנין עיריה
—	—			בית-משפט
—	—			בית ההסתדרות הכללית
—	—			מרכז תרבות עירוני
—	—			(כולל בית-עם, ספריה וחוגים)
—	—			בית קולנוע (עם במה להצגות)
—	—			בית קולנוע קטן ¹⁴
—	—			משרדים ¹⁴
—	—			מועדוני מבוגרים ¹⁴
—	—			אולמי שמחות ¹⁴
—	—			מלון מסחרי ¹⁴

הצעת פרוגרמה הקצאת שטחים ציבוריים
מתוך הספר של ד. בן אלול וש. יבין

גודל שנתון התלמידים : 2.5% ; גודל המושבה : 3.8 ; מספר הדירות : 5,700

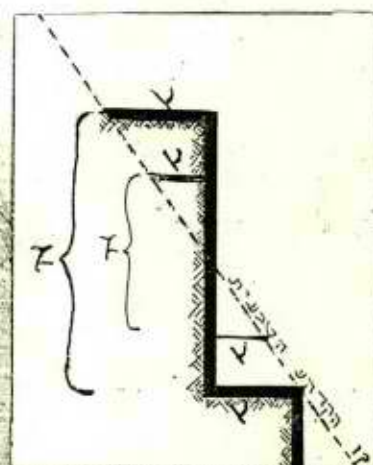
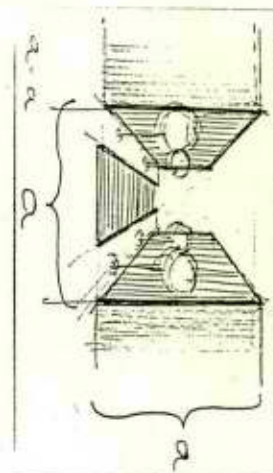
שטח כולל (דונם)	שטח המגרש (דונם)	מספר המגרשים	היחידות במגרש	ה מ ו ס ד
177.2				חינוך, סה"כ
6.0	1.0	6	5-3 כיתות	מעון תינוקות (גילאי 0-2)
21.6	1.2	18	2 כיתות	גן-ילדים (גילאי 3-4), 36 כיתות
3.6	1.2	3	2 כיתות	גן-ילדים (גילאי 5), 18 כיתות ¹
60.0	² 10.0	6	18 כיתות	בית-ספר יסודי (כיתות א'-ו' - גילאי 6-11), 108 כיתות
³ 81.0	27.0	3	18 כיתות (	בית-ספר על-יסודי, 108 כיתות :
5.0	2.5	2	18 + 18 כיתות (	חטיבת ביניים, כיתות ז'-ט' - גילאי 12-14
6.5			4-2 כיתות	חטיבה עליונה, כיתות י'-י"ב - גילאי 15-17
1.0	0.5	2		מוסדות חינוך מיוחד (גילאי 15-17)
3.0	1.5	2		בריאות, סה"כ
2.5	2.5	1		תחנה לאם וילד (טיפת חלב) ⁴
18.5				מרפאה שכונתית (אזורית) ⁵
4.0	4.0	1		מרפאה מקצועית-מרכזית ⁶
6.0	3.0	2		דת, סה"כ
4.0	2.0	2		בית כנסת עירוני מרכזי
3.0	1.0-0.5	6-3		בית כנסת שכונתי ראשי
1.5	0.75	2		בית כנסת עלתי גדול
169.0				בית כנסת עדתי קטן, 6 מבנים
6.0	3.0	2		מקוה ובית-מרחץ
4.0	2.0	2		תרבות, נוער וספורט, סה"כ
5.0	5.0	1		מועדון תרבות שכונתי מרכזי ⁷
6.0	3.0	2		מועדון שכונתי למבוגרים
12.0	2.0	6		בית נוער מרכזי ⁸
50.0	50.0	1		מועדון נוער שכונתי
25.0	25.0	1		מועדון נוער תנועתי
25.0	25.0	1		מרכז ספורט עירוני ⁹
36.0	18.0	2		מרכז ספורט שכונתי
151.0				איצטדיון עירוני
65.0	65.0	1		מגרש ספורט אגודתי
46.0	לפי מספר השכונות	8		שטח ציבורי פתוח, סה"כ
40.0	5.0	8		גן עירוני מרכזי ¹⁰
11.0				גינה ציבורית שכונתית ¹¹
8.0	לפי גודל השכונות			מגרש משחקים לילדים משולב עם גינה קטנה
3.0	0.5	6	2 חנויות	מסחר, סה"כ
—	—	—		חנויות במרכזים המסחריים השכונתיים (36 חנויות) ¹²
43.0				חנויות שכונתיות
6.0	6.0			חנויות במרכז העיר ¹³
2.0	2.0			מרכז העיר, סה"כ
3.0	3.0			בנין עיריה
5.0	5.0			בית-משפט
3.0	3.0			בית ההסתדרות הכללית
—	—			מרכז תרבות עירוני
—	—			(כולל בית-עם, ספריה וחוגים)
—	—			בית קולנוע (עם במה להצגות)
—	—			בית קולנוע קטן ¹⁴
—	—			משרדים ¹⁴
—	—			מועדוני מבוגרים ¹⁴
—	—			אולמי שמחות ¹⁴
—	—			מלון מסחרי ¹⁴

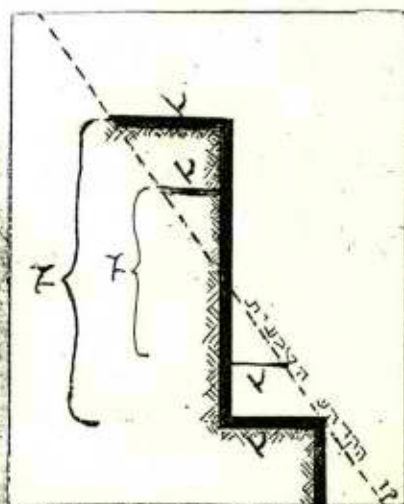
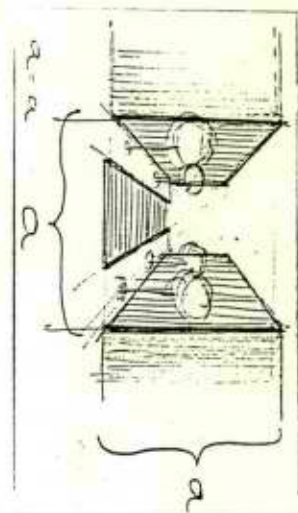
(המשך מהעמוד הקודם)

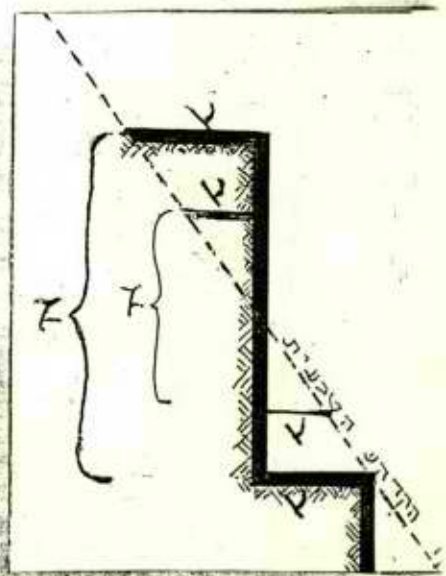
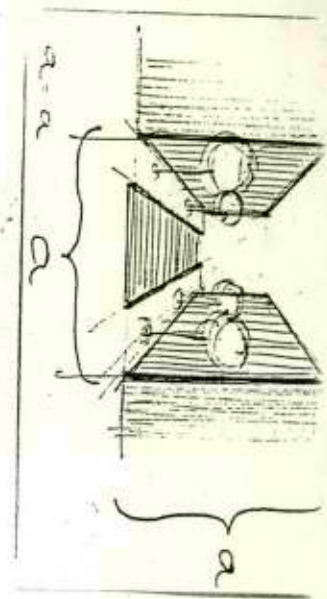
ה מ ו ס ד	היחידות במגרש	מספר המגרשים	שטח המגרש (דונם)	שטח כולל (דונם)
המסחר במרכז העיר — 3250 מ"ר כולל :			13.0	13.0
דואר	150 מ"ר		—	—
3 בנקים, כל אחד 150 מ"ר —	450 מ"ר		—	—
סופרמרקט	1200 מ"ר		—	—
בתי-קפה ומסעדות	175 מ"ר		—	—
בית-מרקחת	75 מ"ר		—	—
15 חנויות, כל אחת 50 מ"ר	750 מ"ר		—	—
10 חנויות, כל אחת 35 מ"ר	350 מ"ר		—	—
5 חנויות, כל אחת 20 מ"ר	100 מ"ר		—	—
תוספת 33% לביכרות, רחבות מעברים וכו'			11.0	11.0
שירותים כללי-עירוניים, כה"כ			60.0	60.0
תחנת משטרה		1	3.0	3.0
מגן-דוד-אדום		1	3.0	3.0
מכבי-אש		1	3.0	3.0
מרכז בקרה של הג"א		1	2.0	2.0
לשכת עבודה		1	2.0	2.0
לשכת סעד		1	1.0	1.0
תחנת אוטובוסים		1	5.0	5.0
תחנת דלק		2	4.0	2.0
מחסני עיריה		1	10.0	10.0
מרכזות טלפונים		1	7.0	4.0—3.0
בית-עלמין		1	20.0	20.0
מגרשים רוזבויים, כה"כ		9	15.0	2.0—1.5
כה"כ כללי			651.2	651.2

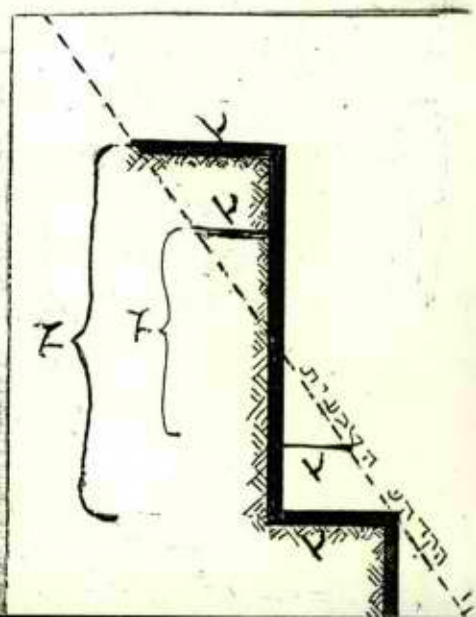
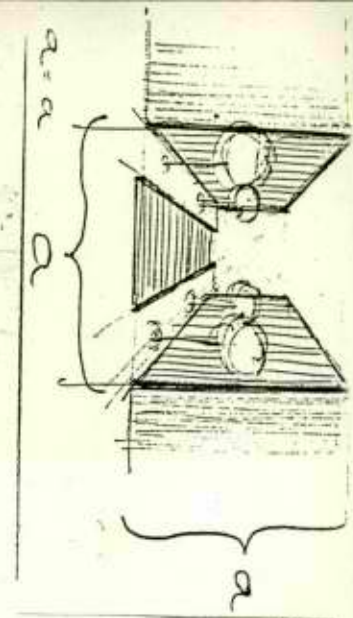
ה ע ר ו ת :

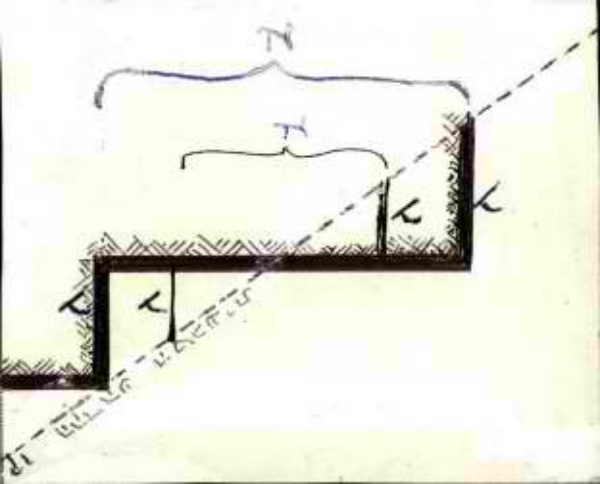
1. נוסף לכך ימוקמו 12 כיתות גן בחצרות 6 בתי-הספר היסודיים.
2. כולל גן-ילדים דו-כיתתי בכל מגרש בית-ספר.
3. במידה ובתי-הספר יאותרו בצמוד אחד לשני או במידה ויאותרו בצמידות למרכז הספורט, ניתן להפחית השטחים ולהקימם על 70 דונם כמוסבר ב-3.1.5.
4. יש לאתר בצמידות למגרש המרפאה השכונתית.
5. ניתן לבנות את אחת המרפאות השכונתיות ביחד עם המרפאה המרכזית-מקצועית.
6. ניתן לשלב את המרפאה המרכזית עם אחת המרפאות השכונתיות ואז יש להגדיל את המגרש של המרפאה המרכזית ל-3 דונם.
7. במרכזים השכונתיים.
8. ניתן להקטין את המגרש ל-2 דונם במידה והוא צמוד למרכז ספורט או לבית-ספר על-יסודי.
9. ניתן להקטין את המגרש ל-20 דונם במידה והוא צמוד לבית-הספר העל-יסודי או לגינה הציבורית השכונתית.
10. לפי 3 מ"ר לנפש.
11. ניתן לשנות את החלוקה בתנאי שתשמר המכסה של 4 מ"ר לנפש ובתנאי שהגינות הציבוריות השכונתיות לא תהינה קטנות מ-12 דונם כל אחת ומגרשי המשחקים — לא קטנים מ-2.5 דונם.
12. מכסת המסחר השכונתית הכוללת היא 2160 מ"ר מסחרי בנוי (ברוטו).
13. ראה מרכז העיר.
14. מעל קומה מסחרית.

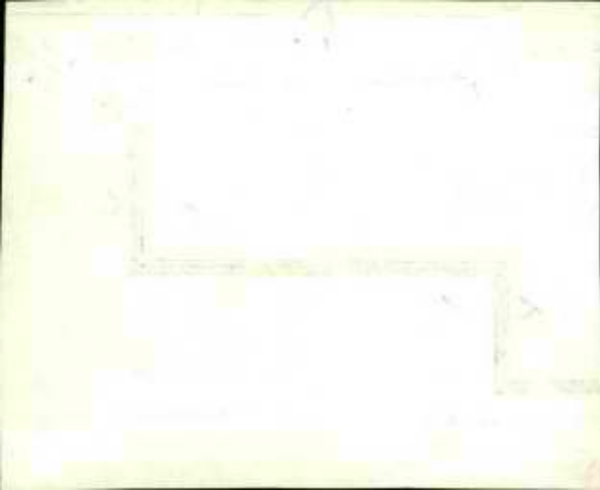


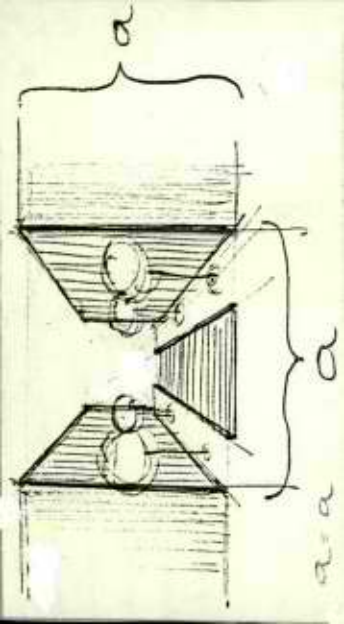












משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

סיכום פגישה בנושא: עופרים - תכנית מתאר

שהתקיימה במשרד אד"ז. ברן ביום 16.7.89

בהשתתפות: ד"ר _____
ה"ה ז. ברק, אסתר ר. בן בסט, ד. דוייטש,
ד. סתיו, ע. הרבסט, נ. פלד, א. וקסלר,
ד. וולקוב

1. המתכנן הציג נתוח טופוגרפי ראשוני, מודל של השטח ורשימה של נתונים וחומר רקע הדרוש להמשך התכנון. ההתרשמות הראשונה שלשטח יש פוטנציאל גדול ומעניין וכי מאפייניו הפיזיים הם משמעותיים מאוד לתכנון הבינוי.
2. נציגי מטה בנימין הציגו הצעה להנחיות פרוגרמטיות הכוללות התייחסות לתכנון האזורי, היקפי בניה וצפיפויות בינוי רצויים ועקרונות לתכנון.
3. נציגי האגף הדגישו את העקרונות הנובעים ממיקומו של האתר בשולי גוש דן ועל המורדות המערביים של אזור ההר. כמו כן הדגישו את המשמעויות של הטופוגרפיה ההררית והצורך להתאים לה את הבינוי.
4. נציגת אמנה שאלה על מעמד של תכנית 202/1 המאושרת והגרעין שאמור לעלות על הקרקע במקום.
5. הובהרו וסוכמו הנקודות:
 - א. יש לתכנן את הישוב, על שכונותיו, בשונה מהישובים שתוכננו במורדות המערביים של ההר, עם מגוון של צפיפויות, ההצעה שהוצגה לשיטח ניצול השיפועים מקובלת בעקרון.
 - ב. התכנון צריך להתייחס לפיתוח בשלבים, כאשר גבעת עופרים מיועדת לשלבים הראשונים, וכאשר יתר המתחמים ייכנסו לתהליך הפיתוח במדורג.
 - ג. שימושי הקרקע בשלוחות ממערב לדרך האזורית לא גובשו עדיין, למעט אזור תעסוקה. יהיה צורך להחליט על כך עם התקדמות תהליך התכנון.
 - ד. מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים יהיו בהתאם למפתחות המקובלים במשהב"ש.
 - ה. הישוב צריך לכלול גם מרכיבי תעסוקה עבור תושבי בנימין ואזור המרכז. יש צורך בגוון ובשלביות גם בנושא זה.

UNITED STATES DEPARTMENT OF THE INTERIOR
BUREAU OF LAND MANAGEMENT

WASATCH-CACHE NATIONAL MONUMENT, UTAH

WASATCH-CACHE NATIONAL MONUMENT, UTAH

WASATCH-CACHE NATIONAL MONUMENT, UTAH
WASATCH-CACHE NATIONAL MONUMENT, UTAH
WASATCH-CACHE NATIONAL MONUMENT, UTAH

WASATCH-CACHE NATIONAL MONUMENT, UTAH
WASATCH-CACHE NATIONAL MONUMENT, UTAH
WASATCH-CACHE NATIONAL MONUMENT, UTAH

WASATCH-CACHE NATIONAL MONUMENT, UTAH
WASATCH-CACHE NATIONAL MONUMENT, UTAH
WASATCH-CACHE NATIONAL MONUMENT, UTAH

WASATCH-CACHE NATIONAL MONUMENT, UTAH
WASATCH-CACHE NATIONAL MONUMENT, UTAH
WASATCH-CACHE NATIONAL MONUMENT, UTAH

WASATCH-CACHE NATIONAL MONUMENT, UTAH
WASATCH-CACHE NATIONAL MONUMENT, UTAH
WASATCH-CACHE NATIONAL MONUMENT, UTAH

WASATCH-CACHE NATIONAL MONUMENT, UTAH

WASATCH-CACHE NATIONAL MONUMENT, UTAH
WASATCH-CACHE NATIONAL MONUMENT, UTAH
WASATCH-CACHE NATIONAL MONUMENT, UTAH

WASATCH-CACHE NATIONAL MONUMENT, UTAH
WASATCH-CACHE NATIONAL MONUMENT, UTAH
WASATCH-CACHE NATIONAL MONUMENT, UTAH

WASATCH-CACHE NATIONAL MONUMENT, UTAH
WASATCH-CACHE NATIONAL MONUMENT, UTAH
WASATCH-CACHE NATIONAL MONUMENT, UTAH

WASATCH-CACHE NATIONAL MONUMENT, UTAH
WASATCH-CACHE NATIONAL MONUMENT, UTAH
WASATCH-CACHE NATIONAL MONUMENT, UTAH

74k

WASATCH-CACHE NATIONAL MONUMENT, UTAH
WASATCH-CACHE NATIONAL MONUMENT, UTAH
WASATCH-CACHE NATIONAL MONUMENT, UTAH

1. תכנית 202/1 המאושרת תשמש את הגרעין שיעלה ראשון על הקרקע, והיא תיכלל כנתון בתכנית המתאר הכוללת של עופרים. תבדק האפשרות לעכב את הפיתוח של מספר מגרשים דרומיים בתכנית כדי לאפשר שילוב טוב יותר עם התכנית הכוללת.

2. גבעת עופרים היא המרכזית בין המתחמים של התכנית, והמרכז המסחרי, והמוסדי שלה יהיה המרכז ה"בכיר" של מקבץ השכונות. יהיה לו גם תפקיד מחוץ לשוב כמרכז איזורי ולכן יש להתייחס בתכנון למערכת הדרכים האזורית.

א

3. ~~הנחיות פיתוחיות לתכנון, מבוססות על המסמכים שהוצגו בדיון ועל סיכומי הדיון, מצורפות בזה.~~

6. מ"מ = א. סיכום הנחיות לתכנון, מבוסס על המסמכים שהוצגו בדיון ועל סיכומי הדיון

ב. הצעת פרויקט לתקציב שטחים ציבוריים

לעיר את סגור וחצי

הערה: הצעה זאת יש לשלב עם הצעה הבין-עירונית

בראשית חר צורבן אילוף, מחנה ארצי למסובות ציבור, וסגור

תיחום תכנון עופרים

סיכום הנחיות לתכנון

א. עופרים - כללי:

גוש עופרים - מקבץ מתחמים לתכנון - נמצא 10 ק"מ מזרחה מצומת הטייסים. פחות מ-30 ק"מ ממערב ת"א ופחות מחצי שעה נסיעה ממנו. קירבתו של הגוש למוקד תעסוקתי - נתב"ג ותעשייה אווירית - בשילוב עם סלילת כביש מס' 6 בקטע זה ושיפור דרך גישה מהצומת מבטיח פיתוחו הכולל.

קיים

תחזית ההגירה לאזור תכנון זה מבוססת על הנחות שבחוברת "קורס לפיתוח מערב השומעון" (שהוכנה ע"י האגף לתכנון ולבינוי ערים במאי 88). תחזית זו מדברת על תוספת לגוש - הישוב הקיים בית אריה שמהווה חלק מהגוש ובו 300 יח"ד - של 600 יח"ד (לפי חלופה מינימלית בקצב איטי) עד 7400 יח"ד (לפי חלופה המקסימלית בקצב מואץ כאשר דגש הפיתוח הוא בעיקר על הגוש הזה) וזאת עד שנת 2000.

מצאי הקרקעות כיום מעל 5000 דונם - יותר מהמצאי בזמן הכנת התחזית לעיל.

ב. הנתונים העיקריים של השטח והמיקום האיזורי:
(מהם נגזרות מטרות התכנית)

- * מיקום בשולי גוש דן - בטבעת החיצונית של יישובים פרבריים.
- * מיקום על ציר "חוצה בנימין", המוביל ממערב למזרח - מאזור אור יהודה ויהוד לנוף צוף, בית אל ובקעת הירדן. ציר זה יתפצל בעתיד ליד עופרים ויוביל גם אל אריאל.
- * מיקום על ציר דרום-צפון ממודיעין דרך עופרים לאריאל.
- * בעופרים נמצא הריכוז הגדול ביותר של קרקעות זמינות לבניה בכל הגיזרה - אלפי דונם של אדמות טרשים שהוכרזו אדמות מדינה.
- * אקלים נוח למגורים - יחסית לאקלים של עמק לוד והשפלה.
- * נוף ואיכות סביבה.

ג. מטרות התכנית:

מטרה עיקרית - יצירת עיר פרברית - מקבץ של שכונות - במרגלות המערביים של אזור ההר באיכות דיור גבוהה, לפי הסטנדרטים של משרד הבינוי והשיכון.

THE UNITED STATES OF AMERICA

DEPARTMENT OF THE INTERIOR

WATER RESOURCES DIVISION

REPORT OF THE
COMMISSIONER OF THE
GENERAL LAND OFFICE
ON THE
LANDS OF THE UNITED STATES
IN THE
STATE OF CALIFORNIA

THE LANDS OF THE UNITED STATES
IN THE
STATE OF CALIFORNIA
ARE
CLASSIFIED
AS
PUBLIC LANDS
AND
ARE
UNDER
THE
MANAGEMENT
OF
THE
GENERAL LAND OFFICE
OF
THE
DEPARTMENT OF THE INTERIOR

THE LANDS OF THE UNITED STATES
IN THE
STATE OF CALIFORNIA
ARE
CLASSIFIED
AS
PUBLIC LANDS
AND
ARE
UNDER
THE
MANAGEMENT
OF
THE
GENERAL LAND OFFICE
OF
THE
DEPARTMENT OF THE INTERIOR

REPORT OF THE
COMMISSIONER OF THE
GENERAL LAND OFFICE
ON THE
LANDS OF THE UNITED STATES
IN THE
STATE OF CALIFORNIA

THE LANDS OF THE UNITED STATES
IN THE
STATE OF CALIFORNIA
ARE
CLASSIFIED
AS
PUBLIC LANDS
AND
ARE
UNDER
THE
MANAGEMENT
OF
THE
GENERAL LAND OFFICE
OF
THE
DEPARTMENT OF THE INTERIOR

THE LANDS OF THE UNITED STATES
IN THE
STATE OF CALIFORNIA
ARE
CLASSIFIED
AS
PUBLIC LANDS
AND
ARE
UNDER
THE
MANAGEMENT
OF
THE
GENERAL LAND OFFICE
OF
THE
DEPARTMENT OF THE INTERIOR

THE LANDS OF THE UNITED STATES
IN THE
STATE OF CALIFORNIA
ARE
CLASSIFIED
AS
PUBLIC LANDS
AND
ARE
UNDER
THE
MANAGEMENT
OF
THE
GENERAL LAND OFFICE
OF
THE
DEPARTMENT OF THE INTERIOR

THE LANDS OF THE UNITED STATES
IN THE
STATE OF CALIFORNIA
ARE
CLASSIFIED
AS
PUBLIC LANDS
AND
ARE
UNDER
THE
MANAGEMENT
OF
THE
GENERAL LAND OFFICE
OF
THE
DEPARTMENT OF THE INTERIOR

THE LANDS OF THE UNITED STATES
IN THE
STATE OF CALIFORNIA
ARE
CLASSIFIED
AS
PUBLIC LANDS
AND
ARE
UNDER
THE
MANAGEMENT
OF
THE
GENERAL LAND OFFICE
OF
THE
DEPARTMENT OF THE INTERIOR

THE LANDS OF THE UNITED STATES
IN THE
STATE OF CALIFORNIA
ARE
CLASSIFIED
AS
PUBLIC LANDS
AND
ARE
UNDER
THE
MANAGEMENT
OF
THE
GENERAL LAND OFFICE
OF
THE
DEPARTMENT OF THE INTERIOR

THE LANDS OF THE UNITED STATES
IN THE
STATE OF CALIFORNIA
ARE
CLASSIFIED
AS
PUBLIC LANDS
AND
ARE
UNDER
THE
MANAGEMENT
OF
THE
GENERAL LAND OFFICE
OF
THE
DEPARTMENT OF THE INTERIOR

THE LANDS OF THE UNITED STATES
IN THE
STATE OF CALIFORNIA
ARE
CLASSIFIED
AS
PUBLIC LANDS
AND
ARE
UNDER
THE
MANAGEMENT
OF
THE
GENERAL LAND OFFICE
OF
THE
DEPARTMENT OF THE INTERIOR

מטרות משנה -

- * ניצול יתרונות המיקום, האקלים ועלות הקרקע לקליטת לחצי ביקוש לדיוור מאזור המרכז
- * הקמת בסיס לפיתוח של איזור בנימין על ידי יצירת מרכז איכלוס ותעסוקה על גבול האיזור עם איזור המרכז.
- * יצירת מרכז שירותים איזורי.
- * יצירת מרכז תעסוקה לשובי בנימין ולאיזור המרכז.

ד. עקרונות תכנון בסיסיים להשגת המטרות:

- * פיתוח של קבוצת שכונות קשורות במערכת ישובית/עירונית אחת, הכוללת גם מרכיבי שירותים ותעסוקה כלל איזוריים.
- * גוון מירבי בתחום התכנית כולה ובתוך כל חלק ממנה.
- * חסכון מירבי בהוצאות פיתוח, סלילת כבישים והחזקת שטחים ציבוריים.
- * חסכון באנרגיה וניצול אנרגית השמש בתכנון המבנים ושימושם ובתכנון ובביצוע הבתים שבתחומם.
- * יצירת חללים אורבניים - תיחום הרחובות, כיכרות, נקודות ציון - בנוסח פרברי. הבדלה ברורה בין מגרשים פרטיים וציבוריים לצורך הגדרת אחריות.
- * שלביות בפיתוח.

ה. הערכה ראשונית של המתחמים הפוטנציאליים לפיתוח

1. מתחמים:

- גבעת עופרים, עם שטח של כ-2000 דונם.
- בין אריה, עם שטח של כ-1000 דונם ותכנית מתאר בת כ-600 יח"ד.
- סנטה ברברה, עם שטח של כ-1500 דונם.
- גבעה 272, עם שטח של כ-1000 דונם.
- גבעה 247, עם שטח של כ-500 דונם.
- אל ג'וביל, עם שטח של כ-1000 דונם שחלקו בקעה שטוחה יחסית.
- קיימים שטחים נוספים מדרום וממערב למתחמים שלעיל שיוכלו לשמש בעתיד עתודה להרחבה.

1940

THE FIRST PART OF THE BOOK IS A HISTORY OF THE UNITED STATES FROM 1776 TO 1865.

THE SECOND PART OF THE BOOK IS A HISTORY OF THE UNITED STATES FROM 1865 TO 1914.

THE THIRD PART OF THE BOOK IS A HISTORY OF THE UNITED STATES FROM 1914 TO 1940.

THE FOURTH PART OF THE BOOK IS A HISTORY OF THE UNITED STATES FROM 1940 TO 1945.

THE FIFTH PART OF THE BOOK IS A HISTORY OF THE UNITED STATES FROM 1945 TO 1950.

THE SIXTH PART OF THE BOOK IS A HISTORY OF THE UNITED STATES FROM 1950 TO 1960.

THE SEVENTH PART OF THE BOOK IS A HISTORY OF THE UNITED STATES FROM 1960 TO 1970.

THE EIGHTH PART OF THE BOOK IS A HISTORY OF THE UNITED STATES FROM 1970 TO 1980.

THE NINTH PART OF THE BOOK IS A HISTORY OF THE UNITED STATES FROM 1980 TO 1990.

THE TENTH PART OF THE BOOK IS A HISTORY OF THE UNITED STATES FROM 1990 TO 2000.

THE ELEVENTH PART OF THE BOOK IS A HISTORY OF THE UNITED STATES FROM 2000 TO 2010.

THE TWELFTH PART OF THE BOOK IS A HISTORY OF THE UNITED STATES FROM 2010 TO 2020.

THE THIRTEENTH PART OF THE BOOK IS A HISTORY OF THE UNITED STATES FROM 2020 TO 2030.

THE FOURTEENTH PART OF THE BOOK IS A HISTORY OF THE UNITED STATES FROM 2030 TO 2040.

THE FIFTEENTH PART OF THE BOOK IS A HISTORY OF THE UNITED STATES FROM 2040 TO 2050.

THE SIXTEENTH PART OF THE BOOK IS A HISTORY OF THE UNITED STATES FROM 2050 TO 2060.

THE SEVENTEENTH PART OF THE BOOK IS A HISTORY OF THE UNITED STATES FROM 2060 TO 2070.

THE EIGHTEENTH PART OF THE BOOK IS A HISTORY OF THE UNITED STATES FROM 2070 TO 2080.

THE NINETEENTH PART OF THE BOOK IS A HISTORY OF THE UNITED STATES FROM 2080 TO 2090.

THE TWENTIETH PART OF THE BOOK IS A HISTORY OF THE UNITED STATES FROM 2090 TO 2100.

2. שיפועים - השטח הוא גבעי ובחלקו הגדול בשיפועים גבוהים. ההתפלגות לשיפועים שונה ממתחם למתחם, אך התמונה הכוללת היא כי רק 15% מהשטח בשיפועים של עד 8%, בעוד 35-40% בשיפועים של 9-18%, מידה דומה בשיפועים של 19-27% וכ-10% אף בשיפועים של 28-40%.

כדי להשיג את מטרות התכנית בנתונים של התפלגות שיפועים כזו, יש לאמץ עקרונות להתפלגות הבניה למגורים על פי שיפועי הקרקע: (הבניה מאופינת לפי מ"ר קרקע נטו ליח"ד).

שיפועי הקרקע	ייעוד
0-8%	מבני ציבור ושצ"פ, 120-160 מ"ר ליח"ד, 500 מ"ר ליח"ד, (לפי סדר עדיפות זה)
9-18%	500 מ"ר ליח"ד
19-27%	800-1000 מ"ר ליח"ד, 250-300 מ"ר ליח"ד
28-35%	800-1000 מ"ר ליח"ד, 120-160 מ"ר ליח"ד

3. מתחמים פוטנציאליים לפיתוח - הערכת קיבולת

התפלגות לפי סוגי הבניה - מספר יח"ד לדונם

מתחם	יח"ד	1 לדונם	2 לדונם	3-4 לדונם	6-8 לדונם
גבעת עופרים	2500	20%	30%	30%	20%
סנטה ברברה	1500	20%	15%	50%	20%
גבעה 272	1500	10%	50%		40%
גבעה 247	750		30%	70%	
סה"כ	5000-6000				

תעסוקה

יש ליעד בתחום התכנית שטחים לתעסוקה.

* רצוי לאתר שטח שיהווה מתחם מיוחד ונפרד לתעסוקה (תעשייה, מלאכה, שירותי דרך וכד'). מתחם זה ישמש מוקד תעסוקה לתושבי עופרים ולמועסקים מחוץ ליישוב, מאיזור בנימין ומאיזור המרכז. גודל המתחם 500-1000 דונם, וחשובים קירבתו למערכת הדרכים האזורית ושיפועי קרקע נוחים יחסית.

* בנוסף, רצוי ליעד שטחים בתחום מתחמי המגורים שיוכלו לשמש לתעסוקה מסוג משרדים, בית אבות, מוסדות חינוך מיוחדים, תיירות,

020202

בתי תוכנה וכד'.
X

1. הנחיות כלליות לפרישה

- * מרכזיותה וגודלה של גבעת עופרים, בין כל מיתחמי איזור התכנון, X
קובעים את מרכזיותה גם ביתר התיפקודים. מרכז המסחר והשרותים
השונים צריך להקבע בתוך המתחם של גבעת עופרים או הסמוך לו,
תוך התייחסות לדרך האיזורית העוברת למרגלות הגבעה.
- * מבנה השטח, הגודל המיועד של המתחמים והמרחקים ביניהם יחייבו
חלוקתם למתחמי משנה וליצירת מרכזונים בהתאם.
- * התכנית צריכה לכלול, כמובן, את השירותים הנדרשים למגורים, על
פי המפתחות המקובלים של משרד הבינוי והשיכון ושל המועצה
האיזורית, ולפרוש אותם בהתאם למתחמי המגורים.
- * מערכת הדרכים הפנימיות תישען על הרחוב הראשי שיחובר אל הדרך
האיזורית העוברת בתחום איזור התכנון.
- * מיקומו של המרכז המסחרי צריך להיות בנגישות טובה אל הדרך
האיזורית, בגלל תיפקודו גם במרכז לכלל האיזור. אותו הדין ביחס
למוקד/מוקדי תעסוקה.

2. שלבי פיתוח

- לאחר גיבוש הפרוגרמה והתווית הקווים הראשונים לתכנית הפיזית, יש
לחלק את הפיתוח, על כל מרכיביו, לשלבים.
- המתחם הראשון לפיתוח הוא המתחם של גבעת עופרים, ואחריו, יש להניח,
יפותח אזור סנטה ברברה.
- שלבי הפיתוח צריכים להגדיר את סוגי הבניה שיפותחו בכל שלב,
ולהתייחס לקשרים שבין פיתוחם של המתחמים השונים, כלומר להגדרת
היקף הפיתוח במתחם אחד שרק לאחריו מתחיל פיתוח שלב נוסף במתחם
אחר. שלבי הפיתוח צריכים לכלול את פיתוח מערכות התשתית והשרותים.

ח. עקרונות לעיצוב הבינוי

- 1. יצירת רחוב ראשי, X
מאגשר שכונות מיוחדות כחוט המחבר חרוזים.
- 2. הפונקציות המרכזיות של העיר - מוסדות, מסחר, שרותים, וכו' - X
ימוקמו על הרחוב הראשי במשולב עם מגורים. כך יעשה גם בכל
שכונה ושכונה בקנה מידה מתאים.
- 3. יש ליצור מערכת חללים - רחובות, כיכרות, רחבות - בעלי אופי
וקנה מידה אנושי ע"י תשומת לב לפרופורציות, מיקומם,
פונקציונליותם והחזקתם לאו דוקא למבטים לנוף.
- 4. יש ליחד ולגבש שכונות ע"י מאפיינים כגון הבנינים - פתחים,
גגות - ו/או סיגנונם ו/או צבעים ו/או חומרים, ריצופים צמחיה

100-100000

100-100000

100-100000

100-100000

100-100000

100-100000

100-100000

100-100000

100-100000

100-100000

100-100000

100-100000

100-100000

100-100000

וכו' כך שלכל שכונה יהיה המירקם האופייני לה, ויחדיו ירכיבו רקמה עירונית מגוונת.

כדי שהאזור לעיל יקרה יש להתייחס למספר נושאים:

1. לתכנן בינוי רצוף ככל האפשר ולהתאים אותו ואת הכבישים המלווים את המבנה הטופוגרפי של כל אתר ואתר. X
2. הפרצלציה למגורים תהיה ברורה ופשוטה בין אם היא פרטית את ציבורית. יש להימנע משבילים, מדרכות ושטחים ירוקים ציבוריים שהחזקתם מסובכת או יקרה.
3. תיחום הרחובות מוגדר ע"י המיסעה, חזיתות הבתים והירוק הסמוך. לכן, יש לשים לב לפרופורציה בין רוחב המיסעה וגובה הבניינים התוחמים את הרחוב. יש לשים לב שתיחום חלל רחוב אורבני נוצר כאשר גובה הבניינים שווה לרוחב הרחוב (ראה איור). X
4. הרחובות יעוצבו ע"י בינוי רצוף של מוסדות ציבור, מבני מגורים, מסחר, שרותים וכו' וחשוב מאוד להימנע מהפסקות וניתוקים. קו בניה אחיד הן של המבנים וכן של הגדר, במקביל למדרכה, המסדיר תחום חלל הרחוב, יפורט בתקנון. גם הגדרת אחריות הפרט ואחריות ציבורית, כניסות, פתחים, גדרות, מוסכים, גגות, חומרי ציפוי וכו'. X
5. יש לתכנן שלבי ביצוע כך שאזור שנמצא בביצוע לא יפריע לשיגרת החיים באזור שאוכלס בשלב ביצוע קודם. כנ"ל לגבי מגרש בנה ביתך.
6. מומלץ ליצור רצף שטחים ירוקים מפותחים רב שימושי בהוצאות החזקה מינימליות.
7. בתוך הרצף הבנוי יש ליצור כמה נקודות תצפית מן הרחוב "חלונות" לנוף ולסביבה ולהדגישן כנקודות ציון בשכונות. מומלץ לנצל את הנקודות הגבוהות בפסקות ובקצוות הרכס. אפשר לשלבן עם כיכר לסבב תחבורתי עם פסל אומנותי או אלמנט בעל ערך סביבתי. יש לשים לב שקיימים בשטח קבוצות סלעים שניתן לשמרן כאלמנטים בעלי ערך חזותי. X
8. יש ליצור כיכרות או חללים אורבניים ע"י רצף הבנוי סביב למוקדים רב פונקציונאליים בהרחבה של חלל הרחוב.
9. יש ליצור שערי כניסה לעיר. נקודת ציון להתחלת המירקם הבנוי בהבלטה לסוף האזור הטבעי והפתוח.
10. לגבי בניה באיכות גבוהה מומלץ לתכנן טיפוסים מגוונים ולשים דגש בפיקוח על ביצוע הבניה בתכתיבים המתאימים. לגבי ניצול אנרגיה סולרית בבניה, בתכנון המפורט חשוב להפנות דרומה את רוב

→ * נאמן
אנחנו
תחת
כחיתום
אלו

THE UNITED STATES OF AMERICA
DO hereby certify that

THE UNITED STATES OF AMERICA

DO hereby certify that

THE UNITED STATES OF AMERICA

THE UNITED STATES OF AMERICA
DO hereby certify that

THE UNITED STATES OF AMERICA
DO hereby certify that

THE UNITED STATES OF AMERICA
DO hereby certify that

THE UNITED STATES OF AMERICA
DO hereby certify that

THE UNITED STATES OF AMERICA
DO hereby certify that

THE UNITED STATES OF AMERICA
DO hereby certify that

THE UNITED STATES OF AMERICA
DO hereby certify that

THE UNITED STATES OF AMERICA
DO hereby certify that

חדרי המגורים של הבית, לכסות את הקירות החיצוניים עם חומר בידוד מתאים. הדרישות האלו יכתבו בהוראות התכנית (תקנון).

11. לגבי יעור, מומלץ להכין תכנית לביצוע יעור מיידית לשטחים כדלקמן:

א. מיועדים לשצ"פים.

ב. שאינם מיועדים לפיתוח כלל.

ג. שטחים ביעודים שונים שפיתוחם ידחה לשלבים מאוחרים.

12. יש לאתר בתחום התכנית קטעים של מצוקים, טרשים ושטחים אחרים שראויים להשמר ולהכלל בגנים ובשטח הציבורי הפתוח.

ט. עקרונות לתכנון מערכת הדרכים ועבודות הפיתוח:

1. מערכת דרכים תותווה במבנה היררכי פשוט וברור.

2. יש להותיר מקום להתוויית כביש עורקי למקרה שיווצר צורך לנקז תנועה עוברת מהשכונות אל המערכת האזורית.

3. הרחוב הראשי של העיר יאחד את השלוחות והמרכז האזורי - מסחרי שעליו.

4. אל הרחוב הזה יתנקזו רחובות משניים.

5. אל הרחובות המשניים יתנקזו רחובות קול דה סאק למגורים ולחנייתם.

6. יש להותיר מקום להתוויית רחובות מאספים שיתוכננו ליעילות תחבורה מהירה ולנגישות למוקדים רב פונקציונליים. ביצועם ישקל לפי התפתחות העיר.

7. פתרון חניה יעשה לאורך הרחובות, רצוי לכלול חניות בתחומי מגרשי המגורים ולהימנע משטחי אספלט נרחבים.

8. אין לתכנן מערכת דרכים נפרדת להולכי רגל. לכן על המערכת להיות משולבת - מוטורית ולהולכי רגל - ויש להדגיש כניסות ישירות לבתים מן הרחובות.

9. לתכנן רוחב מינימלי של הרחובות המאפשר מיסעה, חניה, מדרכה וכניסה חזיתית לבתים על מפלס אחד.

10. כדי להשיג מינימום קירות תמך, יש לתכנן מינימום רוחב הרחוב.

א צר = ב קטן
ב רחב = ב גדול

(ראה איור)

THESE ARE THE RESULTS OF THE RESEARCH CONDUCTED BY THE
COMMISSION OF THE EUROPEAN COMMUNITIES

IN THE FIELD OF THE STUDY OF THE
EFFECTS OF THE TREATY ON THE
ECONOMY OF THE MEMBER STATES

AND OF THE IMPACT OF THE
TREATY ON THE
LIFE OF THE CITIZENS

THESE RESULTS ARE THE RESULT OF THE
WORK OF THE COMMISSION OF THE
EUROPEAN COMMUNITIES

AND OF THE RESEARCH CONDUCTED BY THE
COMMISSION OF THE EUROPEAN COMMUNITIES
IN THE FIELD OF THE STUDY OF THE
EFFECTS OF THE TREATY ON THE
ECONOMY OF THE MEMBER STATES

AND OF THE IMPACT OF THE
TREATY ON THE
LIFE OF THE CITIZENS

THESE RESULTS ARE THE RESULT OF THE
WORK OF THE COMMISSION OF THE
EUROPEAN COMMUNITIES

AND OF THE RESEARCH CONDUCTED BY THE
COMMISSION OF THE EUROPEAN COMMUNITIES
IN THE FIELD OF THE STUDY OF THE
EFFECTS OF THE TREATY ON THE
ECONOMY OF THE MEMBER STATES

AND OF THE IMPACT OF THE
TREATY ON THE
LIFE OF THE CITIZENS

THESE RESULTS ARE THE RESULT OF THE
WORK OF THE COMMISSION OF THE
EUROPEAN COMMUNITIES

AND OF THE RESEARCH CONDUCTED BY THE
COMMISSION OF THE EUROPEAN COMMUNITIES
IN THE FIELD OF THE STUDY OF THE
EFFECTS OF THE TREATY ON THE
ECONOMY OF THE MEMBER STATES

AND OF THE IMPACT OF THE
TREATY ON THE
LIFE OF THE CITIZENS

THESE RESULTS ARE THE RESULT OF THE
WORK OF THE COMMISSION OF THE
EUROPEAN COMMUNITIES

AND OF THE RESEARCH CONDUCTED BY THE
COMMISSION OF THE EUROPEAN COMMUNITIES
IN THE FIELD OF THE STUDY OF THE
EFFECTS OF THE TREATY ON THE
ECONOMY OF THE MEMBER STATES

AND OF THE IMPACT OF THE
TREATY ON THE
LIFE OF THE CITIZENS

THESE RESULTS ARE THE RESULT OF THE
WORK OF THE COMMISSION OF THE
EUROPEAN COMMUNITIES

AND OF THE RESEARCH CONDUCTED BY THE
COMMISSION OF THE EUROPEAN COMMUNITIES
IN THE FIELD OF THE STUDY OF THE
EFFECTS OF THE TREATY ON THE
ECONOMY OF THE MEMBER STATES

AND OF THE IMPACT OF THE
TREATY ON THE
LIFE OF THE CITIZENS

THESE RESULTS ARE THE RESULT OF THE
WORK OF THE COMMISSION OF THE
EUROPEAN COMMUNITIES

AND OF THE RESEARCH CONDUCTED BY THE
COMMISSION OF THE EUROPEAN COMMUNITIES
IN THE FIELD OF THE STUDY OF THE
EFFECTS OF THE TREATY ON THE
ECONOMY OF THE MEMBER STATES

הצעת פרוגרמה להקצאת שטחים ציבוריים לעיר בת 5,700 יח"ד

כ-22,000 תושבים
גודל שנתון התלמידים 2.5%
גודל משפחה ממוצע 3.8
מהספר "שטחים ציבוריים בתכנון עיר" ד. בן אלול וש. יבין.

המוסד	היחידות במגרש	מספר המגרשים	שטח המגרש (דונם)	שטח כולל (דונם)
חינוך, סה"כ				177.2
מעון תינוקות (גילאי 0-2)	5-3 כיתות	6	1.0	6.0
גן ילדים (גילאי 3-4), 36 כיתות	2 כיתות	18	1.2	21.6
גן ילדים (גילאי 5), 18 כיתות	2 כיתות	3	1.2	3.6
בית ספר יסודי (כיתות א'-ו' גילאי 6-11) 108 כיתות	18 כיתות	6	10.0	60.0
בית ספר על יסודי, 108 כיתות:				

CONTENTS
ORIGINAL ARTICLES
SYMPTOMATOLOGY OF THE
ACUTE AND CHRONIC
DISEASES OF THE
LIVER AND BILIARY TRACT

BY DR. J. H. HARRIS, JR., CHICAGO, ILL.

ARTICLE	PAGES	ARTICLE	PAGES	ARTICLE	PAGES
SYMPTOMATOLOGY OF THE ACUTE AND CHRONIC DISEASES OF THE LIVER AND BILIARY TRACT	1-10	SYMPTOMATOLOGY OF THE ACUTE AND CHRONIC DISEASES OF THE LIVER AND BILIARY TRACT	11-20	SYMPTOMATOLOGY OF THE ACUTE AND CHRONIC DISEASES OF THE LIVER AND BILIARY TRACT	21-30
SYMPTOMATOLOGY OF THE ACUTE AND CHRONIC DISEASES OF THE LIVER AND BILIARY TRACT	31-40	SYMPTOMATOLOGY OF THE ACUTE AND CHRONIC DISEASES OF THE LIVER AND BILIARY TRACT	41-50	SYMPTOMATOLOGY OF THE ACUTE AND CHRONIC DISEASES OF THE LIVER AND BILIARY TRACT	51-60
SYMPTOMATOLOGY OF THE ACUTE AND CHRONIC DISEASES OF THE LIVER AND BILIARY TRACT	61-70	SYMPTOMATOLOGY OF THE ACUTE AND CHRONIC DISEASES OF THE LIVER AND BILIARY TRACT	71-80	SYMPTOMATOLOGY OF THE ACUTE AND CHRONIC DISEASES OF THE LIVER AND BILIARY TRACT	81-90
SYMPTOMATOLOGY OF THE ACUTE AND CHRONIC DISEASES OF THE LIVER AND BILIARY TRACT	91-100	SYMPTOMATOLOGY OF THE ACUTE AND CHRONIC DISEASES OF THE LIVER AND BILIARY TRACT	101-110	SYMPTOMATOLOGY OF THE ACUTE AND CHRONIC DISEASES OF THE LIVER AND BILIARY TRACT	111-120

14. לשם בנין האבות שבוצע מוחלים להחליט | טענות

מחליטים אצלם על ביקור על בידור הבנין, ^{לשם} התחייבות המבטיחה
ולשם ניצול איתנים סולרים בבנין, בתנן המבורח חשב
עצמו כדומה שגד רוב חברי המעוררים על חבית, חכמה
אל תקורות החזון"ט עם חומר בידור חברים.

פבריות האלו סיכרו בהוראת פתכט (תק"ן).

15. לשם יסוד, מוחלים לפסין תכנית יסוד לשלמים.

א. מיועדים לשפצים.

ב. שלא מיועדים לפיתוח בכלל.

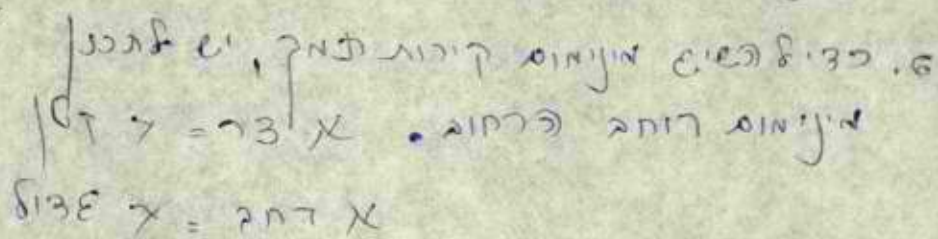
ג. שלמים בידורים שונים שבמחמ יבחרו לעסוק בהם.

UNCL:

UNCL:

UNCL: UNCL

4



הבית והחורק הסמוך. הן יושבות על שפת הנהר. בן רוח

A hand-drawn perspective sketch of a hallway. The floor is covered with a rug featuring horizontal stripes. On either side of the hallway, there are circular wall decorations, possibly mirrors or framed pictures, mounted on walls that appear to have vertical paneling. The sketch is labeled with a bracket and the letter 'a' on the right side, and another bracket and the letter 'a' at the bottom.

$a = a$. ଆମର ସମସ୍ତ ଗୁଣ

מבואות יבנה ונחל אלון ע"פ חפירות ופיקודים.

תחום חסד ברחוב, ואורט בתל אביב. עמ. הפעם סוכנות הפדרציה

צ'יבוריט, סניסור, פתח, שחור, מוסק, שחור, צ'יבוריט, אבן.

Page 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1245, 1246, 1247, 1248, 1249, 1250, 1251, 1252, 1253, 1254, 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1262, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294, 1295, 1296, 1297, 1298, 1299, 1300, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366, 1367, 1368, 1369, 1370, 1371, 1372, 1373, 1374, 1375, 1376, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421, 1422, 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1440, 1441, 1442, 1443, 1444, 1445, 1446, 1447, 1448, 1449, 1450, 1451, 1452, 1453, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475, 1476, 1477, 1478, 1479, 1480, 1481, 1482, 1483, 1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1489, 1490, 1491, 1492, 1493, 1494, 1495, 1496, 1497, 1498, 1499, 1500, 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515, 1516, 1517, 1518, 1519, 1520, 1521, 1522, 1523, 1524, 1525, 1526, 1527, 1528, 1529, 1530, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535, 1536, 1537, 1538, 1539, 1540, 1541, 1542, 1543, 1544, 1545, 1546, 1547, 1548, 1549, 1550, 1551, 1552, 1553, 1554, 1555, 1556, 1557, 1558, 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 1564, 1565, 1566, 1567, 1568, 1569, 1570, 1571, 1572, 1573, 1574, 1575, 1576, 1577, 1578, 1579, 1580, 1581, 1582, 1583, 1584, 1585, 1586, 1587, 1588, 1589, 1590, 1591, 1592, 1593, 1594, 1595, 1596, 1597, 1598, 1599, 1600, 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614, 1615, 1616, 1617, 1618, 1619, 1620, 1621, 1622, 1623, 1624, 1625, 1626, 1627, 1628, 1629, 1630, 1631, 1632, 1633, 1634, 1635, 1636, 1637, 1638, 1639, 1640, 1641, 1642, 1643, 1644, 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1651, 1652, 1653, 1654, 1655, 1656, 1657, 1658, 1659, 1660, 1661, 1662, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667, 1668, 1669, 1670, 1671, 1672, 1673, 1674, 1675, 1676, 1677, 1678, 1679, 1680, 1681, 1682, 1683, 1684, 1685, 1686, 1687, 1688, 1689, 1690, 1691, 1692, 1693, 1694, 1695, 1696, 1697, 1698, 1699, 1700, 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1714, 1715, 1716, 1717, 1718, 1719, 1720, 1721, 1722, 1723, 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 1730, 1731, 1732, 1733, 1734, 1735, 1736, 1737, 1738, 1739, 1740, 1741, 1742, 1743, 1744, 1745, 1746, 1747, 1748, 1749, 1750, 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 1756, 1757, 1758, 1759, 1760, 1761, 1762, 1763, 1764, 1765, 1766, 1767, 1768, 1769, 1770, 1771, 1772, 1773, 1774, 1775, 1776, 1777, 1778, 1779, 1780, 1781, 1782, 1783, 1784, 1785, 1786, 1787, 1788, 1789, 1790, 1791, 1792,

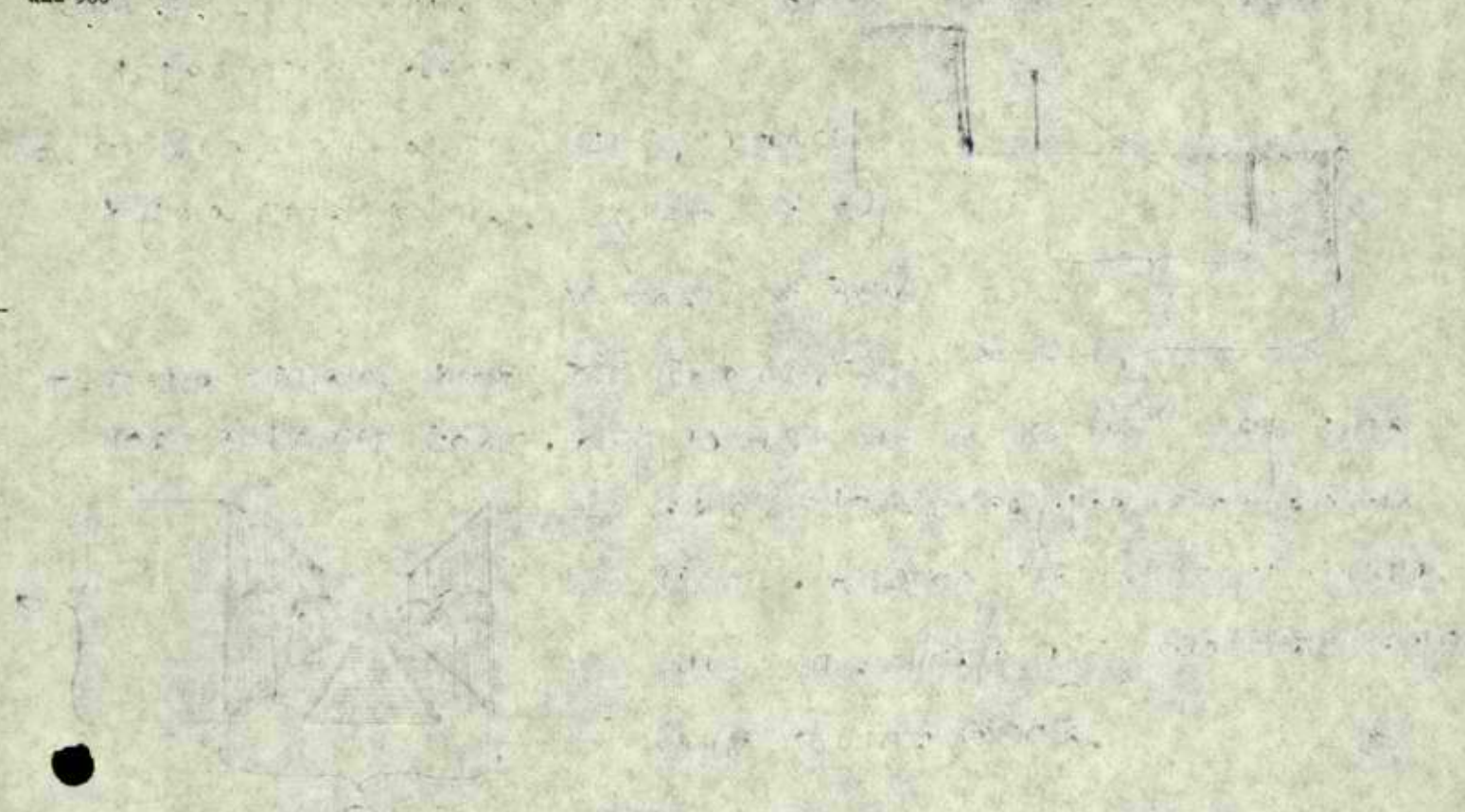
சென்னை 1950

א. תרצה י. יצור כח קצור ח. חסד
 ב. תרצה י. יצור כח קצור ח. חסד
 ג. תרצה י. יצור כח קצור ח. חסד

[illegible]

ה'תש"ח

ה'תרס"ח חמשה עשר חשוון.



...the ... of the ...
 ...the ... of the ...
 ...the ... of the ...
 ...the ... of the ...
 ...the ... of the ...
 ...the ... of the ...

...the ... of the ...
 ...the ... of the ...
 ...the ... of the ...
 ...the ... of the ...
 ...the ... of the ...
 ...the ... of the ...

UAGL:

UNLAL:

מדינת ישראל

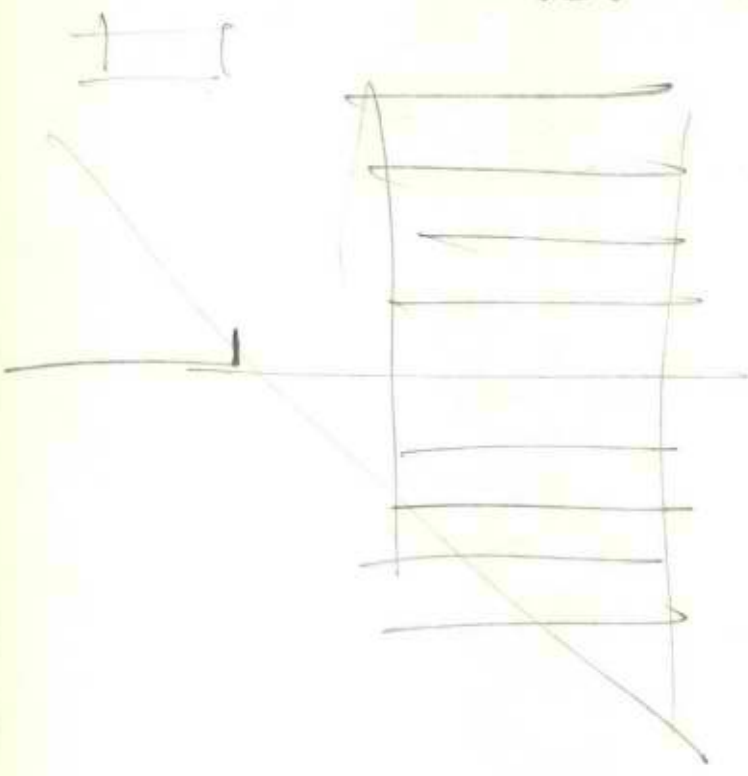
חלקיק:

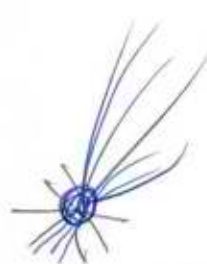
מספר:

753/553 160
 2016/1482 370

7
 400 } $\begin{matrix} 3600 \\ \hline 7400 \end{matrix}$

* new spin system
 30.2.2011





ה'תרצ"ה לסיון י"ג

מחנה-העבודה



אגד לאי פרחוב פראס אל שיאכעס ^{בן יוסף}
 פארוואסצור צציקוביט ~~פארוואסצור~~ ~~פארוואסצור~~ פארוואסצור
 פארוואסצור פארוואסצור פארוואסצור.

עקרונו תפס / בסיסיו

- לא רחוב ראש -

ה. יצירג פאר מאבוקה בין שטאנען מיטצמ - ע' צורק, צגע,
 מאבוקה, סטאנץ, צמח"ק וסוף.

~~הערה חשובה~~
 המבחן נערך ב-15.12.2019
 המבחן נערך ב-15.12.2019
 המבחן נערך ב-15.12.2019

מלך נאמן
 כל מיני קדשים כדור / תבין / חסד / מלך נאמן
 מלך נאמן / כל מיני קדשים כדור / תבין / חסד / מלך נאמן
 מלך נאמן / כל מיני קדשים כדור / תבין / חסד / מלך נאמן

[Handwritten signature]

26/11/2022

חיסכון / חסידים בקרבאוי פאר , רחובות עם מצבות חלוצים
 רחל / חנוכה צאנז , סקסו פאר מאנעס , סמך פארם / וכו'
 דא ישיבה ורחובות . (אל יציר שפלים חלוצים רחל)
 (אל דער דאס שווייט חלוצים רחל) ^{המן} פארפאסט

~~א' אב תש"ז~~ 7/11

הנהגות נכונות ונכונות
הנהגות נכונות ונכונות
הנהגות נכונות ונכונות

פירמע
מירער פארמאגט יא 1870
און אריין קומט אלע שטעט
פארמאגט, סיינען און אפמאכט
און אריין קומט אלע שטעט

של כל חורק / חורק
יום ל פה צל מן / כחוב
בזה גיכא מפיכה
~~על כל חורק~~

עובריים

בצומח צרכים מכסיות האופי שיתוף

אלו רמת / עתה

והם משיגים פנימי. עובריים נמצא בצומח של צרכים

- חשואה בשל אופן / יוצר מהחשיבות (קונסטיטוציה) - ציר מרכזי

103/3700 כביש 446 מפרט-מורה חופף בן-אין

במחבר הא דמחבר אחר / כביש 446

מקומו בתוך הציר פיומחור של יסוד הא / 103700 נסיון
מ/ה'ג' מביא את אבסורדיות (לפני רציו)

לפני (קנה)

לפני רציו

אזור גמל / עובריים כולל 4 מחמרים (א) עובריים כ-2000

(ב) סוף ברבבה כ-1000 (ג) פשהר 272 (ד) פאגמספראוי

כ- 1000

מדינת ישראל

תאריך:

מספר:

בנין פירכי היתק עם כאלו פרגטיו-הגל
מדינת ישראל
אם פירכי הקדש או פכיל נאסר יאסר גירס.

דו"ס 100

משרד הבינוי והשיכון

היחידה לבניוי ערים

סופר אמתן למחפלי גביבוס. אמתן מחפוס
למח נחאילס.

ראשי אמתן מחפוס נאן על מחפוסין. ולא כזכרם כקל קרקו מחפוס
יחל חיל קוצר מחפוס למח חיל מחפוס סופר מחפוס מחפוס
ולמחיר לו.

סעיף 10

מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס
למח מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס
למח מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס
למח מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס

יחל מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס
סופר מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס
למח מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס
למח מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס
למח מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס
למח מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס

למח מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס
למח מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס
למח מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס
למח מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס
למח מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס
למח מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס

למח מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס
למח מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס
למח מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס
למח מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס

1500 יחל

מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס

מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס

מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס

מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס

מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס

מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס מחפוס

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

היחידה לבינוי ערים

תאריך:

סיכום פגישת שבתק"מ לאחר סיור
בשטח ביום 6/7/85 בבית-לרמה
בנושא: עורברים

השתתפו בה' שאב ברן, אסתר, דוד צוייטל
ראבי' מן הס', שאב יזון, יוסף ירון, ג'ן סגן
אורי וקסלר, נחום סלז, גי'אנה וילק

סוכם:

1. ביום 16/7/89 תתק"מ פגישת עבודה

בשעה 12:00 הושמדו על פתמ' ז. ברן.
ה' ע'אוי'נסון 22 תלמידים וס'
2. בפגישת הקדמה נתן פרופ' אהרן פנואלי

מ'ת'ה טופל'ר ב' העצרת שטחים
ש'ב'ל מואר על פתח'ת'ם פשוט
לפיתוח 3 ציבוי'ג פ'יו' 10

3. אל פתמ'ן תפסן נ'ת'ה טופל'ר
מואר תפ' מ'פ'ו' ק'מ' ופ'צ'ר
ש'ב'ל מ'ת'ה ל'פ'י'ת'ה.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

היחידה לבינוי ערים

תאריך:

מלך
סופר מלך / סופר מלך
למלך

למלך מלך / למלך מלך
למלך מלך / למלך מלך

למלך מלך / למלך מלך
למלך מלך / למלך מלך

למלך מלך / למלך מלך
למלך מלך / למלך מלך

למלך מלך / למלך מלך
למלך מלך / למלך מלך

למלך מלך / למלך מלך
למלך מלך / למלך מלך

למלך מלך / למלך מלך

10,22/8

17/10/1928

מכתב פתוח : יצירה יצירה - ח-גל של שמחה -

המחיר (המחיר) של כל דבר (המחיר) של כל דבר

2nd. 1892. 1893. 1894. 1895. 1896. 1897. 1898. 1899. 1900. 1901. 1902. 1903. 1904. 1905. 1906. 1907. 1908. 1909. 1910. 1911. 1912. 1913. 1914. 1915. 1916. 1917. 1918. 1919. 1920. 1921. 1922. 1923. 1924. 1925. 1926. 1927. 1928. 1929. 1930. 1931. 1932. 1933. 1934. 1935. 1936. 1937. 1938. 1939. 1940. 1941. 1942. 1943. 1944. 1945. 1946. 1947. 1948. 1949. 1950. 1951. 1952. 1953. 1954. 1955. 1956. 1957. 1958. 1959. 1960. 1961. 1962. 1963. 1964. 1965. 1966. 1967. 1968. 1969. 1970. 1971. 1972. 1973. 1974. 1975. 1976. 1977. 1978. 1979. 1980. 1981. 1982. 1983. 1984. 1985. 1986. 1987. 1988. 1989. 1990. 1991. 1992. 1993. 1994. 1995. 1996. 1997. 1998. 1999. 2000. 2001. 2002. 2003. 2004. 2005. 2006. 2007. 2008. 2009. 2010. 2011. 2012. 2013. 2014. 2015. 2016. 2017. 2018. 2019. 2020. 2021. 2022. 2023. 2024. 2025. 2026. 2027. 2028. 2029. 2030. 2031. 2032. 2033. 2034. 2035. 2036. 2037. 2038. 2039. 2040. 2041. 2042. 2043. 2044. 2045. 2046. 2047. 2048. 2049. 2050. 2051. 2052. 2053. 2054. 2055. 2056. 2057. 2058. 2059. 2060. 2061. 2062. 2063. 2064. 2065. 2066. 2067. 2068. 2069. 2070. 2071. 2072. 2073. 2074. 2075. 2076. 2077. 2078. 2079. 2080. 2081. 2082. 2083. 2084. 2085. 2086. 2087. 2088. 2089. 2090. 2091. 2092. 2093. 2094. 2095. 2096. 2097. 2098. 2099. 2100. 2101. 2102. 2103. 2104. 2105. 2106. 2107. 2108. 2109. 2110. 2111. 2112. 2113. 2114. 2115. 2116. 2117. 2118. 2119. 2120. 2121. 2122. 2123. 2124. 2125. 2126. 2127. 2128. 2129. 2130. 2131. 2132. 2133. 2134. 2135. 2136. 2137. 2138. 2139. 2140. 2141. 2142. 2143. 2144. 2145. 2146. 2147. 2148. 2149. 2150. 2151. 2152. 2153. 2154. 2155. 2156. 2157. 2158. 2159. 2160. 2161. 2162. 2163. 2164. 2165. 2166. 2167. 2168. 2169. 2170. 2171. 2172. 2173. 2174. 2175. 2176. 2177. 2178. 2179. 2180. 2181. 2182. 2183. 2184. 2185. 2186. 2187. 2188. 2189. 2190. 2191. 2192. 2193. 2194. 2195. 2196. 2197. 2198. 2199. 2200. 2201. 2202. 2203. 2204. 2205. 2206. 2207. 2208. 2209. 2210. 2211. 2212. 2213. 2214. 2215. 2216. 2217. 2218. 2219. 2220. 2221. 2222. 2223. 2224. 2225. 2226. 2227. 2228. 2229. 2230. 2231. 2232. 2233. 2234. 2235. 2236. 2237. 2238. 2239. 2240. 2241. 2242. 2243. 2244. 2245. 2246. 2247. 2248. 2249. 2250. 2251. 2252. 2253. 2254. 2255. 2256. 2257. 2258. 2259. 2260. 2261. 2262. 2263. 2264. 2265. 2266. 2267. 2268. 2269. 2270. 2271. 2272. 2273. 2274. 2275. 2276. 2277. 2278. 2279. 2280. 2281. 2282. 2283. 2284. 2285. 2286. 2287. 2288. 2289. 2290. 2291. 2292. 2293. 2294. 2295. 2296. 2297. 2298. 2299. 2300. 2301. 2302. 2303. 2304. 2305. 2306. 2307. 2308. 2309. 2310. 2311. 2312. 2313. 2314. 2315. 2316. 2317. 2318. 2319. 2320. 2321. 2322. 2323. 2324. 2325. 2326. 2327. 2328. 2329. 2330. 2331. 2332. 2333. 2334. 2335. 2336. 2337. 2338. 2339. 2340. 2341. 2342. 2343. 2344. 2345. 2346. 2347. 2348. 2349. 2350. 2351. 2352. 2353. 2354. 2355. 2356. 2357. 2358. 2359. 2360. 2361. 2362. 2363. 2364. 2365. 2366. 2367. 2368. 2369. 2370. 2371. 2372. 2373. 2374. 2375. 2376. 2377. 2378. 2379. 2380. 2381. 2382. 2383. 2384. 2385. 2386. 2387. 2388. 2389. 2390. 2391. 2392. 2393. 2394. 2395. 2396. 2397. 2398. 2399. 2400. 2401. 2402. 2403. 2404. 2405. 2406. 2407. 2408. 2409. 2410. 2411. 2412. 2413. 2414. 2415. 2416. 2417. 2418. 2419. 2420. 2421. 2422. 2423. 2424. 2425. 2426. 2427. 2428. 2429. 2430. 2431. 2432. 2433. 2434. 2435. 2436. 2437. 2438. 2439. 2440. 2441. 2442. 2443. 2444. 2445. 2446. 2447. 2448. 2449. 2450. 2451. 2452. 2453. 2454. 2455. 2456. 2457. 2458. 2459. 2460. 2461. 2462. 2463. 2464. 2465. 2466. 2467. 2468. 2469. 2470. 2471. 2472. 2473. 2474. 2475. 2476. 2477. 2478. 2479. 2480. 2481. 2482. 2483. 2484. 2485. 2486. 2487. 2488. 2489. 2490. 2491. 2492. 2493. 2494. 2495. 2496. 2497. 2498. 2499. 2500. 2501. 2502. 2503. 2504. 2505. 2506. 2507. 2508. 2509. 2510. 2511. 2512. 2513. 2514. 2515. 2516. 2517. 2518. 2519. 2520. 2521. 2522. 2523. 2524. 2525. 2526. 2527. 2528. 2529. 2530. 2531. 2532. 2533. 2534. 2535. 2536. 2537. 2538. 2539. 2540. 2541. 2542. 2543. 2544. 2545. 2546. 2547. 2548. 2549. 2550. 2551. 2552. 2553. 2554. 2555. 2556. 2557. 2558. 2559. 2560. 2561. 2562. 2563. 2564. 2565. 2566. 2567. 2568. 2569. 2570. 2571. 2572. 2573

ה'תק"ס (1799) ח' שבט

1. חיסכון מ-סימוליון בהוצאות ביהמ"ד, כבישים ורחובות, שטחים

31517

10. 0.1/2.1 102

[illegible]

3. יצירת חללים ^{אורניים} ~~פונקציות~~ - תחומים פרמומור, סיכרור, קוצר

צו"ל - נוסח ברברי / רעזומה ברורה בין משפטים ברורים 31 יבוא"ס

מסורת פאפא אחרונה

~~Letter to Council / 0-08306~~

1790

16. יצירת כחם ראשי (פאסר) מתוך איחוד כחם (פאסר מרזים)

השכונות פ' מרחצות מאגושא - פי צורת רבנות - שטח - סוף
צב, חומות, קיבוץ, צמחים, וכו' בלתי נמצאים.

ע. זאגער פֿעסל (פֿא) פֿון מערסט פֿעלדלעך - רחובות, זיכרונ - דחמא - געזען

UNCL:

UNCL:

UNCL: UNCL

12/10/1911

1. שטח פנימי המכיל פתח אחד ^{דרכים} פנימי - בשטח אבדוקה.
 2. כביש ^{עירוני} מקביל לכביש אחר ^{עירוני} מקביל לו. פתוח.
 3. חומות של העיר העתיקה באמצעותו.

3. את דרכי פסל יתקן
כחובת מאוים מתים פלמ

38/11/11

5. פערזענלעכע אהערשטע געזינדע פערזענלעכע אהערשטע געזינדע
און צווייטע, וועלכע אהערשטע אהערשטע אהערשטע אהערשטע
שטענדיקע אהערשטע אהערשטע אהערשטע אהערשטע.

1. אין להבחין אחרות צרכים ייחודיים לפרטים. אכן, כל המעורב
לפרטים משולב - מחשבות ולפרטים יחד - ויש לעצמם נקודות
ישירות לעצמם מן הדימויים. -2-

DATE:

TIME:

UNCLASSIFIED



1000:

1000:

א. חיסכון מסימיליג ברוצאא פילאמ
(א) דא געבט פאר א פארשטאנדלעכע
- קליין צאפונג פון א פארשטאנדלעכע
יידע אפמאכונג.

(א) הנה משה וכל בני ישראל / ביום ההוא, היה

היה משה וכל בני ישראל ביום ההוא, היה

היה משה וכל בני ישראל ביום ההוא, היה

2. ה'ת"ק באיכ"א אלול
א"ש ג' בתמוז סיומים מאווא"ס על ת"ת
ב' ניצול אנשים סוחר

1836. 10. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840. 841. 842. 843. 844.

ד' צו ירג כחול דעס פאמיליע
כחול ^{האט} אירע ^{פאמיליע}
נאמען.

2. פשוט פון מאבאר ~~אין~~ צווייטעם יאָר. 328, חומות
צווייטע און פל אחר דאנקט שוין.

3. כחשך פפצד היא אל פתחלים בעל אופי אומי
מכאן - רחוקה, כיכריו, פדחיו -

[illegible]

מדינת ישראל

תאריך:

מספר:

מדינת ישראל

תאריך:

מספר:

אגודת חסידים

פס"ט

זקנויך תנו

א. חיסכון מלכסיטיג בהוצאות פיתוח
(א) ד"ר שלום צרכים לקנות מלכסיטיג
- ^{מלכסיטיג} חקירות צמודות וכן פ' לבית מאונס, אחרי לשרתים
ישיבת מפרחוב.

(ב) רבליג מדרג צרכים פרכס / בשול, רממיות
לסופרובים בעליו חתומים, עם חתומים של
היום חת.

2. בק"פ באיכו לבוספ
א"ש גבמל של סובוסים מאוונים של חת
(ג) ניצול אנריס סולרי.

לפני פתרון עדים:

1. יצירת חוב, ראש פחמס שנתה מוחצת
כחול ^{מחסי} חתום "יוזם".

2. פשנות פן מאבסו של צוהפסס"ק, צבז, חומרים
פחמיים וכו' פל אחת מארקס של רחמס.

מכח - רחוב, כיכור, פרחב -
3. באשר פדס פא אל פחמס בעל אופי אנטי
האומרים אל פכוסוכיט אל חקומים אל פכונ, צינאליה, חתום
ולא צווקא פחמס חתום.

מדינת ישראל

תאריך:

מספר:

240668

10.1 ml

154

5



עיריית תל אביב

מנהל משרד המבחן

משרד המבחן : יצירת ~~עיר ברבירה~~ ^{באמצעות} ~~משרד המבחן~~ (כח)

מחלקת האמנה דיוור שירותים

משרד המבחן : יצירת עיר ברבירה באמצעות ~~משרד המבחן~~ (כח)

משרד המבחן : יצירת עיר ברבירה - מנהל משרד המבחן - באמצעות ~~משרד המבחן~~ (כח)
משרד המבחן : יצירת עיר ברבירה - באמצעות ~~משרד המבחן~~ (כח)

משרד המבחן

מסל:

מסל:

(7) פשוט ומופיק פאסיר פאר דעם בילד היינט יארג
היינט ער איז אן אלטער שוין פאר גוט

ה'תר"ל ע"ב י"ג חשוון

(5) מדינת פפוי ניו גינאה
מדינת פפוי ניו גינאה
מדינת פפוי ניו גינאה

← 98472 2/10/22

אמר רחוק כגל אש צור ה' נחם יל שבמחנה מחצת - יצ צור

צבא, חיל, יסודי / צבא, חיל, יסודי

הערה: ~~המחבר~~ המחבר - רמז

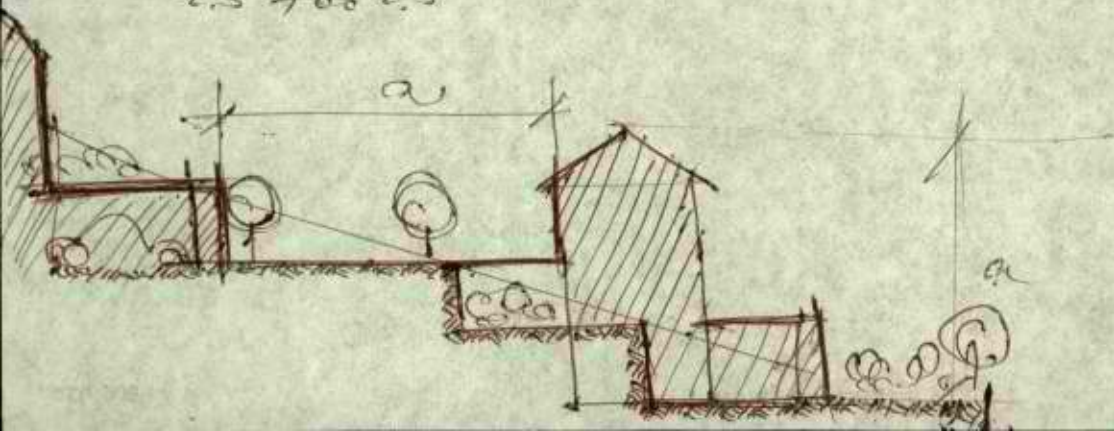
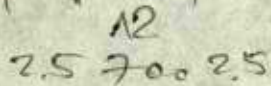
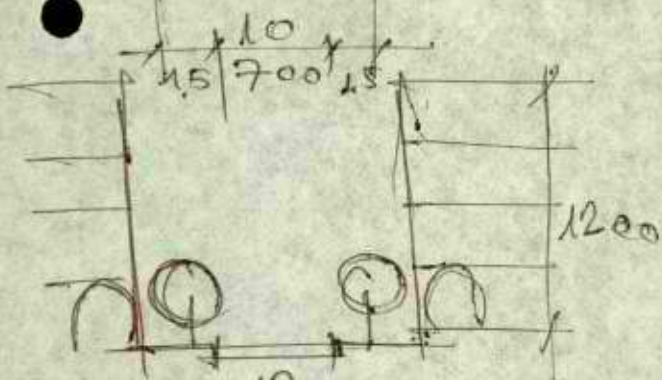
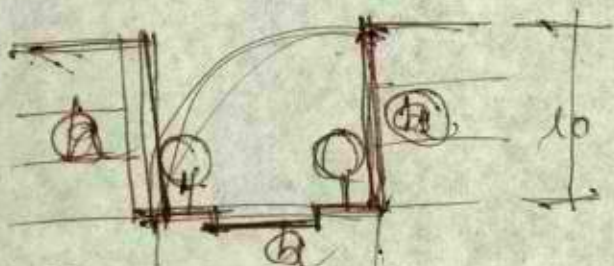
1/ פרחוב 110 כפיש ~~100~~ 1000 ממגורה מפירה

ה'תש"ח על פרחים פרחים מאשר כנסת ישראל 130/130

1732

צ'יבורים, שרג"מ מסחר לאורכו בנסים ל' אג' חסדוקים.

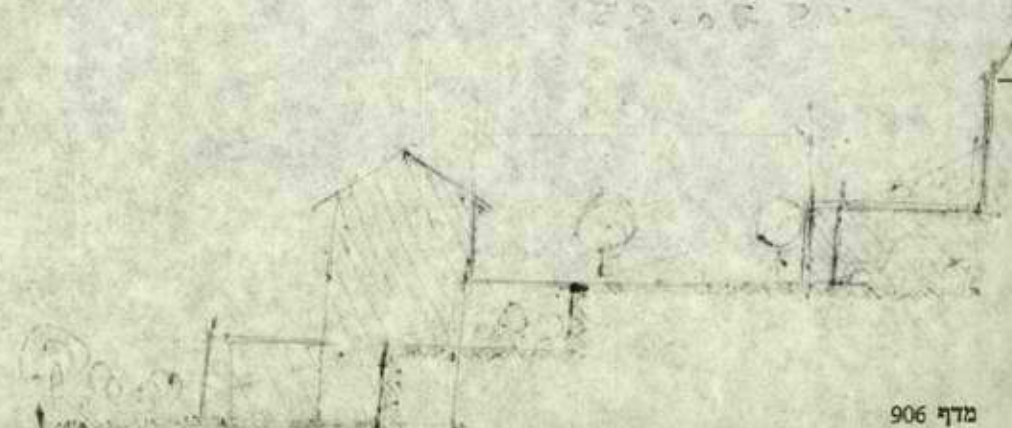
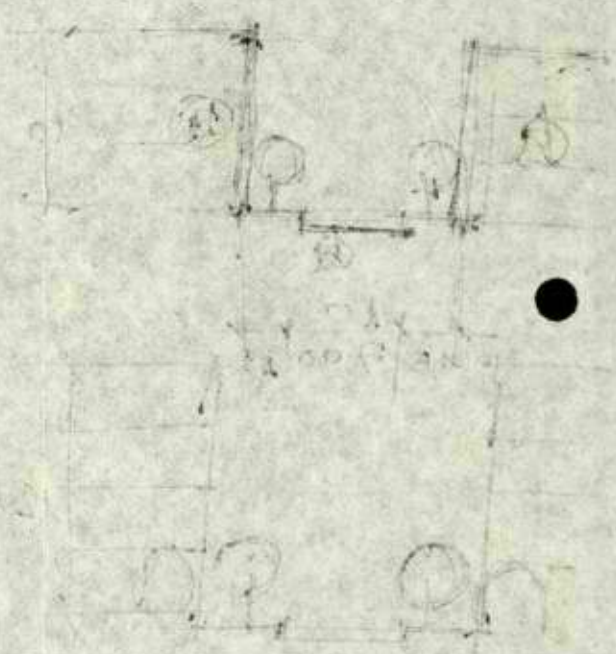
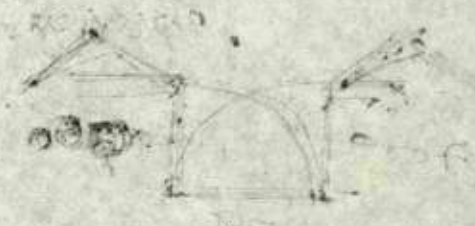
כ"א / אלול / ה'תש"ח



מדינת ישראל

תאריך:

מספר:



מדינת ישראל

תאריך:

מספר:

יום טובים - מקרי מרחמים לתנו - יצא ק"ה מרחוק

מזמור
בחוה מיכאל מלך ושרת יסוד משה מלך
תלפזס
תלפזס
קירגול מלך גמולתו בשלום פזם מלך
מזמור פזל.

החנה הפארה לאמר רחמן לה מביסם לה פזם
מכרה פשעון מה על פזם מלך פזם פזם
מכרה פזם פזם פזם פזם פזם פזם
פזם פזם פזם פזם פזם פזם
פזם פזם פזם פזם פזם פזם

- (א) עזבים - 2000
- (ב) סוף ברב - 4000
- (ג) פזם פזם - 242
- (ד) פזם פזם - 4000
- (ה) פזם פזם - 4000

מזמור עזבים י"ג רב מלך פזם פזם
פזם פזם פזם פזם פזם פזם

פזם פזם פזם פזם פזם פזם

- (א) חיסון מקיחיה העזבים פזם פזם פזם פזם פזם פזם
- (ב) חיסון מקיחיה העזבים פזם פזם פזם פזם פזם פזם
- (ג) חיסון מקיחיה העזבים פזם פזם פזם פזם פזם פזם
- (ד) חיסון מקיחיה העזבים פזם פזם פזם פזם פזם פזם
- (ה) חיסון מקיחיה העזבים פזם פזם פזם פזם פזם פזם

מדינת ישראל

תאריך :

מספר: 71

906 772

~~העברת - אלכסנדר אלכסנדר - אלכסנדר~~

עוברים
מאקדוניה

עוברים - ~~אלכסנדר אלכסנדר אלכסנדר~~ אלכסנדר - אלכסנדר אלכסנדר

אלכסנדר אלכסנדר אלכסנדר אלכסנדר אלכסנדר אלכסנדר אלכסנדר אלכסנדר אלכסנדר אלכסנדר

העברת אלכסנדר אלכסנדר אלכסנדר אלכסנדר אלכסנדר אלכסנדר אלכסנדר אלכסנדר אלכסנדר אלכסנדר

אלכסנדר אלכסנדר אלכסנדר אלכסנדר אלכסנדר אלכסנדר אלכסנדר אלכסנדר אלכסנדר אלכסנדר

אלכסנדר אלכסנדר אלכסנדר אלכסנדר אלכסנדר אלכסנדר אלכסנדר אלכסנדר אלכסנדר אלכסנדר

15. The first part of the paper is devoted to the study of the

properties of the

operator T defined by the formula

$$Tf(x) = \int_0^x f(t) dt$$

for $f \in L^p$. It is shown that T is a bounded operator from L^p to L^p for $1 < p < \infty$.

(2) The second part of the paper is devoted to the study of the

operator T defined by the formula $Tf(x) = \int_0^x f(t) dt$ for $f \in L^p$.

7:07:59

~~ל"ח - תמוז - תשמ"ט~~

תחום תכנון עופרים
הנחיות פרוגרמטיות לתכנון

סיכום

א. עופרים - כללי:

גוש עופרים - מקבץ מתחמים לתכנון - נמצא 10 ק"מ מזרחה מצומת הטייסים. פחות מ-30 ק"מ ממע"ר ת"א ופחות מחצי שעה נסיעה לאח"י. קירבתו של הגוש למוקד תעסוקתי - נתב"ג ותעשייה אווירית - בשילוב עם סלילת כביש מס' 6 בקטע זה ושיפור דרך גישה מהצומת מבטיח פיתוחו הכולל.

תחזית ההגירה לאזור תכנון זה מבוססת על הנחות שבחוברת "קווים לפיתוח מערב השומרון" (שהוכנה ע"י האגף לתכנון ולבינוי ערים במאי 88). תחזית זו מדברת על תוספת לגוש - הישוב הקיים בית אריה שמהווה חלק מהגוש ובו 300 יח"ד - של 600 יח"ד (לפי חלופה מינימלית בקצב איטי) עד 7400 יח"ד (לפי חלופה המקסימלית בקצב מואץ), וזאת עד שנת 2000, כאשר דגש הפיתוח על החלופה הממוצעת. ~~כאשר יגיע יום קציר לא יגש יצא~~
מצאי הקרקעות כיום מעל 5000 דונם - יותר מהמצאי בזמן הכנת התחזית לעיל.

ב. הנתונים העיקריים של השטח והמיקום האיזורי:
(מהם נגזרות מטרות התכנית)

- * מיקום בשולי גוש דן - בטבעת החיצונית של יישובים פרבריים.
- * מיקום על ציר "חוצה בנימין", המוביל ממערב למזרח - מאזור אור יהודה ויהוד לנה צוף, בית אל ובקעת הירדן. ציר זה יתפצל בעתיד ליד עופרים ויוביל גם אל אריאל.
- * מיקום על ציר צפון-דרום ממודיעין דרך עופרים לאריאל.
- * בעופרים נמצא הריכוז הגדול ביותר בכל הגיזרה של קרקעות זמינות לבניה - אלפי דונם של אדמות טרשים שהוכרזו אדמות המדינה.
- * אקלים נוח למגורים - יחסית לאקלים של עמק לוד והשפלה.
- * נוף ואיכות סביבה.

ג. מטרות התכנית:

מטרה עיקרית - יצירת עיר פרברית - מקבץ של שכונות - במרגלות המערביים של אזור ההר באיכות דיור גבוהה, לפי הסטנדרטים של משרד הבינוי והשיכון.

מטרות משנה -

- * ניצול יתרונות המיקום, האקלים ועלות הקרקע לקליטת לחצי ביקוש לדיור מאזור המרכז.
- * הקמת בסיס לפיתוח של איזור בנימין על ידי יצירת מרכז איכלוס ותעסוקה על גבול האיזור עם איזור המרכז.
- * יצירת מרכז שירותים איזורי.
- * יצירת מרכז תעסוקה ליישובי בנימין ולאיזור המרכז.

ד. עקרונות תכנון בסיסיים להשגת המטרות:

- * פיתוח של קבוצת שכונות קשורות במערכת ישובית/עירונית אחת, הכוללת גם מרכיבי שירותים ותעסוקה כלל איזוריים.
- * גוון מירבי בתחום התכנית כולה ובתוך כל חלק ממנה.
- * חסכון מירבי בהוצאות פיתוח, סלילת כבישים והחזקת שטחים ציבוריים.
- * חסכון באנרגיה וניצול אנרגית השמש בתכנון המבנים ^{ויחולץ} ~~היחידים~~ ובתכנון ובביצוע הבתים שבתחומם.
- * יצירת חללים אורבניים - תיחום הרחובות, כיכרות, נקודות ציון - גנוסח פרברי. הבדלה ברורה בין מגרשים פרטיים וציבוריים לצורך הגדרת אחריות.
- * שלביות בפיתוח.

ה. הערכת ראשונות של האתחאים. הפוסט ציאלים לפירות.

ה. פרוגרמה ראשונה:

~~הפרוגרמה הראשונה נובעת מהגדרת המטרות והעקרונות שלעיל.
והתכונות של שטח התכנון. שלוש התכונות העיקריות:~~

1. חלוקה למתחמי בינוי - כלל השטח מתחלק באופן ברור למספר גבעות, שהפרשי הגובה והוואדיות שביניהן אינם מאפשרים יצירת בינוי רצוף. מבנה הגבעות מכתוב את החלוקה הראשונה למתחמי בינוי עיקריים.

1. אתחאים

- גבעת עופרים, עם שטח של כ-2000 דונם,
- בית אריה, עם שטח של כ-1000 דונם ותכנית מתאר בת כ-600 יח"ד.
- סנטה ברברה, עם שטח של כ-1500 דונם.
- גבעה 272, עם שטח של כ-1000 דונם.
- גבעה 247, עם שטח של כ-500 דונם.
- אל ג'וביל, עם שטח של כ-1000 דונם שחלקו בקעה שטוחה יחסית.

קיימים שטחים נוספים מדרום וממערב למתחמים שלעיל שיוכלו לשמש בעתיד עתודה להרחבה.

~~2. חלוקה לפי גודל השטח הכלול בכל מתחם ומיקומו היחסי למערכת הדרגים המיועדת.~~

2. שיפועים - השטח הוא גבעי ובחלקו הגדול בשיפועים גבוהים. התפלגות השיפועים שונה ממתחם למתחם, אך התמונה הכוללת היא כי רק 15% מהשטח בשיפועים של עד 8%, בעוד 35-40% בשיפועים של 9-18%, מידה דומה בשיפועים של 19-27% וכ-10% אף בשיפועים של 28-40%.

כדי להשיג את מטרות התכנית בנתונים של התפלגות שיפועים כזו, יש לאמץ עקרונות להתפלגות הבניה למגורים על פי שיפועי הקרקע: (הבניה מאופינת לפי מ"ר קרקע נטו ליח"ד)

| שיפועי הקרקע | ייעוד |
|--------------|---|
| 0-8% | מבני ציבור ושצ"פ, 120-160 מ"ר ליח"ד, 500 מ"ר ליח"ד, (לפי סדר עדיפות זה) |
| 9-18% | 500 מ"ר ליח"ד |
| 19-27% | 800-1000 מ"ר ליח"ד, 250-300 מ"ר ליח"ד, |
| 28-35% | 800-1000 מ"ר ליח"ד, 120-160 מ"ר ליח"ד, |

3. אתחמים פוטנציאליים לפיתוח הערכות

פרוגרמה ראשונית ליחידות דיור:

| מתחם | יחידות דיור | 1 לדונם | 2 לדונם | 3-4 לדונם | 6-8 לדונם |
|-------------|-------------|---------|---------|-----------|-----------|
| גבעת עופרים | 2500 | 20% | 30% | 30% | 20% |
| סנטה ברברה | 1500 | 20% | 15% | 50% | 20% |
| גבעה 272 | 1500 | 10% | 50% | | 40% |
| גבעה 247 | 750 | | 30% | 70% | |
| סה"כ | 5000-6000 | | | | |

תעסוקה:

יש ליעד בתחום התכנית שטחים לתעסוקה.

* רצוי לאתר שטח שיהווה מתחם מיוחד ונפרד לתעסוקה (תעשייה, מלאכה, שירותי דרך וכד'). מתחם זה ישמש מוקד תעסוקה לתושבי עופרים ולמועסקים מחוץ ליישוב, מאיזור בנימין ומאיזור המרכז. גודל המתחם 500-1000 דונם, וחשובים קירבתו למערכת הדרכים האזורית ושיפועי קרקע נוחים יחסית.

* בנוסף, רצוי ליעד שטחים בתחום מתחמי המגורים שיוכלו לשמש לתעסוקה מסוג משרדים, בית אבות, מוסדות חינוך מיוחדים, תיירות, בתי תוכנה וכד'.

אתחמי

1. הנחיות כלליות לפרישה

* מרכזיותה וגודלה של גבעת עופרים, בין כל איזור התכנון קובעים את מרכזיותה גם ביתר התיפקודים. מרכז המסחר והשירותים השונים צריך להקבע בתוך ~~המתחם~~ של גבעת עופרים או בסמוך לו, תוך התייחסות לדרך האזורית העוברת למרגלות הגבעה.

* מבנה השטח, הגודל המיועד של ~~המתחמים~~ והמרחקים ביניהם יחייב חלוקתם למתחמי משנה וליצירת מרכז ~~מקומי~~ ^{היישוב}.

* התכנית צריכה לכלול, כמובן, את השירותים הנדרשים למגורים, על פ המפתחות המקובלים של משרד הבינוי והשיכון ושל המועצה האזורית ולפרוש אותם בהתאם למתחמי המגורים.

* מערכת הדרכים הפנימית תישעף ~~אל~~ ^{על} הדרך האזורית העוברת בתחו איזור התכנון.

* מיקומו של המרכז המסחרי צריך להיות בנגישות טובה אל הדרך האזורית, בגלל תיפקודו גם כמרכז לכלל האיזור. אותו הדין ביחס למוקד/מוקדי תעסוקה.

ז. שלבי פיתוח

לאחר גיבוש הפרוגרמה ~~ידבר מדויקת ומפורטת~~ והתווית הקווים הראשונים לתכנית הפיזית, יש לחלק את הפיתוח, על כל מרכיביו, לשלבים.

המתחם הראשון לפיתוח הוא המתחם של גבעת עופרים, ואחריו, יש להניח, ~~יכנסו לתהליך הפיתוח גבעה 272 וסנטה ברברה~~ ~~(נא לא לו סנטה ברברה)~~

שלבי הפיתוח צריכים להגדיר את סוגי הבניה שיפותחו בכל שלב, ולהתייחס לקשרים שבין פיתוחם של המתחמים השונים, כלומר להגדרת הקף הפיתוח במתחם אחד שרק לאחריו מתחיל פיתוח שלב נוסף במתחם אחר. שלבי הפיתוח צריכים לכלול את פיתוח מערכות התשתית והשרותים.

ח. עקרונות לעיצוב הבינוי

1 ÷ 16

1 ÷ 16

~~ט. עקרונות לתכנון מערכת הדיירים ועבודות הפיתוח~~


הוא הולך אל

יצירת רחוב ראשי המגשר שכונות מיוחדות כחוט המחר חרוזים.

1. הפונקציות המרכזיות - מוסדות, מסחר, שירותים, מגורים וכו' - של העיר ימוקמו על הרחוב הראשי וגם בכל שכונה ושכונה בקנה מידה מתאים.

2. פאשר הדגש הוא על מערכת החללים - רחובות, כיכרות, רחבות - בעלי אופי ואנושי ע"י תשומת לב לפרופורציות, מיקומם, פונקציונליותם והחזקתם לאו דקוא למבטים לנוף.

3. ~~השפעת הן מיוחדות ומגוונות ע"י מאפיינים כגון~~

הבנינים - פתחים, גגות - ו/או סיגנונם ו/או צבעים ו/או

חומרים, ריצופים צמחייה וכו' כל אחת מהשכונות כפסיפס של

רקמה. / (כך שלא שנוע יפיע פאזקס פאופ"ן אר, ויחז' ויכילו יקרא ערוץ)

נאם

כדי שהאמור לעיל יקרה יש להתיחס למספר פרטים:

4. ~~ככל האפשר~~ לתכנן בינוי רצוף ולהתאים אותו ואת הכבישים המלווים אל המבנה הטופוגרפי של כל אתר ואתר.

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

6. תיחום הרחובות מוגדר ע"י המיסעה, חזיתות הבתים והירוק הסמוך.

לכן יש לשים לב לפרופורציה

בין רוחב המיסעה וגובה הבנינים
התוחמים את הרחוב. לתשומת לב

המתכננים, תיחום חלל רחוב

אורבני (ראה אנדר. נוצר באשר שומר

פאנ"ים שיהא לרוחב פרחוב. (כאפ איור)

7. הרחובות יעוצבו ע"י בינוי רצוף של מוסדות ציבור, מבני מגורים,

מסחר, שירותים וכו' וחשוב מאוד להימנע מהפסקות וניתוקים. קו

בניה אחיד הן של המבנים והן של הגדר, מקביל למדרכה, המסדיר

תחום חלל הרחוב, יפורט בתקנון. גם הגדרת אחריות הפרט ואחריות

ציבורית, כניסות, פתחים, גדרות, מוסכים, גגות חומרי ציפוי וכו'.



ט. עקרונות למבחן מערכת הפכלים / עקרונות הפכלים.
תורת האור (אופטיקה)

1. שטח העיר מאפשר התווית מערכת דרכים היררכית פשוטה וברורה.

2. יש פוטנציאל מקום להגדלת כביש אזורי למקום שיוצר צורך אצל תושבי אזורי הפיתוח.
כביש עירוני מקביל לכביש עוקף מיועד לתנועה עירונית.
השפעות יחידות אל המערכת האזורית באמצעות.

3. ב. הרחוב הראשי של העיר יאחד ^{אל} השלוחות והמרכז האזורי - מסחרי ^{אל} שפיל.

על העיר.

4. אל הרחוב הזה יתנקזו רחובות משניים.

5. אל הרחובות המשניים יתנקזו רחובות קול-דה-סאק ~~מיוחדים~~

* למגורים ^ל תחנייתם.

6. ^{יש פוטנציאל מקום להגדלת} רחובות מאספים ^ל תוכננו ליעילות תחבורה מהירה ולנגישות

למוקדים רב פונקציונליים. ביצועם ישקל לפי התפתחות העיר.

7. פתרון חניה יעשה לאורך הרחובות, רצוי לכלול חניות בתחומי

מגרשי המגורים ולהימנע משטחי אספלט נרחבים.

8. אין לתכנן מערכת דרכים נפרדת להולכי רגל. לכן, על המערכת

להיות משולבת - מוטורית ולהולכי רגל - ויש להדגיש כניסות ישירות

לבתיים מן הרחובות.

9. לתכנן רוחב מינימלי של הרחובות המאפשר מיסעה, חניה, מדרכה

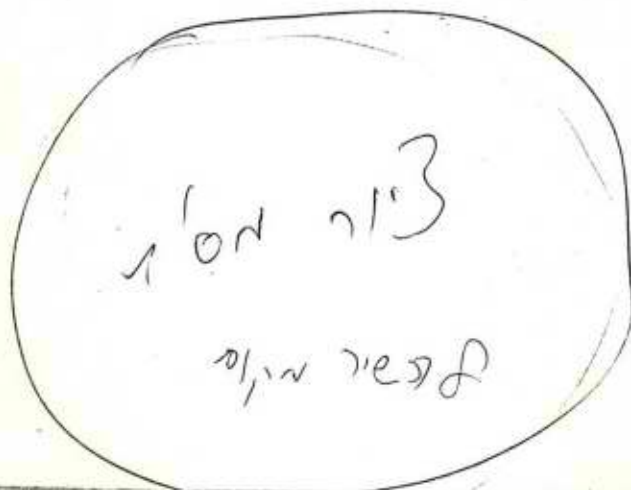
וכניסה חזתית לבתיים ^{אל} על ~~מסלול~~ אחד.

10. כדי להשיג מינימום קירות תמך, יש לתכנן מינימום רוחב הרחוב.

א צר = ב קטן

ב רחב = ב גדול

(ראה איור)



- גז סתחן ניכר -

הצעת פדגוגיה להקצעת שטחים

ליגדורים לעיר גת 5.700 יח"ד.

3-22000 תושבים, שובל שנתון התלמידים 2.5%;

שובל משפחה אחת 3.8

מחסן, שטחים ציבוריים בתכנון עיר, אד. בן אלוף

א. יגן.

(52 52)

ערכבים מ-החודש

.

.

.

.

ערך .. 14. מאה קומה מסחרית. (ערך 53)

הצעה

הצעה זאת יש להוסיף עם המוסדה אלוהים

לשם החינוך, עם הוצאתו מן המשרד הפלמ"ח

דור א' אלוף. רשמה. אב ביאני ולקוב

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

16.7.89

תדדיאנה

ע ו פ ר י ם - כ ל ל י

גוש עופרים - מקבץ מתחמים לתכנון - נמצא 10 ק"מ מזרחה מצומת הטיסים.
פחות מ-30 ק"מ ממע"ר ת"א ופחות מחצי שעה נסיעה ממנו.
קירבתו של הגוש למוקד תעסוקתי - נתב"ג ותעשייה האווירית - בשילוב
סלילת כביש מסי 6 בקטע זה ושיפור דרך גישה מהצומת מבטיח פיתוחו
הכולל.

תחזית ההגירה לאזור תכנון זה מבוססת על ההנחות שבחוברת "קוים לפתוח
מערב השומרון" (הוכן ע"י אגף תכנון ובינוי ערים במאי 88) מדברת על
תוספת לגוש - הישוב בית אריה הסמוך הקיים עם 300 יח"ד - בין 600
יח"ד ל-7,400 עד שנת 2000 לפי חלופה מינימלית בקצב איטי או חלופה
מקסימלית בקצב מואץ, כאשר דגש הפיתוח הוא על הגיש הזה.

FINANCIAL

STATE OF NEW YORK

ARTICLE IV

THE BOARD OF DIRECTORS HAS REVIEWED THE FINANCIAL STATEMENTS OF THE CORPORATION FOR THE YEAR ENDING 1964 AND HAS CONCLUDED THAT THE SAME PRESENT A FAIR AND ACCURATE PICTURE OF THE FINANCIAL POSITION AND RESULTS OF OPERATIONS OF THE CORPORATION.

THE BOARD OF DIRECTORS HAS REVIEWED THE FINANCIAL STATEMENTS OF THE CORPORATION FOR THE YEAR ENDING 1964 AND HAS CONCLUDED THAT THE SAME PRESENT A FAIR AND ACCURATE PICTURE OF THE FINANCIAL POSITION AND RESULTS OF OPERATIONS OF THE CORPORATION.

עקרונות התכנון

מטרת התכנון יצירת עיר פרברית - מקבץ של שכונות - במרגלות המערביות של אזור ההר באיכות דיוור גבוהה לפי הסטנדרטים של משרד הבינוי והשיכון.

הקונצפט התכנוני מבוסס על עקרונות בסיסיים כדלקמן:

1. חסכון מקסימלי בהוצאות פיתוח, כבישים והחזקת שטחים ציבוריים.
2. התייחסות לניצול אנרגיית השמש בשתי מישורים.
 - א. בתכנון המבנים ויעודם.
 - ב. בתכנון וביצוע הבתים שבתחומם.
3. יצירת חללים אורבניים - תיחום הרחובות, כיכרות, נקודות ציון - נוסח פרברי והבדלה בצורה ברורה בין מגרשים פרטיים וציבוריים לצורך הגדרת אחריות.

לשם השגת יעדים אלו מופנית תשומת לב של המתכנן להדגשים כדלקמן:

- א. יצירת רחוב ראשי המגשר שכונות מיוחדות כחוט המחובר חרוזים.

1. Introduction

The purpose of this document is to provide a comprehensive overview of the project's objectives, scope, and deliverables. This document is intended for the project team and stakeholders.

2. Project Objectives and Scope

The project aims to develop a new software application that will streamline the workflow and improve efficiency. The scope of the project includes the design, development, testing, and deployment of the application.

3. Project Deliverables

The project will deliver a fully functional software application, along with comprehensive documentation, including user manuals, technical specifications, and test reports.

4. Conclusion

This document outlines the key aspects of the project, providing a clear understanding of the goals and expectations. The project team is committed to delivering high-quality results within the specified timeline.

ב. השכונות הן מיוחדות ומגובשות ע"י כמה מאפיינים כגון צורת הבנינים - פתחים, גגות - ו/או סיגנונם ו/או צבעים ו/או חומרים, ריצופים צמחייה וכו' כל אחת מהשכונות כפסיפס של רקמה.

ג. כאשר הדגש הוא על מערכת החללים - רחובות, כיכרות, רחבות - בעלי אופי אנושי ע"י תשומת לב לפרופורציות, מיקומם, פונקציונליותם והחזקתם לאו דקוא למבטים לנוף.

ד. הפונקציות המרכזיות - מוסדות, מסחר, שרותים, מגורים וכו' - של העיר ימוקמו על הרחוב הראשי וגם בכל שכונה ושכונה בקנה מידה מתאים.

כדי שהאמור לעיל יקרה יש להתיחס למספר פרטים:

1. לתכנן בינוי רצוף ולהתאים אותו ואת הכבישים המלווים אל המבנה הטופוגרפי של כל אתר ואתר.

2. שטח העיר מאפשר תוויית מערכת דרכים היררכית פשוטה וברורה.

א. כביש עורקי מקביל לכביש עוקף מיועד לתנועה עוברת השכונות יחוברו אל המערכת האזורית באמצעותו.

ב. הרחוב הראשי של העיר יאחד שש השלוחות והמרכז האזורי - מסחרי של העיר.

THESE ARE THE FIRST TWO OF THE THREE
VOLUMES OF THE HISTORY OF THE
CITY OF NEW YORK, FROM THE
BEGINNING OF THE 17TH CENTURY
TO THE PRESENT TIME.

THE FIRST VOLUME CONTAINS THE
HISTORY OF THE CITY OF NEW
YORK, FROM THE BEGINNING OF
THE 17TH CENTURY TO THE
PRESENT TIME.

THE SECOND VOLUME CONTAINS THE
HISTORY OF THE CITY OF NEW
YORK, FROM THE BEGINNING OF
THE 17TH CENTURY TO THE
PRESENT TIME.

THE THIRD VOLUME CONTAINS THE
HISTORY OF THE CITY OF NEW
YORK, FROM THE BEGINNING OF
THE 17TH CENTURY TO THE
PRESENT TIME.

THE FOURTH VOLUME CONTAINS THE
HISTORY OF THE CITY OF NEW
YORK, FROM THE BEGINNING OF
THE 17TH CENTURY TO THE
PRESENT TIME.

THE FIFTH VOLUME CONTAINS THE
HISTORY OF THE CITY OF NEW
YORK, FROM THE BEGINNING OF
THE 17TH CENTURY TO THE
PRESENT TIME.

THE SIXTH VOLUME CONTAINS THE
HISTORY OF THE CITY OF NEW
YORK, FROM THE BEGINNING OF
THE 17TH CENTURY TO THE
PRESENT TIME.

THE SEVENTH VOLUME CONTAINS THE
HISTORY OF THE CITY OF NEW
YORK, FROM THE BEGINNING OF
THE 17TH CENTURY TO THE
PRESENT TIME.

ג. אל הרחוב הזה יתנקזו רחובות משניים.

ד. אל הרחובות המשניים יתנקזו רחובות קול-דה-סאק מיוחדים למגורים וחנייתם.

ה. רחובות מאספים יתוכננו ליעילות תחבורה מהירה ולנגישות למוקדים רב פונקציונליים. ביצועם ישקל לפי התפתחות העיר.
ו. פתרון החניה יעשה לאורך הרחובות, רצוי לכלול חניות בתחומי מגרשי המגורים ולהימנע משטחי אספלט נרחבים.

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

4. אין לתכנן מערכת דרכים נפרדת להולכי רגל. לכן, על המערכת להיות משולבת - מוטורית ולהולכי רגל - ויש להדגיש כניסות ישירות לבתים מן הרחובות.

5. לתכנן רוחב מינימלי של הרחובות המאפשר מיסעה, חניה, מדרכה וכניסה חזותית לבתים.

6. כדי להשיג מינימום קירות תמך, יש לתכנן מינימום רוחב הרחוב.

א צר = ב קטן

ב רחב = ב גדול

(ראה איור)

THE UNITED STATES OF AMERICA

IN SENATE

COMMITTEE ON THE JUDICIARY

HEARINGS

ON

THE PROPOSED

REVISIONS OF THE

FEDERAL JUDICIAL CODE

AND

THE PROPOSED

REVISIONS OF THE

FEDERAL JUDICIAL CODE

AND

THE PROPOSED

REVISIONS OF THE

FEDERAL JUDICIAL CODE

AND

THE PROPOSED

7. תיחום הרחובות מוגדר ע"י המיסעה, חזיתות הבתים והירוק הסמוך.
לכן יש לשים לב לפרופורציה
בין רוחב המיסעה וגובה הבנינים
התוחמים את הרחוב. לתשומת לב
המתכננים, תיחום חלל רחוב
אורבני (ראה איור).
8. הרחובות יעוצבו ע"י בינוי רצוף של מוסדות ציבור, מבני מגורים,
מסחר שרותים וכו' וחשוב מאוד להימנע מהפסקות וניתוקים. קו
בניה אחיד הן של המבנים והן של הגדר, מקביל למדרכה, המסדיר
תחום חלל הרחוב, יפורט בתקנון. גם הגדרת אחריות הפרט ואחריות
ציבורית, כניסות, פתחים, גדרות, מוסכים, גגות חומרי ציפוי וכו'.
9. יש לתכנן שלבי ביצוע כך שאזור הביצוע לא יפריע לאיכלוס לשלב
ביצוע קודם, כנ"ל לגבי מגרשי בנה ביתך.
10. מומלץ ליצור רצף שטחים ירוקים מפותחים רב שימושי בהוצאות החזקה
מינימלים.
11. בין הרצף הבנוי יש ליצור כמה נקודות מיצפור מן הרחוב כ"חלונות"
לנוף ולסביבה וגם להדגישן כנקודות ציון בשכונות. מומלץ לנצל
הנקודות הגבוהות בפסגות ובקצה הרכס. אפשר לשלבן עם כיכר לסבב
תחבורתי עם פסל אומנותי או אלמנט בעל ערך סביבתי.

THE FIRST OF THESE IS THE FACT THAT THE

RECORDS OF THE

RECORDS OF THE

RECORDS OF THE

RECORDS OF THE

RECORDS OF THE

THE SECOND OF THESE IS THE FACT THAT THE

RECORDS OF THE

RECORDS OF THE

RECORDS OF THE

RECORDS OF THE

THE THIRD OF THESE IS THE FACT THAT THE

RECORDS OF THE

THE FOURTH OF THESE IS THE FACT THAT THE

RECORDS OF THE

THE FIFTH OF THESE IS THE FACT THAT THE

RECORDS OF THE

RECORDS OF THE

RECORDS OF THE

12. יש ליצור כיכרות או חללים אורבניים ע"י רצף הבנוי סביב למוקדים רב פונקציונאליים בהרחבה של חלל הרחוב.

13. יש ליצור שערי כניסה לעיר. נקודת ציון להתחלת המירקם הבנוי בהבלטה לסוף האזור הטבעי והפתוח.

14. לגבי בניה באיכות גבוהה מומלץ לתכנן טיפוסים מגוונים ולשים דגש בפיקוח על ביצוע הבניה בתכתיבים המתאימים. לגבי ניצול אנרגיה סולרית בבניה, בתכנון המפורט חשוב להפנות דרומה את רוב חדרי המגורים של הבית, לכסות את הקירות החיצוניים עם חומר בידוד מתאים. הדרישות האלו יכתבו בהוראות התכנית (תקנון).

15. לגבי יעור, מומלץ להכין תכנית לביצוע יעור מיידי לשטחים כדלקמן:

- א. מיועדים לשצ"פים.
- ב. שלא מיועדים לפיתוח בכלל
- ג. שטחים ביעודים שונים שפיתוחם ידחה לעשור הבא

אדרי דיאנה וולקוב

THE UNITED STATES OF AMERICA

DEPARTMENT OF THE INTERIOR

BUREAU OF LAND MANAGEMENT

WASHINGTON, D. C. 20250

TO: DIRECTOR, BUREAU OF LAND MANAGEMENT

FROM: SAC, [illegible]

SUBJECT: [illegible]

DATE: [illegible]

RE: [illegible]

1. [illegible]

2. [illegible]

3. [illegible]

4. [illegible]

5. [illegible]

6. [illegible]

7. [illegible]

מצאי הקרקעות היום מעל 5,000 דונם - יותר מהמצאי בזמן הכנת התחזית
האמורה.

| | | |
|--------------------|---------------------------|-----------|
| המתחמים הם כדלהלן: | א. עופרים | כ-2000 ד' |
| | ב. סנטה ברברה | כ-1000 ד' |
| | ג. הגבעה 272 | כ-1000 ד' |
| | ד. מתחם דרומי | כ-1000 ד' |
| | ה. קרקעות שהוכרזו לאחרונה | ד' |

הערה: תכנית מתאר מס 212/1 בתוקף בקטע של מתחם עופרים מהווה על
המבנן הראשון להקמת הישוב עם קיבולת של 160 יח"ד. על התכנון להתיחס
אל המבנן הזה כאל קטע קיים ומאוכלס.

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

1960

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

עקרונות התכנון

מטרת התכנון : יצירת עיר פרברית - מקבץ של שכונות - במרגלות המערביות של אזור ההר באיכות דיור גבוהה לפי הסטנדרטים של משרד הבינוי והשיכון.

הקונצפט התכנוני מבוסס על עקרונות בסיסיים כדלקמן :

1. חסכון מקסימלי בהוצאות פיתוח, כבישים והחזקת שטחים ציבוריים.
2. התייחסות לניצול אנרגיית השמש בשתי מישורים
 - א. בתכנון המבנים ויעודם.
 - ב. בתכנון וביצוע הבתים שבתחומם.
3. יצירת חללים אורבניים - תיחום הרחובות, כיכרות, נקודות ציון - נוסח פרברי והבדלה בצורה ברורה בין מגרשים פרטיים וציבוריים לצורך הגדרת אחריות.

לשם השגת יעדים אלו מוצפנית תשומת לב של המתכנן להדגשים כדלקמן :

- א. יצירת רחוב ראשי המגשר שכונות מיוחדות כחוט המחבר חרוזים.

THE UNITED STATES OF AMERICA

DO hereby certify that the within and foregoing is a true and correct copy of the original as the same appears in the records of the Department of the Interior.

WITNESSED my hand and the seal of the Department of the Interior at Washington, D.C., this 1st day of January, 1901.

JOHN W. FOSTER, Secretary of the Interior.

Approved: JOHN W. FOSTER, Secretary of the Interior.

JOHN W. FOSTER, Secretary of the Interior.

JOHN W. FOSTER, Secretary of the Interior.

ב. השכונות הן מיוחדות ומגובשות ע"י כמה מאפיינים כגון צורת הבנינים - פתחים, גגות - ו/או סיגנונם ו/או צבעים ו/או חומרים, ריצופים צמחייה וכו' כל אחת מהשכונות כפסיפס של רקמה.

ג. כאשר הדגש הוא על מערכת החללים - רחובות, כיכרות, רחבות - בעלי אופי אנושי ע"י תשומת לב לפרופורציות, מיקומם, פונקציונליותם והחזקתם לאו דקוא למבטים לנוף.

ד. הפונקציות המרכזיות - מוסדות, מסחר, שרותים, מגורים וכו' - של העיר ימוקמו על הרחוב הראשי וגם בכל שכונה ושכונה בקנה מידה מתאים.

כדי שהאמור לעיל יקרה יש להתייחס למספר פרטים:

1. לתכנון בינוי רצוף ולהתאים אותו ואת הכבישים המלווים אל המבנה הטופוגרפי של כל אתר ואתר.

2. שטח העיר מאפשר תוויית מערכת דרכים היררכית פשוטה וברורה.

א. כביש עורקי מקביל לכביש עוקף מיועד לתנועה עוברת, השכונות יחוברו אל המערכת האזורית באמצעותו.

ב. הרחוב הראשי של העיר יאחד שש השלוחות והמרכז האזורי - מסחרי של העיר.

THE UNITED STATES OF AMERICA

DEPARTMENT OF THE INTERIOR

BUREAU OF LAND MANAGEMENT

WASH.

TO THE SECRETARY OF THE INTERIOR

FROM THE DIRECTOR OF THE BUREAU OF LAND MANAGEMENT

SUBJECT: [Illegible]

RE: [Illegible]

DATE: [Illegible]

BY: [Illegible]

FOR THE SECRETARY OF THE INTERIOR

THE DIRECTOR OF THE BUREAU OF LAND MANAGEMENT

WASH.

FOR THE SECRETARY OF THE INTERIOR

THE DIRECTOR OF THE BUREAU OF LAND MANAGEMENT

WASH.

FOR THE SECRETARY OF THE INTERIOR

WASH.

ג. אל הרחוב הזה יתנקזו רחובות משניים.

ד. אל הרחובות המשניים יתנקזו רחובות קול-דה-סאק מיוחדים למגורים וחנייתם.

ה. רחובות מאספים יתוכננו ליעילות ותחבורה יפה ~~לפי~~ ^{אשר} ישיור חז"ל
 רב פון ציון לייס. ביצום ופן לפי פתפוח דעיר.

ו. פתרון החניה יעשה לאורך הרחובות, רצוי לכלול החניות בתחומי מגרשי המגורים ולהימנע משטחי אספלט נרחבים.

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

4. אין לתכנן מערכת דרכים נפרדת להולכי רגל. לכן, על המערכת להיות משולבת - מוטורית ולהולכי רגל - ויש להדגיש כניסות ישירות לבתים מן הרחובות.

5. לתכנן רוחב מינימלי של הרחובות המאפשר מיסעה, חניה, מדרכה וכניסה חזותית לבתים.

6. כדי להשיג מינימום קירות תמך, יש לתכנן מינימום רוחב הרחוב.

א צר = ב קטן א רחב = ב גדול (ראה באיור)

7. תיחום הרחובות מוגדר ע"י המיסעה, חזיתות הבתים והירוק הסמוך. לכן, יש לשים לב לפרופורציה בין רוחב המיסעה וגובה הבנינים התוחמים את הרחוב. לתשומת לב המתכננים, תיחום חלל רחוב אורבני נוצר כאשר גובה הבנינים שווה לרוחב הרחוב.

THE FIRST PART OF THE REPORT

THE SECOND PART OF THE REPORT

THE THIRD PART OF THE REPORT

THE FOURTH PART OF THE REPORT

THE FIFTH PART OF THE REPORT

THE SIXTH PART OF THE REPORT

THE SEVENTH PART OF THE REPORT

THE EIGHTH PART OF THE REPORT

THE NINTH PART OF THE REPORT

THE TENTH PART OF THE REPORT

THE ELEVENTH PART OF THE REPORT

THE TWELFTH PART OF THE REPORT

THE THIRTEENTH PART OF THE REPORT

THE FOURTEENTH PART OF THE REPORT

THE FIFTEENTH PART OF THE REPORT

THE SIXTEENTH PART OF THE REPORT

THE SEVENTEENTH PART OF THE REPORT

THE EIGHTEENTH PART OF THE REPORT

THE NINETEENTH PART OF THE REPORT

THE TWENTIETH PART OF THE REPORT

8. הרחובות יעוצבו ע"י בינוי רצוף של מוסדות ציבור, מבני מגורים, מסחר שרותים וכו' וחשוב מאוד להימנע מהפסקות וניתוקים. קו בניה אחיד הן של המבנים והן של הגדר, מקביל למדרכה, המסדיר תחום חלל הרחוב, יפורט בתקנון. גם הגדרת אחריות הפרט ואחריות ציבורית, כניסות, פתחים, גדרות, מוסכים, גגות חומרי ציפוי וכו'.
9. יש לתכנן שלבי ביצוע כך שאזור הביצוע לא יפריע לאיכלוס לשלב ביצוע קודם, כנ"ל לגבי מגרשי בנה ביתך.
10. מומלץ ליצור רצף שטחים ירוקים מפותחים רב שימושי בהוצאות החזקה מינימלים.
11. בין הרצף הבנוי יש ליצור כמה נקודות מיצפור מן הרחוב כ"חלונות" לנוף ולסביבה וגם להדגישן כנקודות ציון בשכונות. מומלץ לנצל הנקודות הגבוהות בפסגות ובקצה הרכס. אפשר לשלבן עם כיכר לסבב תחבורתי עם פסל אומנותי או אלמנט בעל ערך סביבתי.
12. יש ליצור כיכרות או חללים אורבניים ע"י רצף הבנוי סביב למוקדים רב פונקציונאליים בהרחבה של חלל הרחוב.
13. יש ליצור שערי כניסה לעיר. נקודת ציון להתחלת המירקם הבנוי בהבלטה לסוף האזור הטבעי והפתוח.
14. לגבי בניה באיכות גבוהה מומלץ לתכנן טיפוסים מגוונים ולשים דגש בפיקוח על ביצוע הבניה בתכתיבים המתאימים. לגבי ניצול אנרגיה סולרית בבניה, בתכנון המפורט חשוב להפנות דרומה את רוב חדרי המגורים של הבית, לכסות את הקירות החיצוניים עם חומר בידוד מתאים. הדרישות האלו יכתבו בהוראות התכנית (תקנון).

1. The first part of the report is a summary of the work done during the year. It is a brief statement of the results of the work, and is intended to give a general idea of the progress made.

2. The second part of the report is a detailed account of the work done during the year. It is a full and complete statement of the work, and is intended to give a detailed account of the progress made.

3. The third part of the report is a summary of the work done during the year. It is a brief statement of the results of the work, and is intended to give a general idea of the progress made.

4. The fourth part of the report is a detailed account of the work done during the year. It is a full and complete statement of the work, and is intended to give a detailed account of the progress made.

5. The fifth part of the report is a summary of the work done during the year. It is a brief statement of the results of the work, and is intended to give a general idea of the progress made.

6. The sixth part of the report is a detailed account of the work done during the year. It is a full and complete statement of the work, and is intended to give a detailed account of the progress made.

7. The seventh part of the report is a summary of the work done during the year. It is a brief statement of the results of the work, and is intended to give a general idea of the progress made.

15. לגבי יעור, מומלץ להכין תכנית לביצוע יעור מיידי לשטחים

כדלקמן:

- א. מיועדים לשצ"פים.
- ב. שלא מיועדים לפיתוח בכלל.
- ג. שטחים ביעודים שונים שפיתוחם ידחה לעשור הבא.

אדרי דיאנה וולקוב

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

16.7.89

תדדיאנה

ע ו פ ר י ם - כ ל ל י

גוש עופרים - מקבץ מתחמים לתכנון - נמצא 10 ק"מ מזרחה מצומת הטיסים.
פחות מ-30 ק"מ ממע"ר ת"א ופחות מחצי שעה נסיעה ממנו.
קירבתו של הגוש למוקד תעסוקתי - נתב"ג ותעשייה האווירית - בשילוב
סלילת כביש מסי 6 בקטע זה ושיפור דרך גישה מהצומת מבטיח פיתוח
הכולל.

תחזית ההגירה לאזור תכנון זה מבוססת על ההנחות שבחוברת "קוים לפתוח
מערב השומרון" (הוכן ע"י אגף תכנון ובינוי ערים במאי 88) מדברת על
תוספת לגוש - הישוב בית אריה הסמוך הקיים עם 300 יח"ד - בין 600
יח"ד ל-7,400 עד שנת 2000 לפי חלופה מינימלית בקצב איטי או חלופה
מקסימלית בקצב מואץ, כאשר דגש הפיתוח הוא על הגיש הזה.

1911
Vol. 41

THE JOURNAL OF THE
ROYAL ANTHROPOLOGICAL INSTITUTE
Vol. 41
1911

THE JOURNAL OF THE
ROYAL ANTHROPOLOGICAL INSTITUTE
Vol. 41
1911

מצאי הקרקעות היום מעל 5,000 דונם - יותר מהמצאי בזמן הכנת התחזית
האמורה.

| | | |
|--------------------|---------------------------|-----------|
| המתחמים הם כדלהלן: | א. עופרים | כ-2000 ד' |
| | ב. סנטה ברברה | כ-1000 ד' |
| | ג. הגבעה 272 | כ-1000 ד' |
| | ד. מתחם דרומי | כ-1000 ד' |
| | ה. קרקעות שהוכרזו לאחרונה | ד' |

הערה: תכנית מתאר מס' ^{22/1} בתוקף בקטע של מתחם עופרים מהווה את המבנן
הראשון להקמת הישוב עם קיבולת של 160 יח"ד על התכנון להתייחס אל מבנן
הזה כאל קטע קיים ומאוכלס.

משרד הביטחון והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

16.7.89

ע ו פ ר י ם - כ ל ל י

גוש עופרים - מקבץ מתחמים לתכנון - נמצא 10 ק"מ מזרחה מצומת הטיסים.
פחות מ-30 ק"מ ממע"ר ת"א ופחות מחצי שעה נסיעה.
קירבתו של הגוש למוקד תעסוקתי - נתב"ג ותעשייה האווירית - בשילוב
סלילת כביש מס' 6 בקטע זה ושיפור דרך גישה מהצומת מבטיח פיתוח
הכולל.

תחזית ההגירה לאזור תכנון זה מבוססת על הנחות שבחוברת "קוים לפיתוח
מערב השומרון" הוכן ע"י אגף תכנון ובינוי ערים במאי 88 מדבר על
תוספת לגוש - הישוב בית אריה הסמוך הקיים עם 300 יח"ד - בין 600
יח"ד ל-7,400 עד שנת 2000 לפי חלופה מינימלית בקרב אימי או חלופה
מקסימלית בקצב מואץ כאשר דגש הפיתוח הוא על הגישה הזו.

ממצאי הקרקעות היום מעל 5,000 דונם - יותר מהמצאי בזמן הכנת התחזית
האמורה לעיל.

| | | | |
|--------------------|----|------------------------|-----------|
| המתחמים הם כדלהלן: | א. | עופרים | כ-2000 ד' |
| | ב. | סנטה ברברה | כ-1000 ד' |
| | ג. | הגבעה 272 | כ-1000 ד' |
| | ד. | מתחם דרומי | כ-1000 ד' |
| | ה. | קרקעות שהוכרזו לאחרונה | ד' |

הערה: תכנית מתאר מס בתוקף בקטע של מתחם עופרים מהווה המבנה
הראשון להקמת הישוב עם קיבולת של 160 יח"ד על התכנון להתייחס אל מבנה
מאוכלס.

4.31 9.10.89 - 2.10.89

מקורות והתכנון

מטרת התכנון יצירת עיר פרברית - מקבץ של שכונות - במרגלות המערביות של אזור ההר באיכות דיוור גבוהה לפי הסטנדרטים של משרד הבינוי והשיכון.

הקונצפט התכנוני מבוסס על עקרונות בסיסיים כדלקמן:

1. חסכון מקסימלי בהוצאות פיתוח, כבישים והחזקת שטחים ציבוריים.
2. התיחסות לניצול אנרגית השמש בשתי מישורים
א. בתכנון המבנים היעודיים
ב. בתכנון וביצוע הבתים שבתחומם
3. יצירת חללים אורבניים - תיחום הרחובות, כיכרות, נקודות ציון -
נוסח פרבר ובהדלה בצורה ברורה בין מגרשים פרטיים וציבוריים
לצורך הגדרת אחריות.

לשם השגת יעדים אלו מופנית תשומת לב של המתכנן להדגשים כדלקמן :

- ה-4 א. יצירת רחוב ראשי המאשר שכונות מיוחדות בחוט המחבר חרזים.

1/12/20 22/1 31/1 6

- .1 4-1

השכונות הן מיוחדות ומאובשות ע"י ~~אם~~ מאפיינים כאן ~~הם~~

הבנינים - פתחים, אגות - 1/1 סימנים 1/1 צבעים 1/1

הומרים, ריצופים צמחיים וכו', כל אחת מהשכונות פמרים של

חומרים, ריצופים צמחיים וכו' בכל אחת מהשורות פה, ונצו יצא העיקר האלמנטרי של

2131 8.

- א-3. ג. כאשר הדגש הוא על מערכת ~~חללים~~ - רחובות, כיכרות רחבות -

בעלזא אופי' אנושי ע"י תשומת לב אל ספרופורציות, מיקומם,

פונקצ'ונל'ית והחזקהם, ולאן דוקא למבטים לנגד.

- 2-6. ד. העונות המרכזיות - מוסדות, מסחר, שירותים, ~~מדיניות~~ וכו' -

על פניו יצאקו על פניו פראשי 11:11 כל שבונו ושבונו פניו

• ~~UNITED STATES~~

אברהם בן יצחק

כדי שהאמור לעיל יקרה יש להתיר למספר ~~במספר~~:

Water In

2. 1-6. שבת העיר מאפשר התונית מערכת דרכים הידרכי פשוט וברור.
ש. לילי מקל (המל"כ ב"ל צוקי) מקרה שילדי צוק (לכז מנדל) דיוג מהלילי

• 1458

ד. אל הרחובות המשניים יתנקזו רחובות קול-דה-סאק ~~מיוחדים~~
למגורים ולתענוגות.

החובות מאספים ליתוכננו ליעילות תחבורה מהירה ולשירות
הנגישות למוקדים רב פונקציונליים. ביצועם ישקל לפי התפתחות
בעיר.

פתרון הסניה יעשה לאורך הרחובות, רצוי לכלול החניות בתחומי
מגרשי המגורים ולהימנע משטחי אספלט נרחבים.

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

4. אין לתכנן מערכת דרכים נפרדת להולכי רגל, לכן, על המערכת להיות משולבת - מוטורית ולהולכי רגל - יש להדגיש כניסות ישירות לבתים מן הרחובות.

9-6. לתכנון רוחב מינימלי של החובות המאפשר מיסעה, חניה, מדרכה וכניסה חזרתית לבתים

10
9-6
6. כדי להשיג מינימום קירות תמך, יש לתכנן מינימום רוחב הרחוב.

7 107 = צר N
 712A = רחב N

7-15

8-4

9-4

10 - 1

11-A

„12 12 - A

13-人

14. (ד-י) לגבי בניה באיכות גבוהה מומלץ לתכנן שיפורים מגוונים ולשים דגש על פיקוח על ביצוע הבניה בתכתיבים המתאימים ולגביניצול אנרגיה סולרית בבניה, בתכנון המפורט חשוב להפנות דרישה את רוב חדרי המגורים של הבית, לכסות את הקירות החיצוניים עם חומר בידוד מתאים. הדרישות האלו יכללו בהוראות התכנון (תקנון).

לגבי ציוד

15. לגבי יעוד, מומלץ להכין תכנית יעוד לשטחים:

- א. מיועדים לשפ"צים,
- ב. שלא מיועדים לפיתוח ^{ללא} כלכלי,
- ג. שטחים ביעודים שונים שפיתוחם ידחה לעשור הבא.

יש לשאת בחשבון העניין קטנים של הצרכן, שישם וסגנון אחרים לראויות
אפשרי אוכלוסיות צעירות וסגנון הציבורי הכללי.

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

16.7.89
תדדיאנהפ

ע ו פ ר י ם - כ ל ל י

גוש עופרים - מקבץ מתחמים לתכנון - נמצא 10 ק"מ מזרחה מצומת הטיסים.
פחות מ-30 ק"מ ממע"ר ת"א ופחות מחצי שעה נסיעה ממנו.
קירבתו של הגוש למוקד תעסוקתי - נתב"ג ותעשייה האווירית - בשילוב
סלילת כביש מס' 6 בקטע זה ושיפור דרך גישה מהצומת מבטיח פיתוח
הכולל.

תחזית ההגירה לאזור תכנון זה מבוססת על ההנחות שבחוברת "קוים לפתוח
מערב השומרון" (הוכן ע"י אגף תכנון ובינוי ערים במאי 88) מדברת על
תוספת לגוש - הישוב בית אריה הסמוך הקיים עם 300 יח"ד - בין 600
יח"ד ל-7,400 עד שנת 2000 לפי חלופה מינימלית בקצב איטי או חלופה
מקסימלית בקצב מואץ, כאשר דגש הפיתוח הוא על הגיש הזה.

מצאי הקרקעות היום מעל 5,000 דונם - יותר מהמצאי בזמן הכנת התחזית
האמורה.

| | | |
|--------------------|---------------------------|-----------|
| המתחמים הם כדלהלן: | א. עופרים | כ-2000 ד' |
| | ב. סנטה ברברה | כ-1000 ד' |
| | ג. הגבעה 272 | כ-1000 ד' |
| | ד. מתחם דרומי | כ-1000 ד' |
| | ה. קרקעות שהוכרזו לאחרונה | ד' |

הערה: תכנית מתאר מס בתוקף בקטע של מתחם עופרים מהווה את המבנן
הראשון להקמת הישוב עם קיבולת של 160 יח"ד על התכנון להתייחס אל מבנן
הזה כאל קטע קיים ומאוכלס

SECRET

SECRET

1. The purpose of this document is to provide information regarding the activities of the [redacted] and the [redacted] in the [redacted] area. This information is being provided for your information and is not to be distributed outside of your office.

2. The [redacted] and the [redacted] have been identified as being involved in the [redacted] activities. The [redacted] has been identified as being involved in the [redacted] activities. The [redacted] has been identified as being involved in the [redacted] activities.

3. The [redacted] and the [redacted] have been identified as being involved in the [redacted] activities. The [redacted] has been identified as being involved in the [redacted] activities. The [redacted] has been identified as being involved in the [redacted] activities.

- | | | |
|---------------|------------|------------|
| 1. [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 2. [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 3. [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 4. [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 5. [redacted] | [redacted] | [redacted] |

4. The [redacted] and the [redacted] have been identified as being involved in the [redacted] activities. The [redacted] has been identified as being involved in the [redacted] activities. The [redacted] has been identified as being involved in the [redacted] activities.

ע ו פ ר י ם

עקרונות התכנון

מטרת התכנון יצירת עיר פרברית - מקבץ של שכונות - במרגלות המערביות של אזור ההר באיכות דיור גבוהה לפי הסטנדרטים של משרד הבינוי והשיכון.

הקונצפט התכנוני מבוסס על עקרונות בסיסיים כדלקמן:

1. חסכון מקסימלי בהוצאות פיתוח, כבישים והחזקת שטחים ציבוריים.
 2. התיחסות לניצול אנרגית השמש בשתי מישורים.
 - א. בתכנון המבנים ויעודם.
 - ב. בתכנון וביצוע הבתים שבתחומם.
 3. יצירת חללים אורבניים - תיחום הרחובות, כיכרות, נקודות ציון - נוסח פרברי והבדלה בצורה ברורה בין מגרשים פרטיים וציבוריים לצורך הגדרת אחריות.
- לשם השגת יעדים אלו מופנית תשומת לב של המתכנן להדגשים כדלקמן:
- א. יצירת רחוב ראשי המגשר שכונות מיוחדות כחוט המחבר חרוזים.
 - ב. השכונות הן מיוחדות ומגובשות ע"י כמה מאפיינים כגון צורת הבנינים - פתחים, גגות - ו/או סיגנונם ו/או צבעים ו/או חומרים, ריצופים צמחייה וכו' כל אחת מהשכונות כפסיפס של רקמה.
 - ג. כאשר הדגש הוא על מערכת החללים - רחובות, כיכרות רחבות - בעלי אופי אנושי ע"י תשומת לב להפרופורציות, מיקומם, פונקציונליותם והחזקתם לאו דקוא למבטים לנוף.
 - ד. הפונקציות המרכזיות - מוסדות, מסחר, שרותים, מגורים וכו' - של העיר ימוקמו על הרחוב הראשי וגם בכל שכונה ושכונה בקנה מידה מתאים.

1944-1945

1. The first part of the report deals with the general situation in the country during the year 1944-1945. It is a very interesting and informative account of the events of the year.

2. The second part of the report deals with the economic situation in the country during the year 1944-1945.

3. The third part of the report deals with the social situation in the country during the year 1944-1945.

4. The fourth part of the report deals with the political situation in the country during the year 1944-1945.

5. The fifth part of the report deals with the cultural situation in the country during the year 1944-1945.

6. The sixth part of the report deals with the scientific situation in the country during the year 1944-1945.

7. The seventh part of the report deals with the international situation in the country during the year 1944-1945. It is a very interesting and informative account of the events of the year.

8. The eighth part of the report deals with the future of the country during the year 1944-1945.

9. The ninth part of the report deals with the conclusion of the report during the year 1944-1945.

10. The tenth part of the report deals with the appendix during the year 1944-1945. It is a very interesting and informative account of the events of the year.

11. The eleventh part of the report deals with the bibliography during the year 1944-1945. It is a very interesting and informative account of the events of the year.

12. The twelfth part of the report deals with the index during the year 1944-1945. It is a very interesting and informative account of the events of the year.

כדי שהאמור לעיל יקרה יש להתיחס למספר פרטים:

1. לתכנן בינוי רצוף ולהתאים אותו ואת הכבישים המלווים אל המבנה הטופוגרפי של כל אתר ואתר.
2. שטח העיר מאפשר התוויית מערכת דרכים היררכית פשוטה וברורה.
 - א. כביש עורקי מקביל לכביש עוקף מיועד לתנועה עוברת השכונות יחוברו אל המערכת האזורית באמצעותו.
 - ב. הרחוב הראשי של העיר יאחד שש השלוחות והמרכז האזורי - מסחרי של העיר.
 - ג. אל הרחוב הזה יתנקזו רחובות משניים.
 - ד. אל הרחובות המשניים יתנקזו רחובות קול-דה-סאק מיוחדים למגורים וחנייתם.
 - ה. רחובות מאספים יתוכננו ליעילות התחבורה.
 1. פתרון חניה יעשה לאורך הרחובות, רצוי לכלול חניות בתחומי מגרשי המגורים ולהימנע משטחי אספלט נרחבים.
3. הפרצלציה למגורים תהיה ברורה ופשוטה בין אם היא פרטית או ציבורית. יש להימנע משבילים, מדרכות ושטחים ירוקים ציבוריים שהחזקתם מסובכת או יקרה.
4. אין לתכנן מערכת דרכים נפרדת להולכי רגל. לכן, על המערכת להיות משולבת - מוטורית ולהולכי רגל - ויש להדגיש כניסות ישירות לבתים מן הרחובות.
5. לתכנן רוחב מינימלי של הרחובות המאפשר מיסעה, חניה, מדרכה וכניסה חזותית לבתים.
6. כדי להשיג מינימום קירות תמך, יש לתכנן מינימום רוחב הרחוב. א צר = ב קטן
א רחב = ב גדול
(ראה באיור)

1. The first of these is the fact that the

2. second of these is the fact that the

3. third of these is the fact that the

4. fourth of these is the fact that the

5. fifth of these is the fact that the

6. sixth of these is the fact that the

7. seventh of these is the fact that the

8. eighth of these is the fact that the

9. ninth of these is the fact that the

10. tenth of these is the fact that the

11. eleventh of these is the fact that the

12. twelfth of these is the fact that the

13. thirteenth of these is the fact that the

7. תיחום הרחובות מוגדר ע"י המיסעה, חזיתות הבתים והירוק הסמוך. לכן, יש לשים לב לפרופורציה בין רוחב המיסעה וגובה הבנינים התוחמים את הרחוב. לתשומת לב המתכננים, תיחום חלל רחוב אורבני נוצר כאשר גובה הבנינים שווה לרוחב הרחוב.
8. הרחובות יעוצבו ע"י בינוי רצוף של מוסדות ציבור, מבני מגורים, מסחר שרותים וכו' וחשוב מאוד להימנע מהפסקות וניתוקים. קו בניה אחיד הן של המבנים והן של הגדר, מקביל למדרכה, המסדיר תחום חלל הרחוב, יפורט בתקנון. גם הגדרות אחריות הפרט ואחריות ציבורית, כניסות, פתחים, גדרות, מוסכים, גגות חומרי ציפוי וכו'.
9. יש לתכנן שלבי ביצוע כך שאזור הביצוע לא יפריע לאיכלוס לשלב ביצוע קודם, כנ"ל לגבי מגרשי בנה ביתך.
10. מומלץ ליצור רצף שטחים ירוקים מפותחים רב שימושי בהוצאות החזקה מינימלים.
11. בין הרצף הבנוי יש ליצור כמה נקודות מיצפור מן הרחוב כ"חלונות" לנוף ולסביבה וגם להדגישן כנקודות ציון בשכונות. מומלץ לנצל הנקודות הגבוהות בפסגות ובקצה הרכס. אפשר לשלבן עם כיכר לסבב תחבורתי עם פסל אומנותי או אלמנט בעל ערך סביבתי.
12. יש ליצור כיכרות או חללים אורבניים ע"י רצף הבנוי סביב למוקדים רב פונקציונאליים בהרחבה של חלל הרחוב.
13. יש ליצור שערי כניסה לעיר. נקודת ציון להתחלת המירקם הבנוי בהבלטה לסוף האזור הטבעי והפתוח.

THESE ARE THE ONLY TWO COPIES OF THE
ORIGINALS OF THE TWO COPIES OF THE
ORIGINALS OF THE TWO COPIES OF THE
ORIGINALS OF THE TWO COPIES OF THE

THESE ARE THE ONLY TWO COPIES OF THE
ORIGINALS OF THE TWO COPIES OF THE
ORIGINALS OF THE TWO COPIES OF THE
ORIGINALS OF THE TWO COPIES OF THE

THESE ARE THE ONLY TWO COPIES OF THE
ORIGINALS OF THE TWO COPIES OF THE

THESE ARE THE ONLY TWO COPIES OF THE
ORIGINALS OF THE TWO COPIES OF THE

THESE ARE THE ONLY TWO COPIES OF THE
ORIGINALS OF THE TWO COPIES OF THE
ORIGINALS OF THE TWO COPIES OF THE
ORIGINALS OF THE TWO COPIES OF THE

THESE ARE THE ONLY TWO COPIES OF THE
ORIGINALS OF THE TWO COPIES OF THE

THESE ARE THE ONLY TWO COPIES OF THE
ORIGINALS OF THE TWO COPIES OF THE

14. לגבי בניה באיכות גבוהה מומלץ לתכנן טיפוסים מגוונים ולשים דגש בפיקוח על ביצוע הבניה בתכתיבים המתאימים. לגבי ניצול אנרגיה סולרית בבניה, בתכנון המפורט חשוב להפנות דרומה את רוב חדרי המגורים של הבית, לכסות את הקירות החיצוניים עם חומר בידוד מתאים. הדרישות האלו יכתבו בהוראות התכנית (תקנון).

15. לגבי יעור, מומלץ להכין תכנית לביצוע יעור מידי לשטחים כדלקמן:

א. מיועדים לשצ"פים.

ב. שלא מיועדים לפיתוח בכלל

ג. שטחים ביעודים שונים שפיתוחם ידחה לעשור הבא

אדרי' דיאנה וולקוב

1. The first of these is the fact that the
the second is the fact that the
the third is the fact that the

2. The second of these is the fact that the
the third is the fact that the

3. The third of these is the fact that the

4. The fourth of these is the fact that the

5. The fifth of these is the fact that the

6. The sixth of these is the fact that the

סיום חלק ב' יום 27/6/89
חלק א' חלק ב'

1. חלק א' חלק ב' חלק ג' חלק ד' חלק ה'

חלק א' חלק ב' חלק ג' חלק ד' חלק ה'

חלק א' חלק ב' חלק ג' חלק ד' חלק ה'
חלק א' חלק ב' חלק ג' חלק ד' חלק ה'

חלק א' חלק ב' חלק ג' חלק ד' חלק ה'
(חלק א' חלק ב' חלק ג' חלק ד' חלק ה')

2. חלק א' חלק ב' חלק ג' חלק ד' חלק ה'

חלק א' חלק ב' חלק ג' חלק ד' חלק ה'

חלק א' חלק ב' חלק ג' חלק ד' חלק ה'

חלק א' חלק ב' חלק ג' חלק ד' חלק ה'

חלק א' חלק ב' חלק ג' חלק ד' חלק ה'

חלק א' חלק ב' חלק ג' חלק ד' חלק ה'

חלק א' חלק ב' חלק ג' חלק ד' חלק ה'

חלק א' חלק ב' חלק ג' חלק ד' חלק ה'

חלק א' חלק ב' חלק ג' חלק ד' חלק ה'

חלק א' חלק ב' חלק ג' חלק ד' חלק ה'

חלק א' חלק ב' חלק ג' חלק ד' חלק ה'

חלק א' חלק ב' חלק ג' חלק ד' חלק ה'

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

16.7.89
תדדיאנה

עופרים - כללי

גוש עופרים - מקבץ מתחמים לתכנון - נמצא 10 ק"מ מזרחה מצומת הטיסים.
פחות מ-30 ק"מ ממע"ר ת"א ופחות מחצי שעה נסיעה. ^{ימ"י}
קירבתו של הגוש למוקד תעסוקתי - נתב"ג ותעשייה האווירית - בשילוב
סלילת כביש מס' 6 בקטע זה ושיפור דרך גישה מהצומת מבטיח פיתוח
הכולל.

תחזית ההגירה לאזור תכנון זה מבוססת על הנחות שבחוברת "קוים לפיתוח
מערב השומרון" (הוכן ע"י אגף תכנון ובינוי ערים במאי 88) מדברג על
תוספת לגוש - הישוב בית אריה הסמוך הקיים עם 300 יח"ד - בין 600
יח"ד ל-7,400 עד שנת 2000 לפי חלופה מינימלית בקצב איטי או חלופה
מקסימלית בקצב מואץ, כאשר דגש הפיתוח הוא על הגוש הזה.

ממצאי הקרקעות היום מעל 5,000 דונם - יותר מהמצאי בזמן הכנת התחזית
האמורה ^{לענין}.

| | | |
|--------------------|---------------------------|-----------|
| המתחמים הם כדלהלן: | א. עופרים | כ-2000 ד' |
| | ב. סנטה ברברה | כ-1000 ד' |
| | ג. הגבעה 272 | כ-1000 ד' |
| | ד. מתחם דרומי | כ-1000 ד' |
| | ה. קרקעות שהוכרזו לאחרונה | ? ד' |

הערה: תכנית מתאר מס' בתוקף בקטע של מתחם עופרים מהווה ^{אל} המבני
הראשון להקמת הישוב עם קיבולת של 160 יח"ד על התכנון להתייחס אל המבני ^{הצי}
~~מאובנים. כולל שטח פנימי קרוב סגור למתחם כולל קטע קיים ומאובנים.~~

ע ו פ ר י ם

עקרונות התכנון

מטרת התכנון : יצירת עיר פרברית - מקבץ של שכונות - במרגלות המערביות של אזור ההר באיכות דיור גבוהה לפי הסטנדרטים של משרד הבינוי והשיכון.

הקונצפט התכנוני מבוסס על עקרונות בסיסיים כדלקמן:

1. חסכון מקסימלי בהוצאות פיתוח, כבישים והחזקת שטחים ציבוריים.
2. התיחסות לניצול אנרגית השמש בשתי מישורים:
 - א. בתכנון המבנים ו היעודיים.
 - ב. בתכנון וביצוע הבתים שבתחומם.
3. יצירת חללים אורבניים - תיחום הרחובות, כיכרות, נקודות ציון - נוסח פרברי והבדלה בצורה ברורה בין מגרשים פרטיים וציבוריים לצורך הגדרת אחריות.

לשם השגת יעדים אלו מופנית תשומת לב של המתכנן להדגשים כדלקמן:

- א. יצירת רחוב ראשי המגשר שכונות מיוחדות כחוט המחבר חרוזים.
- ב. השכונות הן מיוחדות ומגובשות ע"י כמה מאפיינים כגון צורת הבנינים - פתחים, גגות - ו/או סיגנונם ו/או צבעים ו/או חומרים, ריצופים צמחייה וכו', כל אחת מהשכונות כמס' 55 של רקמה.
- ג. כאשר הדגש הוא על מערכת החללים - רחובות, כיכרות, רחבות - בעלי אופי אנושי ע"י תשומת לב לפרופורציות, מיקומם, פונקציות והחזקתם ולא דוקא למבטים לנוף.
- ד. הפונקציות המרכזיות - מוסדות, מסחר, שרותים, מגורים וכו' - של העיר ימוקמו על הרחוב הראשי וגם בכל שכונה ושכונה בקנה מידה מתאים.

THE PROBLEM

The problem is to find a function $f(x)$ which satisfies the conditions

1. $f(x)$ is continuous on $[a, b]$

2. $f(x)$ is differentiable on (a, b)

3. $f(a) = A$ and $f(b) = B$

4. $f'(x)$ is continuous on (a, b)

5. $f'(a) = C$ and $f'(b) = D$

6. $f''(x)$ is continuous on (a, b)

7. $f''(a) = E$ and $f''(b) = F$

8. $f'''(x)$ is continuous on (a, b)

9. $f'''(a) = G$ and $f'''(b) = H$

10. $f^{(4)}(x)$ is continuous on (a, b)

11. $f^{(4)}(a) = I$ and $f^{(4)}(b) = J$

כדי שהאמור לעיל יקרה יש להתיחס למספר פרטים:

1. לתכנן בינוי רצוף ולהתאים אותו ^{אל} הכבישים המלווים אל המבנה הטופוגרפי של כל אתר ואתר.
2. שטח העיר מאפשר תוויית מערכת דרכים היררכית פשוטה וברורה.
 - א. כביש עורקי מקביל לכביש עוקף ^{מיוצר} לתנועה עוברת. השכונות יחוברו אל המערכת האזורית באמצעות.
 - ב. הרחוב הראשי של העיר ¹ אחד שש העלולות והמרכז האזורי - מסחרי של העיר.
 - ג. אל הרחוב הזה יתנקזו רחובות משניים.
 - ד. אל הרחובות המשניים יתנקזו רחובות קול-דה-סאק מיוחדים למגורים וחניות.
 - ה. רחובות מאספים יתוכננו ליעילות התחבורה.
3. הפרצלציה למגורים תהיה ברורה ופשוטה בין אם היא פרטית או ציבורית. יש להימנע משבילים, מדרכות ושטחים ירוקים ציבוריים שהחזקתם מסובכת או יקרה.
4. אין לתכנן מערכת דרכים נפרדת להולכי רגל. לכן, על המערכת להיות משולבת - מוטורית ולהולכי רגל - ויש להדגיש כניסות ישירות לבתים מן הרחובות.
5. לתכנן רוחב מינימלי של הרחובות המאפשר מיסעה, חניה, מדרכה וכניסה חזיתית לבתים.
6. כדי להשיג מינימום קירות תמך, יש לתכנן מינימום רוחב הרחוב. א צר = ב קטן
א רחב = ב גדול

(הערות שוליים)

TO THE PRESIDENT OF THE UNITED STATES

FROM THE SECRETARY OF THE DEPARTMENT OF THE ARMY

SUBJECT: [Illegible]

[Illegible]

[Illegible]

[Illegible]

[Illegible]

[Illegible]

[Illegible]

[Illegible]

[Illegible]

[Illegible]

7. תיחום הרחובות מוגדר ע"י המיסעה, חזיתות הבתים והירוק הסמוך. לכן, יש לשים לב לפרופורציה בין רוחב המיסעה וגובה הבנינים התוחמים את הרחוב. לתשומת לב המתכננים, תיחום חלל רחוב אורבני נוצר כאשר גובה הבנינים שווה לרוחב הרחוב.
8. הרחובות יעוצבו ע"י בינוי רצוף של מוסדות ציבור, מבני מגורים, מסחר שרותים וכו' וחשוב מאוד להימנע מהפסקות וניתוקים. קו בניה אחיד הן של המבנים והן של הגדר, מקביל למדרכה, המסדיר תחום חלל הרחוב, יפורט בתקנון. גם הגדרת אחריות הפרט ואחריות ציבורית, כניסות, פתחים, גדרות, מוסכים, גגות חומרי ציפוי וכו'.
9. יש לתכנן שלבי ביצוע כך שאזור הביצוע לא יפריע לאיכלוס לשלב ביצוע קודם, כנ"ל לגבי מגרשי בנה ביתך.
10. מומלץ ליצור רצף שטחים ירוקים מפותחים רב שימושי בהוצאות החזקה מינימלים.
11. בין הרצף הבנוי יש ליצור כמה נקודות מיצפור מן הרחוב כחלונות לנוף ולסביבה וגם להדגישן כנקודות ציון בשכונות. מומלץ לנצל הנקודות הגבוהות בפסגות הרכס. אפשר לשלבן עם כיכר לסבב תחבורתי עם פסל אומנותי או אלמנט בעל ערך סביבתי.
12. יש ליצור כיכרות או חללים אורבניים ע"י רצף הבנוי סביב למוקדים רב פונקציונאליים בהרחבה של חלל הרחוב.
13. יש ליצור שערי כניסה לעיר. נקודת ציון להתחלת המירקם הבנוי בהבלטה לסוף האזור הטבעי והפתוח.

THE UNITED STATES OF AMERICA
DO hereby certify that
the within and foregoing is a true and correct
copy of the original as the same appears
in the records of the Department of the Interior.

WITNESSED my hand and the seal of the Department of the Interior
at Washington, D. C., this 1st day of January, 1900.

JOHN W. FOSTER, Secretary of the Interior.

By _____, Deputy Secretary of the Interior.

THE UNITED STATES OF AMERICA
DO hereby certify that
the within and foregoing is a true and correct
copy of the original as the same appears
in the records of the Department of the Interior.

WITNESSED my hand and the seal of the Department of the Interior
at Washington, D. C., this 1st day of January, 1900.

JOHN W. FOSTER, Secretary of the Interior.

P. 012. C

- К
Б

3" N, 213.25

- ✕ ✕

א. מיועדים לש"צים

ב. שלא מיועד **ל** לפיתוח בכלל

ג. שטחים ביעודים שונים שפיתוחם ידחה לעשור הבא

אדר' דיאנה וולקוב

1. THE BOARD OF DIRECTORS OF THE COMPANY HAS REVIEWED THE
FINANCIAL STATEMENTS OF THE COMPANY FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 1998 AND IS OF THE OPINION THAT THE FINANCIAL
STATEMENTS GIVE A TRUE AND FAIR VIEW OF THE FINANCIAL
POSITION OF THE COMPANY AT THE END OF THE YEAR AND OF
THE RESULTS OF THE COMPANY'S OPERATIONS FOR THE YEAR.

2. THE BOARD OF DIRECTORS OF THE COMPANY HAS REVIEWED THE

FINANCIAL STATEMENTS OF THE COMPANY

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 1998

AND IS OF THE OPINION THAT THE FINANCIAL STATEMENTS

SHOW A TRUE AND FAIR VIEW OF THE FINANCIAL

מדינת ישראל

תאריך:

מספר:

WAGL:

UNCL:

ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS UNCLASSIFIED

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

סיכום פגישה מיום 27.6.89 בנושא: מתחם עופרים

1. המתכננים יתיחסו לכל מצאי אדמות המדינה בתחום שבין:

א. כביש בית אריה מצפון

ב. מתקן אדם נטוף ממערב

ג. כביש שיקבא מדרום

ד. כביש עבוד-בית אריה ממזרח (נתונים קרקעיים מהממונה ביו"ש)

2. מטה בנימין יעבירו את כל האינפורמציה בדבר:

א. תכניות קיימות

ב. כבישים

ג. פרוגרמות

ד. מים, ביוב, חשמל

ה. תעסוקה

למתכננים השונים.

3. מטה בנימין יעבירו מכתב מפורט למנכ"ל - מנהל מחוז המרכז בנושא המוקד הזמני, דרכים וכו'.

4. המתכננים יתיחסו אל תכנית המתאר המפורטת 202/1 אשר קיבלה תוקף כ"ל שטח מאוכלס ללא אפשרויות שינוי. במידה ולמתכננים וליועצים תהינה השגות יעבירו אותן בכתב עד 15.7.89.

5. מטה בנימין מדגישה כי הקמת המוקד הזמני תהיה בתחום התכנית שקבלה תוקף, 202/1.

6. ב-6.7.89 יתקיים סיור מתכננים באתר נפגשים בשעה 7.00 בתחנת הדלק בסמוך לנתב"ג.

7. בפגישות הראשונות תידון הפרוגרמה, בנושא אכלוס, צפיפות בינוי, אזורי תעסוקה ומלאכה, שלביות ועוד.

8. לקראת תחילת ספטמבר ישלם האדריכל איסוף וניתוח המדע ותכנית רעיונית ראשונית לכל המתחם להצגה בפני ועדת ההיגוי.

רשמה: דיאנה וולקוב

העתק: לנוכחים

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

סיכום פגישה מיום 27.6.89 בנושא: מתחם עופרים

1. המתכננים יתיחסו לכל מצאי אדמות המדינה בתחום שבין:
 - א. כביש בית אריה מצפון
 - ב. מתקן אדם נטוף ממערב
 - ג. כביש שיקבא מדרום
 - ד. כביש עבוד-בית אריה ממזרח (נתונים קרקעיים מהממונה ביו"ש)
2. מטה בנימין יעבירו את כל האינפורמציה בדבר:
 - א. תכניות קיימות
 - ב. כבישים
 - ג. פרוגרמות
 - ד. מים, ביוב, חשמלה תעסוקה למתכננים השונים.
3. מטה בנימין יעבירו מכתב מפורט למנכ"ל - מנהל מחוז המרכז בנושא המוקד הזמני, דרכים וכו'.
4. המתכננים יתיחסו אל תכנית המתאר המפורטת 202/1 אשר קיבלה תוקף כשל שטח מאוכלס ללא אפשרויות שינוי.
במידה ולמתכננים וליועצים תהינה השוואות יעבירו אותן בכתב עד 15.7.89.
5. מטה בנימין מדגישה כי הקמת המועד הזמני תהיה בתחום התכנית שקבלה תוקף, 202/1.
6. ב-6.7.89 יתקיים סיור מתכננים באתר נפגשים בשעה 7.00 בתחנת הדלק בסמוך לנתב"ג.
7. בפגישות הראשונות תידון הפרוגרמה, בנושא אכלוס, צפיפות בינוי, אזורי תעסוקה ומלאכה, שלביות ועוד.
8. לקראת תחילת ספטמבר ישלים האדריכל איסוף וניתוח המדע ותכנית רעיונית ראשונית לכל המתחם להצגה בפני ועדת ההיגוי.

רשמה: דיאנה וולקוב

העתק: לנוכחים

ד. יאן וולקוב אר ב. יאן וולקוב

א. יאן וולקוב א. יאן וולקוב א. יאן וולקוב

א. יאן וולקוב א. יאן וולקוב א. יאן וולקוב

א. יאן וולקוב א. יאן וולקוב א. יאן וולקוב

א. יאן וולקוב א. יאן וולקוב א. יאן וולקוב

א. יאן וולקוב א. יאן וולקוב א. יאן וולקוב

א. יאן וולקוב א. יאן וולקוב א. יאן וולקוב

א. יאן וולקוב א. יאן וולקוב א. יאן וולקוב

א. יאן וולקוב א. יאן וולקוב א. יאן וולקוב

א. יאן וולקוב א. יאן וולקוב א. יאן וולקוב

א. יאן וולקוב א. יאן וולקוב א. יאן וולקוב

א. יאן וולקוב א. יאן וולקוב א. יאן וולקוב

א. יאן וולקוב א. יאן וולקוב א. יאן וולקוב

מדינת ישראל

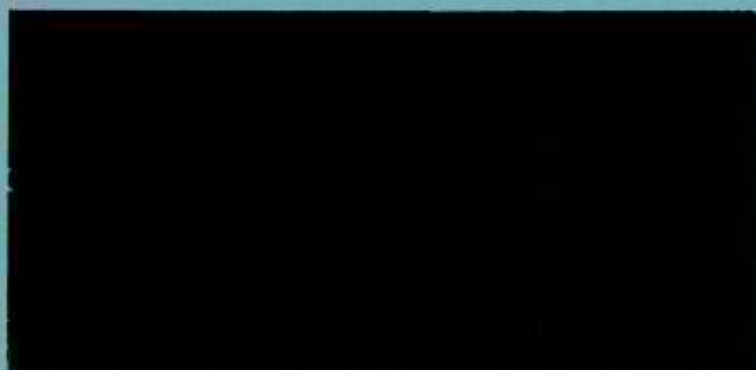
משרד הבינוי והשיכון

היחידה לבינוי ערים

תאריך:



משרד הבינוי והשיכון
היחידה לתכנון ערים



מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף לתכנון ובינוי ערים

תדריך תכנון
מחוז המרכז
הישוב: עופרים
האתר: גבעת עופרים
שלב א' ו-ב'

הוכן ע"י אדרי' דיאנה וולקוב
תאריך: 18.2.90
אושר בוועדת אישורים בתאריך:

ת ד ר י ך ת כ נ ו ן

מחוז המרכז

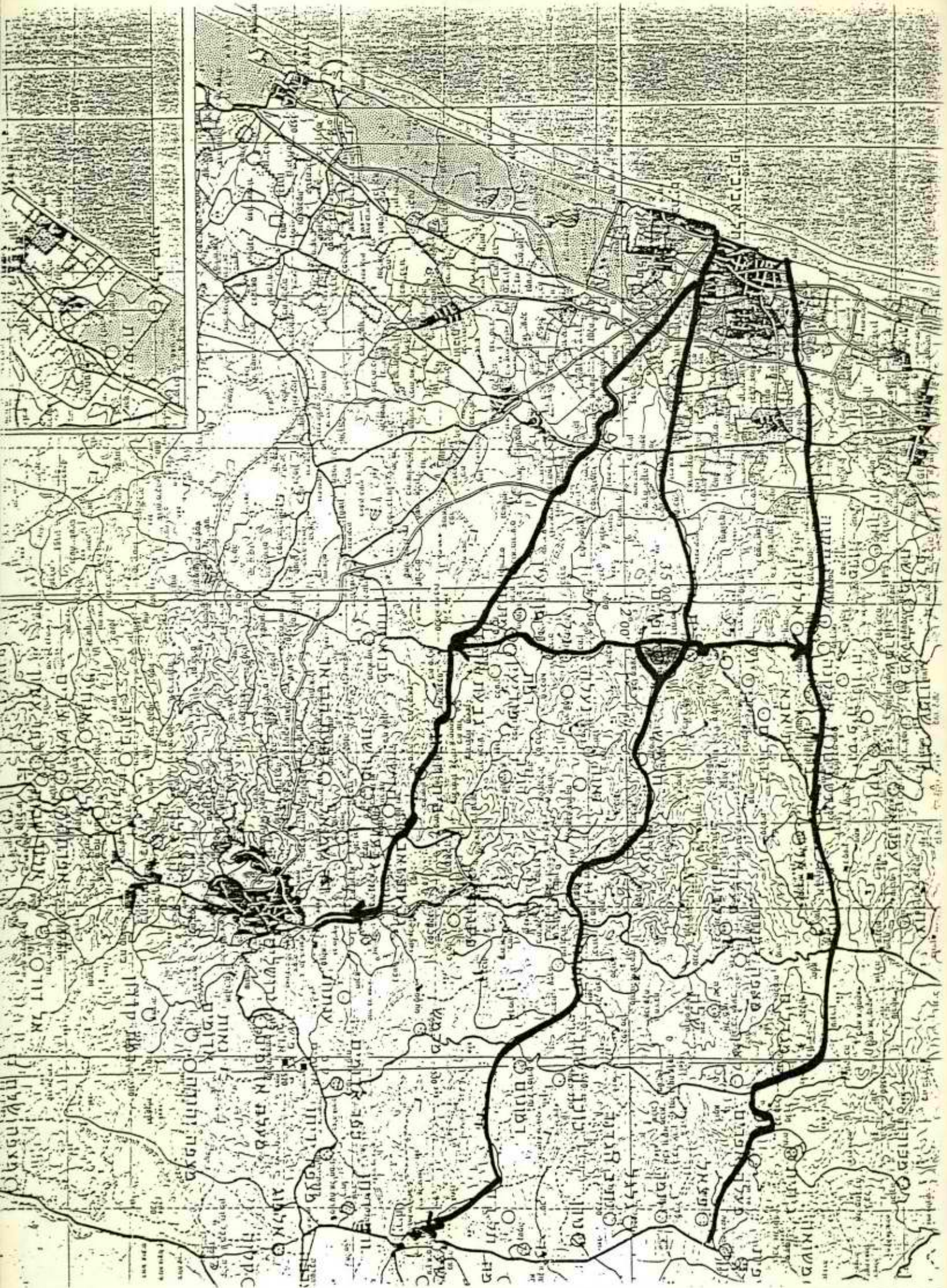
הישוב: עופרים

האתר: גבעת עופרים

שלבים א' ו-ב'

ת ו כ ן ה ת ד ר י ך

1. מפה: מיקום במערך הארצי.
2. תיאום תכנון עופרים - סיכום הנחיות לתכנון - תכנית מתאר.
3. תכניות וחתכים לטיפוסי בניה שונים.
4. פרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור. חיים צימר
5. טבלת חלוקת שטחי ציבור לפי מרכזים עירוניים ושכונתיים.
6. חלוקת פרוגרמת שטחים ציבוריים ומוסדות ציבור. ד. בן אלול.
7. סיכום ישיבה בנושא עופרים תכנית מתאר.
8. ההיבט האקלימי בתכנון הישוב. פרופ' ביתן.
9. דו"ח גאומטרי והנחיות מוקדמות לתכנון. משה סוקולובסקי.
10. אספקת מים, איסוף וסילוק שפכים: עקרונות תכנית האב.
- בלשה ילון - יועצים.
11. סיכומים עם משרד התחבורה, מינהל הנושפה האזרחית.
- אדרי' רותי שפירר.
12. תכנית שלד שלב א'. משרד אדריכל זאב ברן. אדרי' אסתר לוי.
13. גבעת עופרים - עקרונות לתכנון המפורט. שלבים א' ו-ב'.
14. חתך ותכנית רעיונית. שלבים א' ו-ב'.
15. סיכומים עם מחוז מרכז. דב בליכפלד ואריה הראל.
16. חלוקת גבעת עופרים לשלבים א' ו-ב'.



תיחום תכנון עופרים

סיכום הנחיות לתכנון

א. עופרים ז כללי:

גוש עופרים - מקבץ מתחמים לתכנון - נמצא 10 ק"מ מזרחה מצומת הטייסים. פחות מ-30 ק"מ ממערב ת"א ופחות מחצי שעה נסיעה ממנו. קירבתו של הגוש למוקד תעסוקתי - נתב"ג ותעשייה אווירית - בשילוב עם סלילת כביש מסי 6 בקטע זה ושיפור דרך גישה מהצומת מבטיח פיתוחו הכולל.

תחזית ההגירה לאזור תכנון זה מבוססת על הנחות שבחוברת "קווים לפיתוח מערב השומעון" (שהוכנה ע"י האגף לתכנון ולבינוי ערים במאי 88). תחזית זו מדברת על תוספת לגוש (הישוב הקיים בית אריה שמהווה חלק מהגוש ובו 300 יח"ד) של 600 יח"ד (לפי חלופה מינימלית בקצב איטי) עד 7400 יח"ד (לפי חלופה המקסימלית בקצב מואץ כאשר דגש הפיתוח הוא בעיקר על הגוש הזה) וזאת עד שנת 2000.

מצאי הקרקעות כיום מעל 5000 דונם - יותר מהמצאי בזמן הכנת התחזית לעיל.

ב. הנתונים העיקריים של השטח והמיקום האיזורי:
(מהם נגזרות מטרות התכנית)

- * מיקום בשולי גוש דן - בטבעת החיצונית של יישובים פרבריים.
- * מיקום על ציר "חוצה בנימין", המוביל ממערב למזרח - מאזור אור יהודה ויהוד לנוה צוף, בית אל ובקעת הירדן. ציר זה יתפצל בעתיד ליד עופרים ויוביל גם אל אריאל.
- * מיקום על ציר דרום-צפון ממודיעין דרך עופרים לאריאל.
- * בעופרים נמצא הריכוז הגדול ביותר של קרקעות זמינות לבניה בכל הגיזרה - אלפי דונם של אדמות טרשים שהוכרזו אדמות מדינה.
- * אקלים נוח למגורים - יחסית לאקלים של עמק לוד והשפלה.
- * נוף ואיכות סביבה.

ג. מטרות התכנית:

מטרה עיקרית - יצירת עיר פרברית - מקבץ של שכונות - במרגלות המערביים של אזור ההר באיכות דיוור גבוהה, לפי הסטנדרטים של משרד הבינוי והשיכון.

מטרות משנה -

- * ניצול יתרונות המיקום, האקלים ועלות הקרקע לקליטת לחצי ביקוש לדיוור מאזור המרכז
- * הקמת בסיס לפיתוח של איזור בנימין על ידי יצירת מרכז איכלוס ותעסוקה על גבול האיזור עם איזור המרכז.
- * יצירת מרכז שירותים איזורי.
- * יצירת מרכז תעסוקה לישובי בנימין ולאיזור המרכז.

ד. עקרונות תכנון בסיסיים להשגת המטרות:

- * פיתוח של קבוצת שכונות קשורות במערכת ישובית/עירונית אחת, הכוללת גם מרכיבי שירותים ותעסוקה כלל איזוריים.
- * גוון מירבי בתחום התכנית כולה ובתוך כל חלק ממנה.
- * חסכון מירבי בהוצאות פיתוח, סלילת כבישים והחזקת שטחים ציבוריים.
- * חסכון באנרגיה וניצול אנרגית השמש בתכנון המבנים ושימושם ובתכנון ובביצוע הבתים שבתחומם.
- * יצירת חללים אורבניים - תיחום הרחובות, כיכרות, נקודות ציון - בנוסף פרבריים. הבדלה ברורה בין מגרשים פרטיים וציבוריים לצורך הגדרת אחריות.
- * שלביות בפיתוח.

ה. הערכה ראשונית של המתחמים הפוטנציאליים לפיתוח

1. מתחמים:

- גבעת עופרים. עם שטח של כ-1650 דונם.
 - בית אריה, עם שטח של כ-1000 דונם ותכנית מתאר בת כ-600 יח"ד.
 - סנמה ברברה, עם שטח של כ-2250 דונם.
 - גבעה 272, עם שטח של כ-800 דונם.
 - גבעה 247, עם שטח של כ-300 דונם.
 - אל ג'וביל, עם שטח של כ-500 דונם שחלקו בקעה שמוחה יחסית.
- קיימים שטחים נוספים מדרום וממערב למתחמים שעליל שיוכלו לשמש בעתיד עתודה להרחבה.

2. שיפועים - השטח הוא גבעי ונבחר לקו הגדול בשיפועים גבוהים. ההתפלגות לשיפועים שונה ממתחם למתחם. אך התמונה הכוללת היא כי רק 8% מהשטח בשיפועים של עד 75 בעוד 50-66% בשיפועים של 20% ו-21% אף בשיפועים של 31%-40%. כ-25% בשיפועים 21%-30%.

כדי להשיג את מטרות התכנית בנתונים של התפלגות שיפועים כזו, יש לאמץ עקרונות להתפלגות הבניה למגורים על פי שיפועי הקרקע: (הבניה מאופינת לפי מ"ר קרקע נטו ליח"ד).

שיפועי קרקע ייעוד

| | |
|--|--------|
| מבני ציבור ושצ"פ, 200 מ"ר ליח"ד, 500 מ"ר ליח"ד (לפי המיקום). | 0-7% |
| 500 מ"ר ליח"ד | 8-20% |
| 250-300 מ"ר ליח"ד | 21-30% |
| 200 מ"ר ליח"ד | 31-40% |

3. מתחמים פונקציונליים לפיתוח - הערכת היכולת -

התפלגות לפי סוגי הבניה - מספר יח"ד לדונם נטו

| מתחם | יח"ד | 2-2.5 לדונם | 3 לדונם | 5 לדונם |
|-------------|------|-------------|---------|---------|
| גבעת עופרים | 2400 | 35% | 30% | 35% |
| סנטה ברברה | 3600 | 45% | 30% | 25% |
| גבעה 272 | | | | |
| גבעה 247 | | | | |
| סה"כ | 6000 | | | |

תעסוקה:

יש ליעד בתחום התכנית שמחים לתעסוקה.

* לצוי לאחר שטח שיהווה מתחם מיוחד ונפרד לתעסוקה (תעשייה, מלאכה, שירותי דרך וכד'). מתחם זה יושמש מוקד תעסוקה לתושבי עופרים ולמועסקים מחוץ ליישוב, מאיזור בנימין ומאיזור המרכז. גודל המתחם כ-300 דונם, וחשובים קירבתו למערכת הדרכים האיזורית ושיפועי קרקע נוחים יחסית.

* בנוסף, רצוי ליעד שטחים בתחום מתחמי המגורים שיוכלו לשמש לתעסוקה מסוג משרדים, בית אבות, מוסדות חינוך מיוחדים, תיירות,

בתי תוכנה וכד'.

1. הנחיות כלליות לפרישה

* מרכזיותה וגודלה של גבעת עופרים, בין כל מיתחמי איזור התכנון, קובעים את מרכזיותה גם ביתר התיפקודים. מרכז המסחר והשרותים השונים צריך להקבע בתוך המתחם של גבעת עופרים או הסמוך לו, תוך התיחסות לדרך האיזורית העוברת למרגלות הגבעה.

* מבנה השטח, הגודל המיועד של המתחמים והמרחקים ביניהם יחייבו חלוקתם למתחמי משנה וליצירת מרכזונים בהתאם.

* התכנית צריכה לכלול, כמובן, את השירותים הנדרשים למגורים, על פי המפתחות המקובלים של משרד הבינוי והשיכון ושל המועצה האיזורית, ולפרוש אותם בהתאם למתחמי המגורים.

* מערכת הדרכים הפנימיות תישען על הרחוב הראשי שיחובר אל הדרך האיזורית העוברת בתחום איזור התכנון.

* מיקומו של המרכז המסחרי צריך להיות בנגישות טובה אל הדרך האיזורית, בגלל תיפקודו גם במרכז לכלל האיזור. אותו הדין ביחס למוקד/מוקדי תעסוקה.

2. שלבי פיתוח

לאחר גיבוש הפרוגרמה והתווית הקווים הראשונים לתכנית הפיזית, יש לחלק את הפיתוח, על כל מרכיביו, לשלבים.

המתחם הראשון לפיתוח הוא המתחם של גבעת עופרים, ואחריו, יש להניח, יפותח אזור סנטה ברברה.

שלבי הפיתוח צריכים להגדיר את סוגי הבניה שיפותחו בכל שלב, ולהתייחס לקשרים שבין פיתוחם של המתחמים השונים, כלומר להגדרת היקף הפיתוח במתחם אחד שרק לאחריו מתחיל פיתוח שלב נוסף במתחם אחר. שלבי הפיתוח צריכים לכלול את פיתוח מערכות התשתית והשרותים.

3. עקרונות לעיצוב הבינוי

1. יצירת רחוב ראשי המגשר שכונות מיוחדות כחוט המחבר חרוזים.

2. הפונקציות המרכזיות של העיר - מוסדות, מסחר, שרותים, וכו' - ימוקמו על הרחוב הראשי במשולב עם מגורים. כך יעשה גם בכל שכונה ושכונה בקנה מידה מתאים.

3. יש ליצור מערכת חללים - רחובות, כיכרות, רחבות - בעלי אופי וקנה מידה אנושי ע"י תשומת לב לפרופורציות, מיקומם, פונקציונליותם והחזקתם לאו דוקא למבטים לנוף.

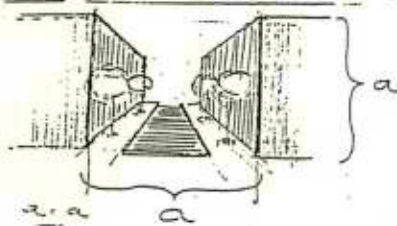
4. יש ליחד ולגבש שכונות ע"י מאפיינים כגון הבנינים - פתחים, גגות - ו/או סיגנונם ו/או צבעים ו/או חומרים, ריצופים צמחיה וכו' כך שלכל שכונה יהיה המירקם האופייני לה, ויחדיו ירכיבו רקמה עירונית מגוונת.

כדי שהאמור לעיל יקרה יש להתיחס למספר נושאים:

1. לתכנן בינוי רצוף ככל האפשר ולהתאים אותו ואת הכבישים המלווים אל המבנה הטופוגרפי של כל אתר ואתר.

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

3. תיחום הרחובות מוגדר ע"י המיסעה, חזיתות הבתים והירוק הסמוך. לכן, יש לשים לב לפרופורציה בין רוחב המיסעה וגובה הבנינים התוחמים את הרחוב. יש לשים לב שתיחום חלל רחוב אורבני נוצר כאשר גובה הבנינים שווה לרוחב הרחוב (ראה איור).



4. הרחובות יעוצבו ע"י בינוי רצוף של מוסדות ציבור, מבני מגורים, מסחר, שרותים וכו' וחשוב מאוד להימנע מהפסקות וניתוקים. קו בניה אחיד הן של המבנים וכן של הגדר, במקביל למדרכה, המסדיר תחום חלל הרחוב, יפורט בתקנון. גם הגדרת אחריות הפרט ואחריות ציבורית, כניסות, פתחים, גדרות, מוסכים, גגות, חומרי ציפוי וכו'.

5. יש לתכנן שלבי ביצוע כך שאזור שנמצא בביצוע לא יפריע לשיגרת החיים באזור שאוכלס בשלב ביצוע קודם. כנ"ל לגבי מגרשי בנה ביתך.

6. מומלץ ליצור רצף שטחים ירוקים מפותחים רב שימושים בהוצאות החזקה מינימליות.

7. בתוך הרצף הבנוי יש ליצור כמה נקודות תצפית מן הרחוב כ"חלונות" לנוף ולסביבה ולהדגישן כנקודות ציון בשכונות. מומלץ לנצל את הנקודות הגבוהות בפס זרם ובקצוות הרכס. אפשר לשלבן עם כיכר לסבב תחבורתי עם פסל אומנותי או אלמנט בעל ערך סביבתי. יש לשים לב שקיימים בשטח קבוצות סלעים שניתן לשמרן כאלמנטים בעלי ערך חזותי.

8. יש ליצור כיכרות או חללים אורבניים ע"י רצף הבנוי סביב למוקדים רב פונקציונאליים בהרחבה של חלל הרחוב.

9. יש ליצור שערי כניסה לעיר. נקודת ציון להתחלת המירקם הבנוי בהבלטה לסוף האזור הטבעי והפתוח.

10. לגבי בניה באיכות גבוהה מומלץ לתכנן טיפוסים מגוונים ולשים דגש בפיקוח על ביצוע הבניה בתכתיבים המתאימים. לגבי ניצול

אנרגיה סולרית בבניה, בתכנון המפורט חשוב להפנות דרומה את רוב

חדרי המגורים של הבית, לכסות את הקירות החיצוניים עם חומר בידוד מתאים. הדרישות האלו יכתבו בהוראות התכנית (תקנון).

11. לגבי יעור, מומלץ להכין תכנית לביצוע יעור מידי לשטחים כדלקמן:

א. מיועדים לשצ"פים.

ב. שאינם מיועדים לפיתוח כלל.

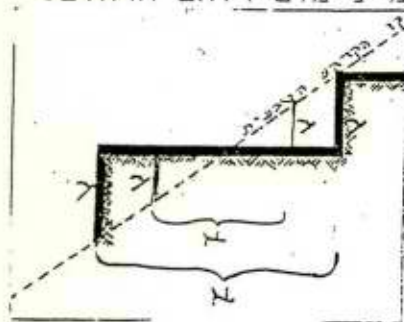
ג. שטחים ביעודים שונים שפיתוחם ידחה לשלבים מאוחרים.

12. יש לאתר בתחום התכנית קטעים של מצוקים, טרשים ושטחים אחרים שראויים להשמר ולהכלל בגנים ובשטח הציבורי הפתוח.

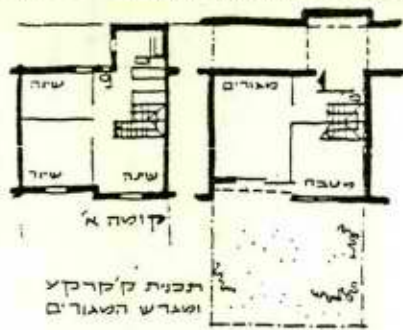
ט. עקרונות לתכנון מערכת הדרכים ועבודות הפיתוח:

1. מערכת דרכים תותווה במבנה היררכי פשוט וברור.
2. יש להותיר מקום להתוויית כביש עורקי למקרה שיווצר צורך לנקז תנועה עוברת מהשכונות אל המערכת האזורית.
3. הרחוב הראשי של העיר יאחד את השלוחות והמרכז האזורי - מסחרי שעליו.
4. אל הרחוב הזה יתנקזו רחובות משניים.
5. אל הרחובות המשניים יתנקזו רחובות קול דה סאק למגורים ולחנייתם.
6. יש להותיר מקום להתוויית רחובות מאספים שיתוכננו ליעילות תחבורה מהירה ולנגישות למוקדים רב פונקציונליים. ביצועם ישקל לפי התפתחות העיר.
7. פתרון חניה יעשה לאורך הרחובות, רצוי לכלול חניות בתחומי מגרשי המגורים ולהימנע משטחי אספלט נרחבים.
8. אין לתכנן מערכת דרכים נפרדת להולכי רגל. לכן, על המערכת להיות משולבת - מוטורית ולהולכי רגל - ויש להדגיש כניסות ישירות לבתים מן הרחובות.
9. לתכנן רחוב מינימלי של הרחובות המאפשר מיסעה, חניה, מדרכה וכניסה חזיתית לבתים על מפלס אחד.
10. כדי להשיג מינימום קירות תמך, יש לתכנן מינימום רחוב הרחוב.

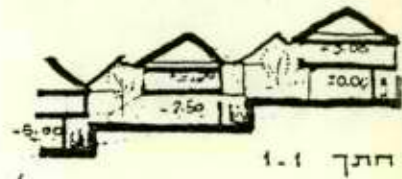
א צר = ב קטן
 א רחב = ב גדול



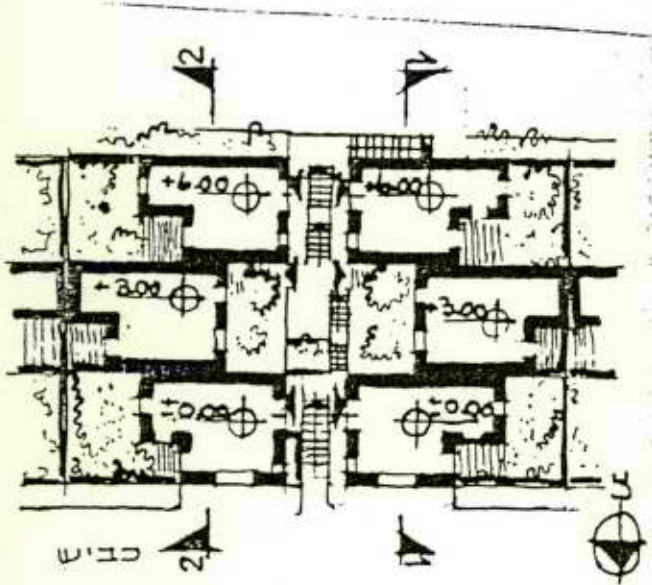
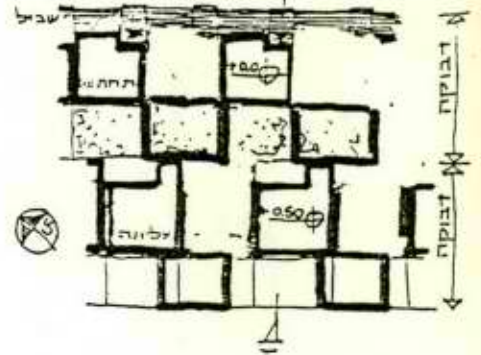
מדורג 5. יח' לד'



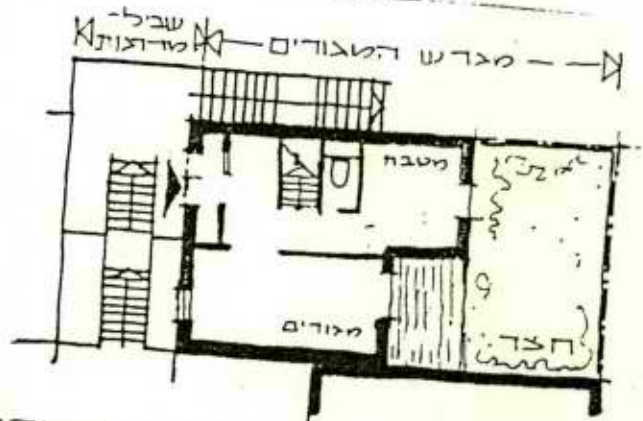
תכנית ק' קרקע
ומגרש המגורים



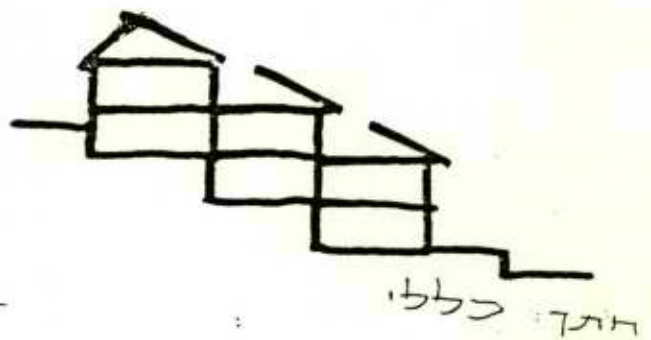
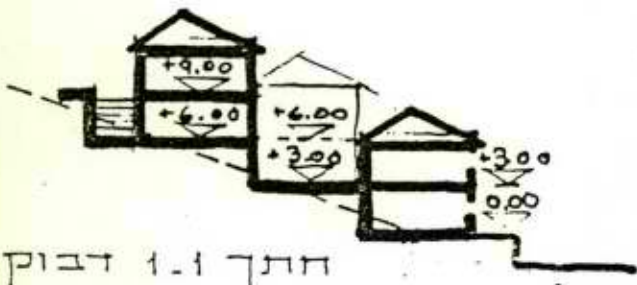
תכנית קטע מבן
עם 2 דבוקות
סמוכות



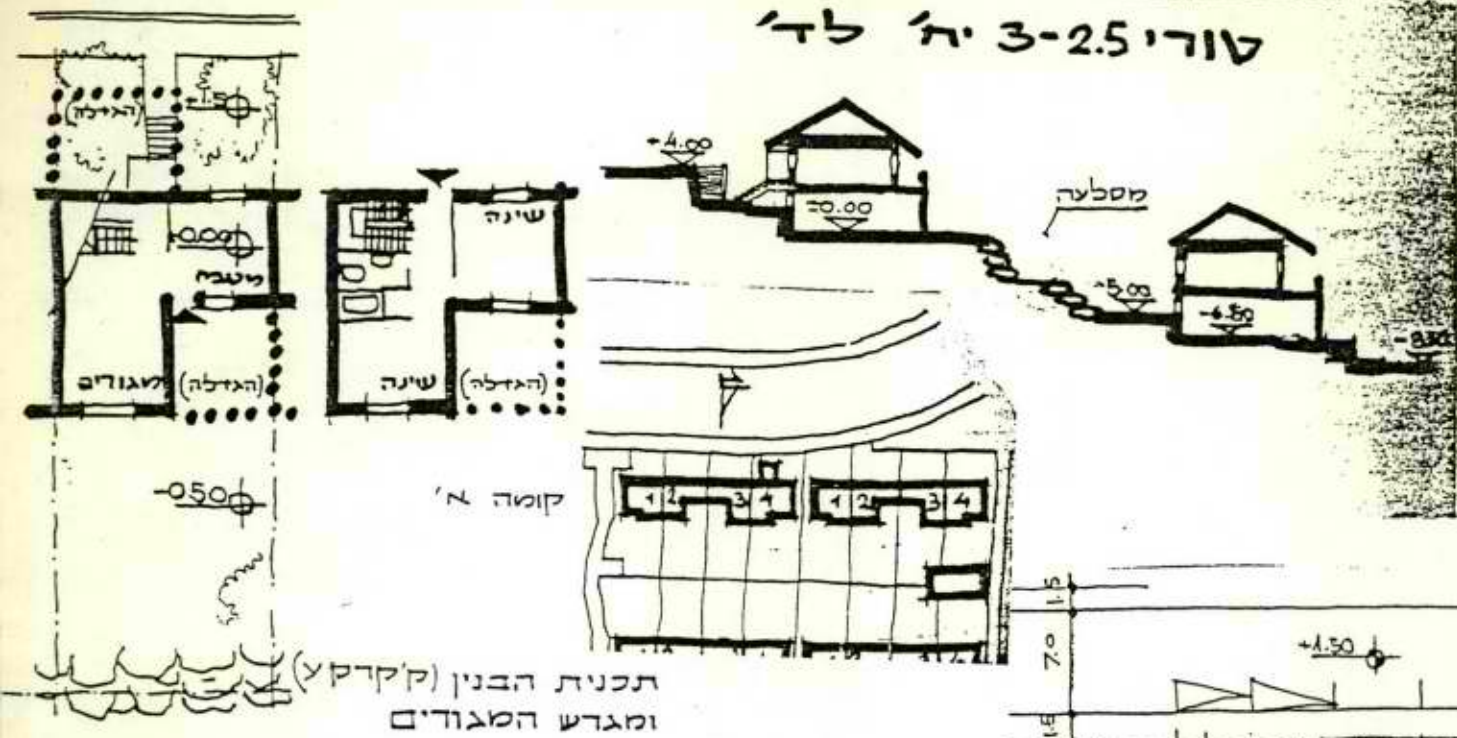
תכנית דבוקה
1:500



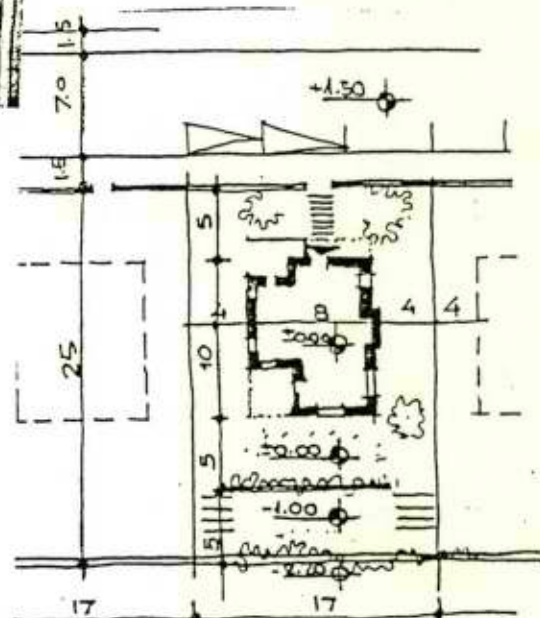
תכנית הבנין ומגרש המגורים



טורד 2.5-3 יח' לד'

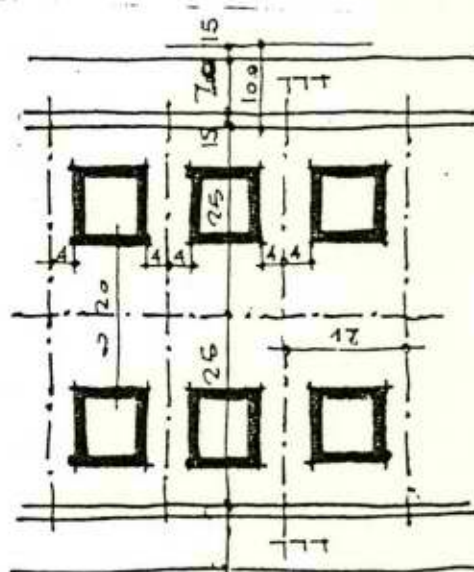
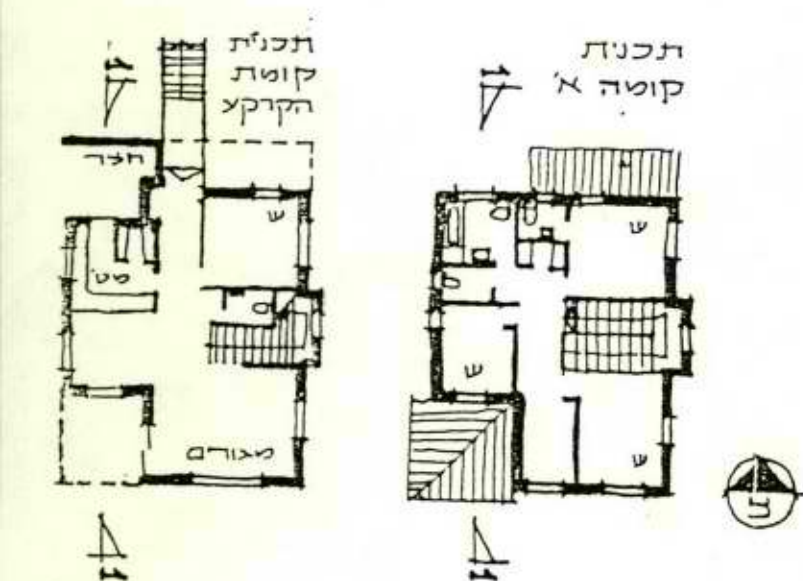


תכנית הבנין (ק'קדק'ע)
ומגדש המגודים

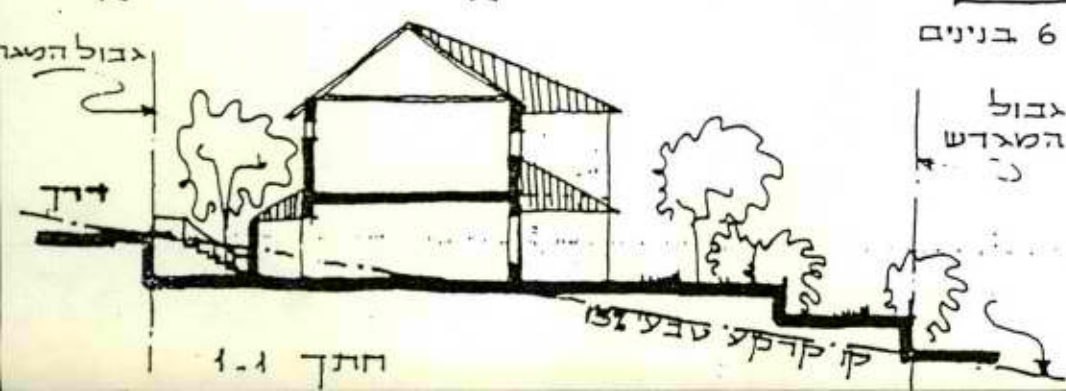


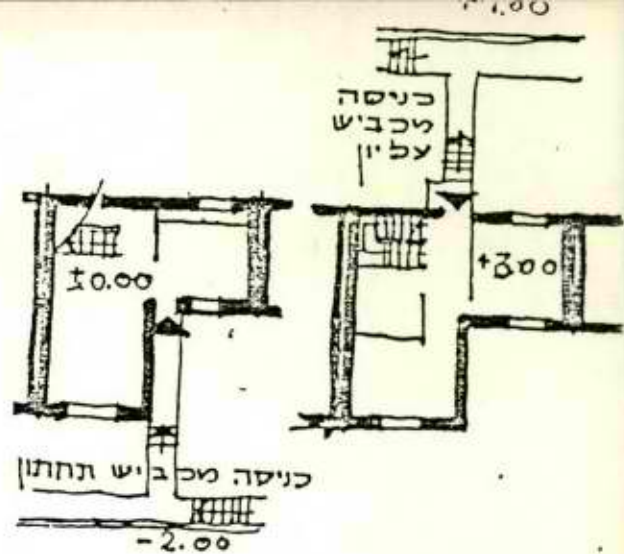
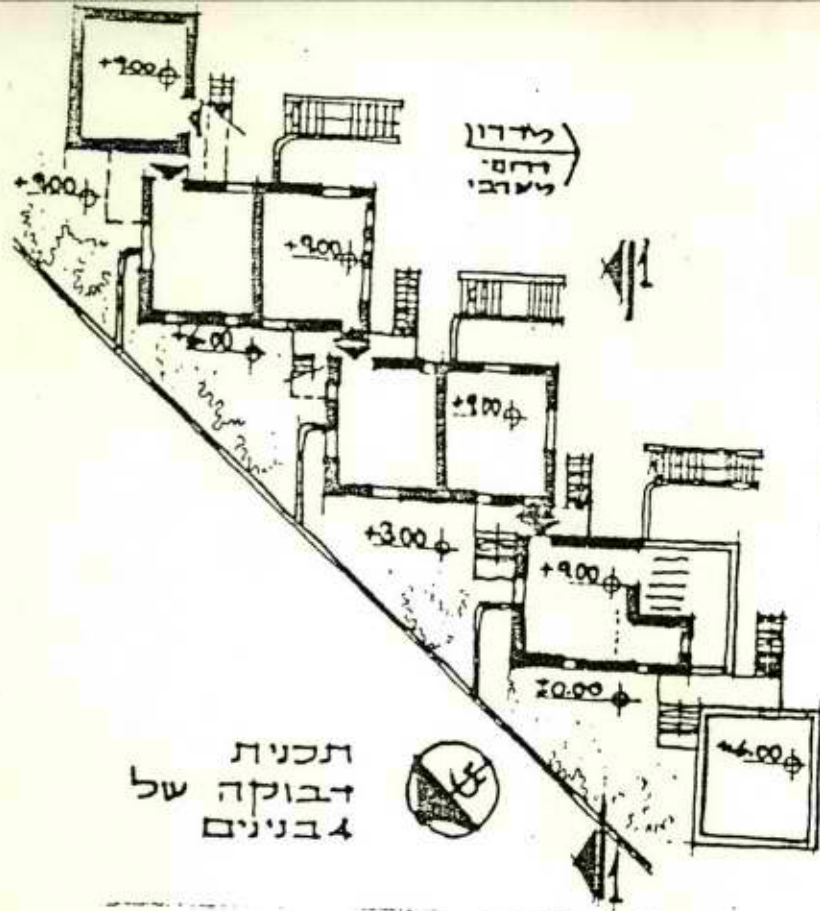
תכנית מצד ש המגורים

הד משפחת 2 יח' לד'



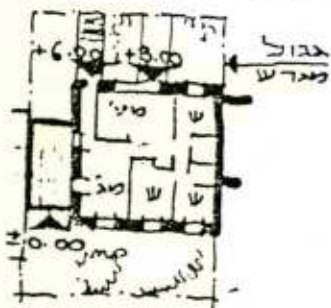
תכנית 'זבוקה' של 6 בנינים



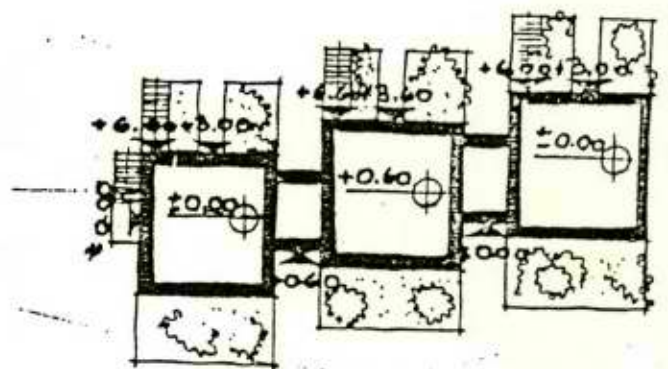


טורים

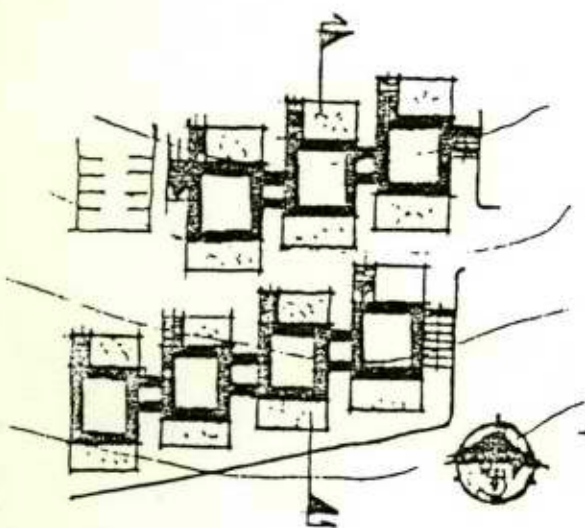
2.5-3 יד לדכם.



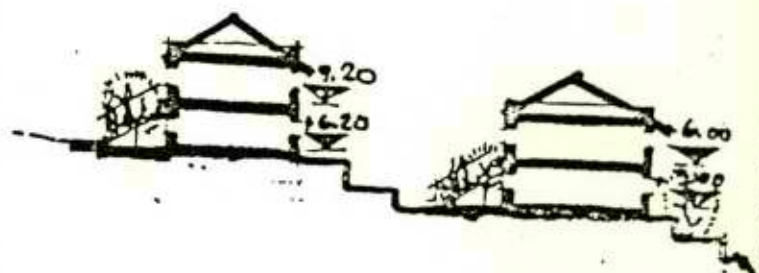
תכנית קומת קרקע עליונה ומגרש המגורים



תכנית דבוקה עם 3 בנינים



תכנית מבן של 2 דבוקות



חתך 1-1 דרך 2 דבוקות

2 קומות כניסה נפרדת לכל קומה.

משרד הבינוי והשיכון

מחוז המרכז

מח' פרוגרמות

תאריך: 23.10.89

אל: מר י. מאירי - מנהל מחוז המרכז
מאת: חיים צימר

הנדון: פרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור בעיר עופרים -
(6000 דירות, 22,800 תושבים)
סיכום ישיבת הועדה הבין-משרדית ב- 3.10.89

המשתתפים:

ד.בן-אלול - ממונה ארצי למוסדות ציבור - משב"ש י-ם - יו"ר
ח.פרח - מנהל אגף הפיתוח - החברה למתנ"סים גבעת ג'וינט - י-ם
ד.וולקוב - ראש ענף תכנון ערים - משב"ש י-ם
א.לוי - אדריכלית משרד אדריכלים זאב ברן - י-ם
ר.פרלמן - מנהל אגף תכנון - משרד החינוך י-ם
ד.דויטש - מתכנן אזורי - מוא"ז מטב בנימין - ד.נ. מזרח בנימין
ד.בליכפלד - ראש צוות תכנון - משב"ש מחוז המרכז
ת.קורן - מנהלת ענף תכנון רשות הספורט והחינוך הגופני - משרד החינוך
ח.צימר - ממונה מחוזי למוסדות ציבור ופיתוח משלים - משב"ש מחוז המרכז

הוזמנו ונעדרו:

י.וינצברג - ס.מנהל מח' התכנון, הבינוי והמעקב - משרד החינוך
ש.תשובה - מנהל המתקנים - רשות הספורט, החשמונאים 99, תל-אביב
א.בר-לוי - מנהל מח' פרוגרמות - משב"ש מחוז המרכז
ר.בן-בסט - חב' שבא, נוה צוף, ד.נ. לב השומרון
אדר' דן סתיו - שד' סמאטס 14 תל-אביב

כללי:

א. פרוגרמה זו הוכנה על סמך בקשת האגף לבינוי ערים - משב"ש י-ם

ב. המדובר הוא בשטח של כ- 6000 דונם.
עופרים נמצאת בשולי גוש דן, באזור ישובים פרבריים כ- 14 ק"מ ממזרח לאזור
שדה התעופה והתעשייה האווירית. עופרים יושבת על מפגש בין צירי התנועה:

1. ציר מזרח - מערב - חוצה בנימין - כביש מס' 465.
2. ציר צפון דרום - ממודיעין דרך עופרים לאריאל, כביש מס' 446.

ג. בישוב היום חולקו כ- 51 מגרשים (לבנה ביתר, שלב א').
שלב ב' יהיה לכיוון בית-אריה, ובמסגרת התכנון אפשר יהיה להתחבר בדרכים
פנימיות.

ד. בכוננת המשרד להתחיל בתכנון כל השטח ל- 6000 יח"ד. התכנון הוזמן אצל
אדרי' זאב ברן.

ה. כבסיס לסדר גודל ממוצע של משפחה, הוסכם על 3.8 נפשות קרי: מספר התושבים
בעופרים יסתכם ב- 22,800 נפש (6,000 משפחות $\times$ 3.8 נפש).

ו. לגבי החישובים של מוסדות חינוך (גני ילדים ובתי-ספר) הגודל החזוי של
שנתון (גיל אחד) הוא 2.5% מכלל האוכלוסיה. דהיינו: 570 ילדים לשנתון.
רוח פרלמן מוסרת שבעבר דובר שבשלב א' יהיו בעופרים 100 משפחות. בהתחלה
ילמדו בבית אריה ובשלב מתקדם יותר יבנו בעופרים בית ספר יסודי, בית ספר
על יסודי ולפי הצורך בית-ספר דתי.

ז. לאחר שתגובש הצעת הפריסה והאיתורים של כל המגרשים הציבוריים ע"י המתכנן
- תזמן שוב ישיבה, בהשתתפות כל הנוגעים בדבר, לשם בדיקת הצעת יישום
הפרוגרמה.

הצעת הפרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדת ציבור - 6000 משפחות -
22,800 נפש.

א. מעונות תינוקות, גילאי 0-2 9.0 דונם

לפי המכסה המקובלת (1 מעון בן 3-5 כיתות לכל 800 - 1200 משפחות)
יהיה צורך ב- 6 מגרשים (1.5 דונם כ"א) ל- 6 מעונות. יש לחלק את
המגרשים בפיזור מתאים בין ריכוזי המגורים, במקומות אליהם גישה נוחה
לאמהות ועגלות תינוקות.

ב. גני ילדים, גילאי 3-4 21.6 דונם

לפי 5% מהאוכלוסיה (2 שנתונים $\times$ 2.5%) יהיו בגילאים אלה 1140 ילדים
לפי 32 - 33 ילדים בכיתה. תדרשנה 36 כיתות ב- 18 מגרשים (כל אחד
1.2 דונם).

ג. גני ילדים (גילאי 5) - לפי 2.5% מהאוכלוסיה יהיו בגיל זה 570 ילדים
ותדרשנה 18 כיתות. לא יהיה צורך במגרשים נפרדים, אלא הם יאוותרו
בחצרות בתי-ספר יסודיים.

ד. בתי ספר יסודיים - גילאי 6 - 11. כיתות א' - ו' 63.0 דונם

לפי החישובים דרושות 108 כיתות. לפי 18 כיתות בכל בית-ספר דרושים
6 מגרשים.

מאחר ולמגרש בית-ספר יסודי תתווספה 3 כיתות גן-ילדים (גילאי 5) יש
צורך לחשב את שטח המגרש עבור 21 כיתות (לפי 0.5 דונם ל- 1 כיתה)
10.5 דונם לכל בית-ספר.

ה. בית-ספר על-יסודי גילאי 12 - 17, כיתות ז' - י"ב 85.5 דונם

לפי החישוב תדרשנה 108 כיתות. מכיון שסוכם על דעת משרד החינוך שגם ילדי בית-אריה ילמדו בחינוך על יסודי, יש צורך להוסיף 6 כיתות, סה"כ 114 כיתות בשלושה מגרשים ל- 3 בתי ספר על-יסודיים.

1 = מגרש 42 כיתות לפי $0.75 = 31.5$ דונם
1 = מגרש 36 כיתות לפי $0.75 = 27.0$ דונם
1 = מגרש 36 כיתות לפי $0.75 = 27.0$ דונם

ו. תרבות נוער וספורט 50.0 דונם

המדובר הוא במתקנים לתרבות, נוער, ספורט (אולם ספורט, חדרי - חוגים, ספריה, בריכת שחיה, טניס, מגרשים משולבים, בניין מתנ"ס מרכזי כולל אולם).
יש צורך לאתר בצמידות לאחד מבתי-הספר המקיפים כ- 15 דונם נוספים, במקום מרכזי ביישוב.
נותר לנו להזכיר שבחישובים של מתקני ספורט ישוברים נלקח בחשבון שבבית אריה (הצמודה לעופרים) נבנה כבר אולם ספורט קהילתי, בריכת שחיה ומגרשי טניס.

בנוסף למתקני ספורט יש לאתר בפריפריה שטח למגרש כדורגל מרכזי ומגרש אימונים צמוד בשטח של 35.0 דונם.
כמו כן יש לאתר 3 מגרשים נפרדים, בפריפריה, כל אחד 2.0 דונם למועדונים תנועתיים.
מאחר ובגבול המערבי מיועדים שטחים גדולים על הישוב עופרים לפארקים, גינות ויערות - יש לנצל אזור זה לתכנון מרכז נופש פעיל ומתקני ספורט ופעילות גופנית נוספת, בהתאם לצרכים שידונו בהם בעתיד.

ז. בריאות ותחנה לבריאות האם והילד 4.0 דונם

המכסה המקובלת - 1 מרפאה שכונתית ותחנה לבריאות המשפחה לכל - 2,500 - 3,000 משפחות. יש לאתר בעופרים שני מגרשים בני 2.0 דונם כל אחד עבור שני מרכזים למוסדות בריאות הנ"ל.

ח. מוסדות דת 6.5 דונם

לגבי בתי-כנסת אין כידוע מיכסות מדויקות, אך יש סיכום בסיסי פרוגרמתי עם משרד הדתות. הפיזור של איתורי בתי-הכנסת, והוא בהתאם לריכוזים המשוערים של המתפללים (באזור שקט ומרוחק מעורקי תנועה ראשיים).
עבור 6,000 משפחות יש לאתר:
2 מגרשים (כ"א 2.0 דונם) לבית-כנסת שכונתי ראשי.
3 מגרשים (0.5 דונם) לבתי-כנסת עדתיים
1 מגרש (1.0 דונם) למקווה (בנפרד ממגרש של בית-כנסת ומרוחק ממנו).

לפי המיכסה המקובלת של 2 מ"ר לנפש בגן-שכונתי מרכזי - יש לאתר 2 מגרשים (12.0 דונם כל אחד) לגנים מרכזיים. לפי 2 מ"ר לנפש למגרש - משחקים לגיל הרך, יש לאתר 9 מגרשים - 5.0 דונם כ"א. ניתן לשנות את החלוקה - בתנאי שתישמר המיכסה הכוללת של 4 מ"ר לנפש, בתנאי שהגן המרכזי לא יהא קטן מ- 12 דונם, ובתנאי שכ"א ממגרשי המשחקים לא יהיה קטן מ- 2.5 דונם.

סה"כ 320 דונם

מסחר

המסחר מתחלק ל- 2 דרגות - שכונתי ומרכזי. בישוב בסדר גודל כזה - רצוי לשים את הדגש על המרכז העירוני הראשי. כאשר בשכונות ימוקמו רק מספר חנויות למצרכים יומיומיים. בסה"כ המיכסה לעיר מינימלית כעופרים היא 0.25 מ"ר מסחרי בנוי לנפש. קרי: סה"כ השטח המסחרי הבנוי בעיר יסתכם ב- 5,700 מ"ר. מתוך השטח הנ"ל מומלץ לאתר 75% (4275 מ"ר) במרכז העירוני הראשי. יתר 1425 המ"ר ישהינם שווי-ערך לכ- 36 חנויות כ"א, יש לאתר במפוזר, בריכוזים בני 2 חנויות כ"א. (אפשרי בקומת קרקע של מגורים), בעיקר באזורי המגורים הרחוקים מהמרכז העירוני הראשי.

מרכז עירוני ראשי

במסגרת שטח המע"ר, יש לאתר:

6 דונם

בניין עיריה

2 דונם

בית משפט שלום

2 דונם

בית דואר, בנקים, בתי-קפה

9 דונם

מסחר מרכזי (סופרמרקט, חנויות גדולות וכו')

מועדונים למבוגרים ומשרדים (מעל הקומה של החנויות)

אופציה לבית קולנוע (מעל או מתחת לקומה מסחרית)

אופציה לאולם שמחות (מעל קומה מסחרית)

שטחי טרה למע"ר (ככר, שבילים וכו').

6 דונם

סה"כ 25 דונם

י"א מוסדות כלל עירוניים (מחוץ לשטח המע"ר)

הכוונה היא למוסדות שיש לאתרם בפריפריה (אפשרי ליד אזור מלאכה/ תעשייה) רחוק ממגורים, או ממוסדות ציבור, מכיוון שמוסדות אלה הם מטריד לתושבים:

3 דונם

תחנת משטרה

3 דונם

מגן דוד אדום

3 דונם

מכבי אש

2 דונם

מרכז בקרה של הג"א

2 דונם

לשכת עבודה

1 דונם

לשכת סעד

5 דונם

תחנת אוטובוסים

2 דונם

תחנת דלק

10 דונם

מחסני עיריה

4 דונם

מרכזת טלפונים

20 דונם

בית עלמין

סה"כ 55 דונם

כדי לענות' בעתיד על צרכים בלתי צפויים כיום, במגרשים ספציפיים
למוסדות ציבור (יתכן כלל עירוניים) יש לאתר:

| | | |
|--------|--------------|----------------|
| 6 דונם | 3 מגרשים בני | 2 דונם כ"א = |
| 6 דונם | 4 מגרשים בני | 1.5 דונם כ"א = |
| 3 דונם | 3 מגרשים בני | 1 דונם כ"א = |

המגרשים ורזרביים יאותרו במפוזר, בשטחי פריפריה ולא בריכוזים
משותפים במקומות מרכזיים.

העתק

מר י. פתאל - מנהל אגף פרוגרמות - י-ם
מר מ. מרחב - מ"מ - מנהל אגף תכנון והנדסה - י-ם
מר ד. רז - אדריכל ראשי - אגף תכנון והנדסה - י-ם
מר ש. שניאור - משרד החינוך - י-ם
מר ש. כנעני - משרד החינוך - י-ם
מר י. אורן - מנהל רשות הספורט ת"א
גב' ס. אלדור - מנהלת אגף תכנון ובינוי ערים - י-ם
מר א. בר-לוי - מנהל מח' פרוגרמות
מר ע. ודעי - ס. מנהל חטיבה טכנית לתכנון
מר י. ויניצברג - ס. מנהל מח' הבינוי - משרד החינוך - י-ם
מר ש. תשובה - רשות הספרות
מר ר. בן-בסט - אדריכל חבי שבא - ד. נ. לב השומרון
מר ד. סתיו - שד' סמאטס 14 ת"א - 62009



בברכה
חיים צימר
ממונה מחוזי למוסדות ציבור
ופיתוח משלים

חלוקת שטחי ציבור בדונם לפי מרכזים עירוניים ושכונתיים בשכונות-עופרים

| 6 | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 | |
|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------|-------------------------------|--------------------|--|
| 1200 יח"ד | 1200 יח"ד | 900 יח"ד | 300 יח"ד | 1200 יח"ד | 1200 יח"ד | |
| מרכז שכונתי מזרחי (סנטה ברברה) | מרכז שכונתי מערבי (סנטה ברברה) | מרכז שכונתי עופרים דרום | מרכז שכונתי עופרים צפון | מרכז שכונתי ירום (סנטה ברברה) | מרכז עירוני ראשי | |
| 1.5 x 1 | 1.5 x 1 | 1.5 x 1 | | 1.5 x 1 | 3.0 x 1.5 x 2 | מטון תינוקות |
| 3.6 x 1.2 x 3 | 4.8 x 1.2 x 4 | 3.6 x 1.2 x 3 | 1.2 x 1 | 4.8 x 1.2 x 4 | 3.6 x 1.2 x 3 | נני ילדים
גילאי 3 - 4 |
| 10.5 x 1 | 10.5 x 1 | 10.5 x 1 | | 10.5 x 1 | 21.0 x 10.5 x 2 | בתי ספר יסודיים
כיתות א' - ו' |
| | | 27.0 x 1 | | 27.0 x 1 | 31.0 x 1 | בתי ספר על-יסודיים |
| 2.0 x 1 | 2.0 x 1 | | | 2.0 x 1 | 15.0 x 1 | תרבות נוער וספורט |
| | | | | 2.0 x 1 | 2.0 x 1 | בריאות |
| 1.0 x 0.5 x 2 | 0.5 x 1 | 2.0 x 1.0 x 1 | 0.5 x 1 | 1.0 x 1.0 x 1 | 1.0 x 1.0 x 1 | מוסדות דת |
| 15.0 x 5.0 x 3 | 10.0 x 5.0 x 2 | 12.0 x 10.0 x 3.0 x 1 x 2 x 1 | 3.0 x 1 | 12.0 x 5.0 x 3.0 x 1 x 1 x 1 | 12.0 x 5.0 x 1 x 1 | גינה ומגרשי משחקים
לגיל הרך |
| 1.0 x 1.0 x 5 | 1.0 x 1.0 x 4 | 1.0 x 1.0 x 4 | 1.0 x 1.0 x 1 | 4.0 x 1.0 x 3 | 25.0 x 1.0 x 1 | מסחר ומבני ציוד
עירוניים נורכזיים * |
| 2.0 x 1 | 3.0 x 1.5 x 2 | 2.0 x 1.0 x 1 | 1.0 x 1 | 2.0 x 1.5 x 1 | 1.5 x 1.0 x 1 | רזרבה |
| 36.6 | 33.3 | 74.6 | 6.7 | 80.3 | 124.1 | סך הכל |

* ימ"ס יחידות מסחר יכולות להיות משובצות בתוך מבני מגורים
האיזור ממערב לכביש 446 מיועד:

- למוסדות כלל עירוניים שמחוץ לשטח המע"ר בשטח כולל של 55 דונם, כגון:
מחסני עיריה, תחנה דלק, בית עלמין וכיו"ב.
- לפונקציות ייחודיות כלל ארציות כגון:
ספורט: איצטדיון, היפודרום, מסלול תחרות למכוניות מרוץ, מרכז ספורט וכו'.
יעור ופרקים: אגם מלאכותי פעילות נופש חניוני נופש פעיל מתנאות וכו'.
מלאכה ותעסוקה: שאין עימן מפגע תברואי אקולוגי.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

אגף הפרוגרמות

תאריך: 29 במאי 1990
ד' בסיון
מס' / 1036

אל: גבי דיאנה וולקוב, באגף לבינוי ערים, ירושלים.
מאת: ד. בן אלול.

הנדון: חלוקת פרוגרמת שטחים ציבוריים ומוסדות ציבור - ל- 7 אתרי
התכנון של העיר עופרים

בהמשך לפרוגרמה מ- 23.10.89, קויימו מספר ישיבות וביום 29.5.90
סוכמה (בהשתתפותך, בהשתתפות אדריכלית אסתר לוי ובהשתתפות הח"מ) החלוקה
של השטחים הציבוריים ומוסדות הציבור ל- 7 אתרי תכנון של העיר עופרים.
אדריכלית אסתר לוי תפיץ לנוגעים בדבר את מיסמך החלוקה המאושר.
נייר זה ישמש בסיס ליישום פרוגרמת מוסדות ציבור ע"י אדריכלי האתרים.
בדיקת היישום בתוכניות המפורטות יותר תקויים עם הח"מ לאחר שתגבשנה
הצעות התכנון של כל אתר ואתר, לפני שהן תוגשנה לוועדת האישורים.

ב ב ר ה

ד. בן אלול
הממונה על מוסדות ציבור

העתק: מר י. פתאל, מנהל אגף הפרוגרמות, ירושלים.
מר א. שושני, מנהל מינהל תכנון והנדסה, ירושלים.
מר י. מאירי, מנהל מחוז המרכז, ירושלים.
אדריכל ע. ודעי, מחוז המרכז, ת"א.
ח. צימר, מוסדות ציבור מחוז המרכז, ת"א.
א. בר לוי, פרוגרמות מחוז המרכז, ת"א.
אדריכלית אסתר לוי, משרד אדריכל ברן, סוקולוב 17 ירושלים.

משרד הבינוי והשיכון
'אגף תכנון ובינוי ערים'

28.11.89

סיכום ישיבה בנושא עופרים - תכנית מתאר

שהתקיימה במשרדה של אדרי' סופיה אלדור, מנהלת אגף תכנון ובינוי ערים משב"ש ירושלים.

בתאריך: 21.11.89

בהשתתפות: ה"ה י. מאירי, א. גלדמן, ש. ודעי, ד. בליכפלד, י. כמון, א. לוי, ז. ברן, א. לוי, ה. פינדה, ד. וולקוב.

ס ו כ ס :

1. לבדוק נתיני פיסות, נחיתות ורעש.
2. הכנת תכניות מדידה של הבעלויות בק.מ. 1:2500
3. התפלגויות הבניה תהיינה כדלקמן:

| | |
|-----|------------|
| 35% | בנה ביתר |
| 25% | צמודי קרקע |
| 20% | דו קומתי |
| 20% | תלת-קומות |
4. הנחיות התכנון יועברו למנהל המחוז מר י. מאירי.

רשמה: אדרי' דיאנה וולקוב

העתקים: למשתתפים

אדרי' ס. אלדור - כאן
אדרי' ש. מוסקוביץ, מת"ע בית אל
מר ד. דויטש, מ"א מטה בנימין

עופרים - ההבט האקלימי בתכנון היישוב

ב' פרק בית

אתר היישוב עופרים ממוקם בגבהים שבין 200-400 מטר מעל פני הים באזור הגבעות שממזרח לבקעת לוד.

מיקומה העתידי של עופרים, בעיקר חלקה הגבוה, מקנה לה יתרון אקלימי לעומת היישובים שממערב לה, הנמצאים בבקעת לוד. אומנם אין נתונים אקלימיים מהאתר עצמו אולם ניתן להניח שהטמפרטורות השעתיות הממוצעות בשעות היום של עונת הקיץ תהיינה נמוכות ב- 2-3 מ"צ לפחות לעומת האזורים הנמוכים שממערב. בריזת הים התיכון, הנושבת בהתמדה במשך שעות היום של עונת הקיץ, מהווה גורם חיובי בנוחות האדם באזור הגבעות של אזור עופרים ויש לנצל לצורכי אוורור מפולש של היישוב והמבנים. בשעות הלילה של עונת הקיץ יש לצפות לרוחות קלות. הגולשות במורדות הרי יהודה והגבעות. לרוחות אלה מרכיב מזרחי עד דרומי. גם רוחות אלה יש לנצל לשם קרור המבנים בשעות הלילה של עונת הקיץ.

בעונת החורף נושבות בעיקר רוחות מהגיזרה המערבית. זהו גם כיוון נשיבת הרוחות בעת ירידת גשם.

עוצמות הקרינה החזקות בעונת הקיץ בישראל, האופייניות גם באזור עופרים, מחייבות מציאת פתרונות שיקטינו את עוצמתן. לעומת זאת בעונת החורף קרינת השמש הינה גורם חיובי שיש לנצל, בעיקר לצרכי חימום פסיבי של מבנים.

לאור האמור לעיל, באם ישולבו, בצורה נכונה, הגורמים האקלימיים השונים בכל רמות תכנון של היישוב עופרים ניתן יהיה ליצור יישוב בעל איכות אקלימית גבוהה. משמעות הדבר שבעונת הקיץ השמש במתקני מיוג אויר יהיה מזערי ביותר ובעיקר במבני ציבור בהם יהיו ריכוזים גדולים של אנשים. בעונת החורף יקטן הצורך בחימום המבנים באמצעים קונווציונאליים.

לשם השגת מטרות אלה יש לנקוט את אמצעי התכנון והבניה הבאים:

1. ליעד את החלקים הגבוהים של היישוב לבניית מבני מגורים ובשלב א' של הבניה להתמקד בו תחילה. כאמור, לחלקים הגבוהים של האתר יתרונות אקלימיים לעומת השטחים הנמוכים יותר.
2. עד כמה שהדבר ניתן, יש לתכנן את חלוקת המגרשים בצורה כזו שמירב המבנים יוכלו לנצל את קרינת השמש בחורף לצרכי חימום פסיביים. דהיינו אפשרות להפניית חזיתות המבנים לצד דרום.

מאחר ורוב המדרונות פונים למערב ולצפון ומיעוטם לדרום, בהכרח מרבית המבנים יופנו לכיוונים אלה. במבנים הפונים למערב, יש להנחות את האדריכלים לבנות מרפסות עמוקות מקורות בחזית המערבית כך שקרני השמש, משעות הצהריים המאוחרות ועד לשעות הערב, לא תחדורנה לתוך מבני המגורים.

הכיוון המועדף לחזיתות המבנים הוא צפון-מערב ודרום-מזרח. כיוון זה יקטין את חדירת קרינת השמש ויאפשר אוורור מפולש יעיל של המבנים, החל משעות הצהריים המוקדמות ועד לשעות הערב. בשעות הלילה ניתן יהיה לנצל את הרוחות המקומיות הקלונת לאוורור משני של הבתים.

במבנים הפונים לצפון יש להנחות את האדריכלים למצוא פתרונות שיאפשרו קליטת קרינת השמש בחורף.

3. את השטחים הנמוכים יש ליעד לפונקציות אזוריות כגון מרכז קניות, מרכז ספורט וכו'.

4. יש להקפיד שמבני ציבור המשרתים את הישוב עצמו כגון גני ילדים, בית ספר, חנויות, בתי כנסת, מרפאות וכיוצא ב, ימוקמו במרחקי הליכה שווים לכל האוכלוסיה. בגלל הפרשי הגובה של הישוב יש גם להקפיד שמרחק ההליכה במעלה המדרון יהיה שווה לכולם.

5. לשם הקטנת עוצמת קרינת השמש בקיץ יש להרבות באמצעי הצללה שיאפשרו הצללה בקיץ וניצול קרינה בחורף.

מומלץ להרבות בנטיעת עצים לאורך המדרכות בצפיפות כזו שתיצור רצף שטח מוצל. יש לטעת עצים בעלי נוף רחב. בשטחים ציבוריים פתוחים, מגרשי חניה וגנים ציבוריים יש להרבות באמצעי הצללה מגוונים כגון עצים, פרגולות, מעברים מקורים וכיוצא ב.

6. יש לנצל את אדריכלות הנוף לשיפור האקלים בעיקר בנושא הצללות, הפחתת בוקה והקטנת קליטת קרינת השמש.

7. מומלץ להשתמש בשטחים הציבוריים הפתוחים כגון בכיכרות ובמגרשי חניה בחומרי בניה בעלי גוון בהיר חלופיים לאספלט השחור.

8. מומלץ שהכניסות למבנים השונים יהיו מצד מזרח, דרום-מזרח וצפון-מזרח על מנת למנוע חשיפתם לרוחות הטורדניות בחורף ולגשם.

9. מומלץ להימנע מבנית גגות רעפים בעלי גוון כהה אלא אם הם יהיו מאווררים כהלכה. אי הקפדה על האוורור תיצור כיסי אויר חם בחלל שבין גג הרעפים וגג הדירה.

10. מומלץ לבנות מרפסות סולריות הפתוחות בקיץ והסגורות בחורף. מרפסות כאלה תאפשרנה ניצול קרינת השמש בחורף לצרכי חימום פסיבי של המבנה.

11. בעונת החורף, במשך תקופה של כ-4 חודשים, יש צורך בחימום המבנים.

12. יש להימנע מבניה לגובה העלולה ליצור מטרדים לבני האדם אשר יגו בקומות העליונות של המבנה. כמו כן עשויים מבני רבי קומות ליצ מטרדי רוח סביב הבנין. במידת הצורך יש למקם את רבי הקומות בח הנמוך של הישוב ולא על גבי המקומות הבולטים והחשופים לרוח.
13. מאחר וכל השטחים העשויים לשמש כאזורי תעשיה בקרבת הישוב נמצא בגזרה שממערב לישוב, אין לאפשר הקמה של תעשיה הפולטת כל סוג שה של מזהמים או הפולטת רעשים.

מדינת ישראל
משרד הבנוי והשיכון
מינהל התכנון וההנדסה
יחידת הבסוס

ב' בניסן תש"נ
28/3-90
תיק 37/90

אל: אינג' א. גלדמן
מח"ט מחוז המרכז

הנדון: עופרים - מתאר דו"ח גיאומטרי והנחיות מוקדמות לתכנון

איתור

1. הישוב מתוכנן באזור הדרום מערבי של השומרון ליד הישובים רינתים
ובית אריה.

בנ.צ.מ. 15400/15800

טופוגרפיה ותאור כללי

2. השטח המיועד להקמת הישוב נמצא על מספר גבעות המתנשאות לרום של +400
מטר מעל פני הים. והמגיעות בחלקו התחתון לרום של +220 מטר.
שיפועי הקרקע בתחום האתר נעים בין 7% בראשי הגבעות (ובגיאיות ועד 50%
ויותר במדרונות.
פני הקרקע בד"כ טרשיים עם מעט חרסית בין הטרשים.

נתונים גיאומטריים כלליים

3.1 להלן עיקרי ממצאי הסקר הגיאולוגי המוקדם שבוצע באתר :
- באזור מצויים בעיקר סלעים דולומיטיים וגיריים.
- תת הקרקע הינה סלעית ופני הקרקע הינם טרשיים.
- בתחתית הבקעות עובי החרסית גדל והיא מכילה בד"כ אבנים.

3.2 אתר מכון טיפול וסיכוק שפכים (נ.צ.מ. 1520/1577) ממוקם על צלע גבעה
בבקעה רדודה היוורדת לערוץ, תת הקרקע בנוי סלע גירי דולומיטי עם כיסוי
קרקע דק.
בערוץ הראשי דרומית לאתר המוצע יש טרסות חקלאיות וכנראה מילוי דק של
חרסית ואבנים.

3.3 ראה גם: עופרים - סקירה גיאולוגית ממרץ 1990 מאת: י. אריה מחברת "סלע
יעוץ גיאולוגי בע"מ".

הנחיות כלליות לתכנון לצורך בדיקות מוקדמות ואומדנים

4.1 עבודות עפר

ביצוע חפירות באתר צריך להסתיע בפיצוצים וציוד מכני מיוחד לשבירת סלעים.

החומר החפור יכיל בעיקר גושי אבן קשה עם כמויות קטנות של חרסית. השימוש בחומר החצוב למילוי תלוי בגודל שבר באבן ובתכולת החרסית.

4.2 תכנון כבישים

א. חפירות יבוצעו בשיפוע של 2:1 (2 אנכי ל-1 אופקי).

ב. לגבי חפירות לעומק גדול מ 6.0 מטר יקבעו הנחיות מיוחדות בהתאם למקרה.

ג. יש לסלק מהמצוק הנחפר גושים רופפים של סלע ובליות סלע.

ד. יש לבצע תעלות ניקוז עליונות (במעלה המדרון החצוב) למניעת ארוזיה ותעלות לקליטת דרדרת בתחתית המדרון הנ"ל.

ה. מדרונות במילוי מחומר מקומי חצוב יהיו בשיפוע של 1 אנכי ל-7 אופקי.

המילוי יהיה בשכבות בהידוק.

ו. כבישים ומסעות יתוכננו על פי הנתונים הבאים:

מסעה בחפירה בסלע טבעי מת"ק תכנוני $CBR = 10\%$.

מסעה על מילוי מקומי מת"ק תכנוני $CBR = 6\%$.

מסעה על גבי חרסית (בואדיות) מת"ק תכנוני $CBR = 3\%$.

ז. כבישים בגיאיות יתוכננו לפי הנחיות מיוחדות בהתאם למקרה.

4.3 ביסוס מבנים

א. בהתאם לאופי המסלע יתכנו 2 שיטות ביסוס:

1) ביסוס רדוד בסלע טבעי.

2) ביסוס בכלונסאות בסלע "מיקרופייל".

ב. ביסוס בפלטות יעשה תוך בדיקה חללים מתחת ליסודות.

ג. בביסוס בכלונסאות עלולים לחדור למערות אשר תגרומנה לכמויות בטו מוגדלות ביציקה.

ד. הנחיות הביסוס הסופיות יקבעו בהתאם להעמדה, למיבנה, ולתנאי הקרקע.

4.4 קירות תומכים

קירות תומכים יתוכננו באופן כללי לפי מקדמים הבאים:

א. משקל מרחבי של העפר $1.9 = \text{טון/מ"ק}$.

ב. זווית חיכוך פנימית של עפר בגב הקיר $35^\circ = \phi$.

ג. מקדם חיכוך, סלע בטון ליסוד נגד החלקה $0.7 = \mu$.

ד. יש לתכנן נקזים בגודל 4" לכל 2 מ"ר קיר.

ה. עומק היסוד לפחות 80 ס"מ מדוד בחזית.

ו. מרחק אופקי בין חזית תחתית היסוד לפני המדרון הטבעי או הסופי לפחות 2.5 מ'.

ז. חומר המילוי בגב הקיר יהיה מחציבה מקומית ויכיל אבן עד קוטר 10 ס"מ ופחות מ-15% דקים עוברים נפה #200.

4.5 אתר מתקני טיפול בשפכים

א. יש להביא בחשבון הצורך באיטום.

ב. בכל מקרה יבוצעו בדיקות שדה יותר מפורטות בהתאם לתכנון והעמדה סופיים.

5. אתר לבית קברות

א. בתחתית הבקעות הקרקע יותר קשה לחפירה, אבל מקומות אלו לא מתאימים בגלל אפשרויות של זרימות ושיטפונות.

ב. היות והאזור כנולו סלעי אין עדיפות למיקום במחנית החפירה (פרט לתחתית הגיאיות כמוסבר לעיל).

- א. הנחיות אלו הינן כלליות לצורך בדיקות ואמדנים ראשוניים.
- ב. תכניות, כבישים על רקע טופוגרפיה, ותוכניות פתוח תועברנה למהנדס הביסוס.
- ג. מהנדס הביסוס יוזמן לאתר בזמן ביצוע עבודות הפריצה.
- ד. בהתאם להתקדמות התכנון, יבוצעו בדיקות נוספות במידת הצורך וההנחיות יעדכנו בהתאם.

בכבוד רב

משה סוקולובסקי

מהנדס ראשי לבסוס וקרע

העתק:

אדר' ע. זדעי - אדריכל מחוזי
 אינג' ל. זיון - ס/מנהל חט' טכנית
 אדר' ד. וולקוב - אגף בינוי ערים
 אינג' ח. זוסמר - ממונה מחוזי לאינסטלציה
 אדר' אסתר לוי - מתכנתת - משרד ז. ברן
 משרד "בלשה - יכון" - מתכנני הספקת מים וביוב
 י. ינון מהנדסים - מתכנן - רח' יפו 119 חיפה 13097 (ת.ד. 9725)
 אש/מב
 שם מסמך: עופרים 10ט

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 תכניות האב למים וביו, שיוכנו במשולב עם תכנית בנאי העיר של עופרים, ושמטרתן 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' 446.

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 מיידית מתוכננות להבנות כ-250 יח"ד צמודי הרקע ע"י 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 אזוריים.

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

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

טבלה מס' 1 - אוכלוסיות תכנון

| ש ל ב | מספר | מס' תושבים |
|--------|--------|------------|
| איכלוס | יח"ד * | (נפש) * |
| מירדר | 250 | 1 075 |
| 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"י) וכ-125 מ"ק לשנה לנפש לצרכי תכנון (340 לנ"י). נתונים אלה מבוססים על תוצאות בדיקות שערכה נציבות המים - אגף להקצאות ורישוי, ביישובים עתירי קרקע. 50% הנותרים מהצריכה למגורים מבוססים על בניה רגילה לפיה תהיה הקצבת מים של 75 מ"ק לשנה לנפש, (205 לנ"י) ושל 100 מ"ק לשנה לנפש לצרכי תכנון (275 לנ"י).

3.1.2 פילוג הצריכה ומקדמי אי שיויון הספיקה

בעריכת 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 המקסימלית נלקחת כ 3.6% מצריכת חודש שיא. מקדם היום המקסימלי בחודש הוא 1.1.

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

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

טבלה מס' 2 - תחזית צריכות המים

| שלב | מספר | צריכה שנתית | צריכה ממוצעת | צריכת יום שיא | ספיקה יומית |
|---------------|--------|-------------|--------------|---------------|-----------------------------------|
| איכלוס תושבים | | | | | נדרשת ביום צריכה מקסי' (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 |
| סופי | 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 קו חוצה שומרון 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 לבנינים בני 4 קומות ולחץ לכבוי אשר בהתאם לתקני המינהל למשק המים.

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

בהתאם לכך יקבעו אזורי לחץ בישוב אשר יווסתו על ידי מערכת של שסתומים שוברי לחץ מתאימים.

3.3.2 אגירה וויסות

נפח האגירה יהיה שווה לצריכת יום מקסימלי אחד בשלב א', 80% כיום 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.

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

$$\text{מקדם אי שיויון לספיקת שיא} \quad \text{LOG (K)} = 1.4 - 0.2 * \text{LOG (N)}$$

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

טבלה מס' 3 - שפיעת השפכים

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

4.2 רשת ביוב

טופוגרפית, משטרע הישוב עופרים על מספר גבעות ושלוחות אשר כיוון נסירתן 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 איילון החוצה את שדה תעופה ונשפך לירקון בצפון תל-אביב.

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

תינתן תשומת לב להפרדה מוחלטת של מערכת הביוב ממערכת ניקוז מי הגור העילי.

4.3 שופכי תעשייה

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

4.4 טיפול וסילוק השפכים

4.4.1 הטיפול בשפכים

(1) מטרת 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) שלב בביצוע

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 הזעת לשני שלבים השונים באופן עקרוני באופיים אחד מהשני.

השלב המיידני מיועד לתת מענה לבעיות הכרוכות בהקמת המבנים כיום.

השלב השני, הוא השלב המשולב בתכנית המתאר של הישוב.

ישנה חשיבות רבה לתיזמון התחלת הפיתוח בשלב הראשון על הקחלטה אם להקים מתקן קומפקטי באתר הסופי או באתר הזמני. אם מדובר בפרק זמן של מס' שנים בין סיום השלב המיידני לתחילת 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 גרבימציוני 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, לרגלי 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 גרמת מטרדים אסתטיים, סכנות בריאות וחשש זיהום מי תהום.

לאזור הגיאוגרפי בו שוכנת עופרים, בקרבת המרזבות של נחל בית עריף, 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 בסמוד 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 במרזבות של הנחלים בית עריף ונבלט, שבאגן הניקוז של נחל האילון.

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 האילון.

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 ליישוב. בנוסף לכמות הקולחים לניצול יהיה צורך להתאימם לגידולים מבחינת האיכויות על פי קריטריוני 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 מובדב

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

איכות הקולחים תהיה על פי קו הבסיס כמצויין לעיל והם ינוצלו להשקאת חלקות יער, כפי שפורט לעיל, בשלושה 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 המרקע 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 האב תיבחן האפשרות לשלב במערכת הטיפול והסילוק של העיר הראשית עופרים ישובים נוספים סמוכים. ע"י כך ניתן יהיה לסלק משובים 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.

מדינת ישראל

משרד התחבורה
מינהל התעופה האזרחית
ת.ד. 8, נמל תעופה בן גוריון
מיקוד 70100 טלי 03-9712357
פקסי 03-9711480

תאריך: 6 במרץ 1990

מספר: 10/3/1

לכבוד
אדרי אסתר לוי
משרד אדריכלים זאב בהרן
סוקולוב 17
ירושלים - 92144

גברת נכבדה,

הנדון: תכנית מתאר "עופרים"
סימוכין - מכתבי מס 10/3/1 מיום 28 פברואר 90

1. בהמשך לשיחתנו הטלפונית מהיום הריני להוסיף:

א. אפשר להוציא מתחום ההגבלות את הגבעה המצויינת בסעיף 1 (1) במכתבי
ב.נ.צ. E-254970; H-158545

ב. על גבעה זו אפשר למקם מאגר מים, שגבהו אינו עולה על 9 מ'.

בכבוד רב,
לפניה
רותי שפריר - אדריכלית
ממונה על הגבלות בניה

העתיקים:

- אדרי מוסקוביץ - ועדה עליונה לתכנון - יו"ש
- אדרי דיאנה וולקוב - משרד הבינוי והשכון, אגף תכנון ערים ת.ד. 18110 ירושלים - קרית הממשלה.
- סופיה אלדור - משרד הבינוי והשכון, אגף תכנון ערים - ירושלים
- יהודה מאירי - מנהל מחוז המרכז - משרד הבינוי והשיכון, רח' החשמונאים 113 - תל-אביב 67011
- עמיקם ודאי - סגן מנהל חטיבה טכנית לתכנון - משרד הבינוי והשיכון - רח' - החשמונאים 113 תל-אביב 67011.

רש/אט.

מדינת ישראל

משרד התחבורה
מינהל התעופה האזרחית
ח.ד. 8, נמל תעופה בן גוריון
מיקוד 70100 טל' 03-9712357
פקס' 03-9711480

תאריך: 28 בפברואר 1990

מספר: 16/3/1

לכבוד
אדר' אסתר לוי
מש' זאב בהרץ
סוקולוב 17
ירושלים - 92144

גברת נכבדה,

הנדון: חכניה מתאר עופרים

למינהל התעופה האזרחית לא החייה התנגדות לאישור חכניה המתאר לעיר עופרים באם יתקיימו
התנאים הבאים:

1. לתקנון החכניה יוכנסו סעיף בשיחות טיסה כדלקמן:
בשיחות טיסה.

- (1) הגבלות בניה בגין בשיחות טיסה חלות על החכניה בתחומים הבאים:
- ברדיוס של 50 מ"מ. E-154650 ; H-159180
 - ברדיוס של 250 מ"מ. E-154940 ; H-158980
 - ברדיוס של 150 מ"מ. E-154970 ; H-158545

(2) לא יינתן אישור לחכניה מפורשת בתחום ההגבלות אלא באישור מינהל התעופה
האזרחית. גובה המבנים בתחום ההגבלות לא יעלה על 3 קומות ובכל מקרה לא יעלה
על הגובה המירבי של הקרקע השבעית בראש הגבעות.

(3) יוגבלו סוגי העצים שיינעצו על ראשי הגבעות כך שגבהם המירבי לא יעלה על 15 מ".

(4) לא יינתן היתר בניה לתורן או מבנה גבוה אחר בתחום כל החכניה אלא באישור
מינהל התעופה האזרחית.

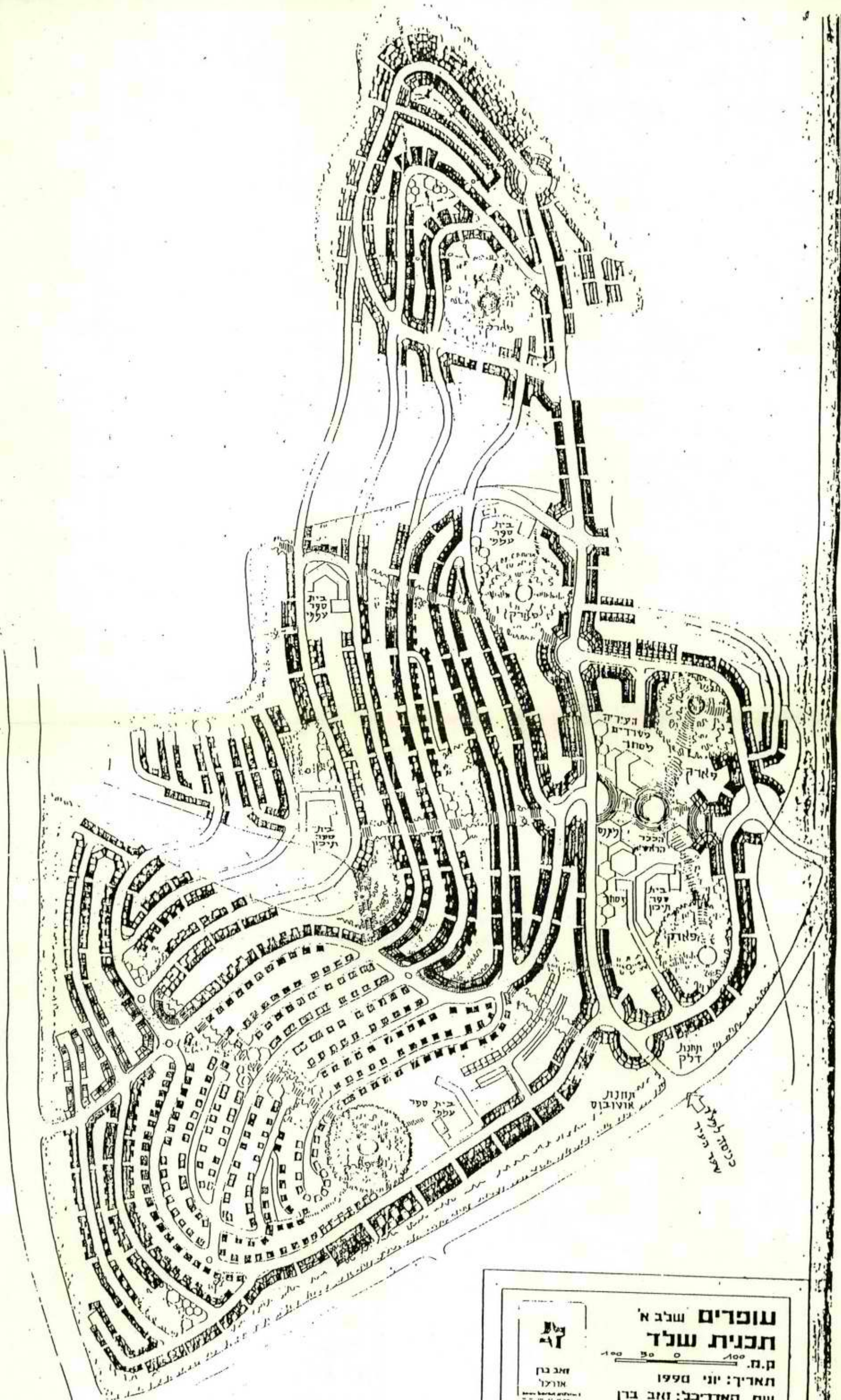
2. אבקש להעביר אלי תקנון מחוקן לאישור סופי.

בכבוד רב,
לכבוד
רוח' שפריר - אדריכלית
ממונה על הגבלות בניה

העתיקים:

- אדר' מוסקוביץ - ועדה עליונה לתכנון - יו"ש
- אדר' דיאנה וולקוב - מש' הבינוי והשכון, אגף תכנון ערים - ירושלים
- סופיה אלדור - משתב"ש אגף תכנון וב"ע ירושלים
- יאורה מאירי - מנהל מחוז המרכז משתב"ש - ת"א, חשמונאים 113 מיקוד 67011
- עמיקם נדאי - מ/מ מש' שוכניה לתכנון משתב"ש ת"א.

רש/אש.



some better options

שם תאודיכל: זאב ברו

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

עופרים

גבעת עופרים

עקרונות לתכנון המפורט

גבעת עופרים תתוכנן כיחידה תכנונית אחת כאשר יודגשו אזורים בעלי
תכונות מיוחדות בדלקמן:

- א. הרחוב הראשי הוא אזור של פעילויות משולבות, בנייה
לתת-קומתית רצופה לאורך קומת הקרקע, עם ארקדות בחזית המערבית.
- ב. האזור הנמוך של הגבעה הוא אזור המיועד למגורים דלילים ביותר
- צמודי קרקע ברחובות ובנה ביתך במבואות - משולבים עם היער -
המדגיש את ההפרדה בין שטח העיר והשטח הפתוח.
- ג. אזור ביניים הוא האזור בין הרחוב הראשי ושולי האתר - בין
רחוב ראשי מס' 4 לרחוב מס' 5 שהוא רחוב מאסף. סוג המבנים יהיה
דו קומתי עם גינות קטנות חזיתיות וחצרות פנימיות או/ו מרפסות
לנוף.
- ד. חמשת הפסגות מיועדות לשטחים פתוחים, המיועדים אינטנסיבית
למוסדות הציבור של המבנים הסמוכים. המוסדות ייבנו צמודים זה
לזה, כאשר החזית של כל אחד תופנה לרחוב הראשי או לרחוב המאסף.

ה. אזור התפק בין סנטה ברברה לבין הגבעה הוא אזור משופע הדורש בניה צפופה יותר - מדורגים או בניה תלת-קומתית עם מרפסות דרומיות או מזרחיות הפונות לנוף. חזיתות, חניות וכניסות יופנו צפונה לרחוב מס' 5 ולפארקים.

ז. המרכז הראשי הפארק ייווצר ע"י יעור של שתי פסגות מרכזיות. בין שתיהן, באוכף תפוח הכיכר המרכזית, אשר תחובר מזרחה ע"י שדרה עם סנטה ברברה.

- יש לעצב את השדרה הזאת באופן מיוחד ע"י עצים מיוחדים שהם ירוקי עד.

- סנטה ברברה הוא אתר ארכיאולוגי שיש לפתחו כמוקד לתיירות פנים ולנופש - מלון, מקום ל"קמפינג", ספורט, בתוך פארק מפותח. השטח יסומן כשטח ציבורי/פרטי פתוח.

הכיכר המרכזית תחובר מערבה לרחוב הראשי ע"י (RAMBLA) טיילת רחבה עם מדרגות בהתאם לטופוגרפיה. ההמשך המערבי של הפארק המרכזי הוא פיתוח של מגרשי ספורט הדרושים למתנ"ס הראשי של העיר ליד אולם ספורט, בית הספר התיכון, ספריה ובית העיריה.

מערבה לפארק (מתחם דרומי) יוקמו בתי מגורים, משרדים ומסחר בחזית לרחוב הראשי.

ז. בכניסה לעיר יש להקים "שער". השער לעיר יכול להיות מבנה או שטח ירוק מעוצב בצורה מיוחדת או אנדרטה, שמטרתו היא להדגיש את ההפרדה בין שטח פתוח לשטח בנוי.

בשלב הקמת הישוב תשמש הכניסה הקיימת ככניסה לעיר ולמרכז. בשלב של פיתוח מתקדם כאשר ייפרץ כביש עורקי מס' 1 והכניסה לעיר תשתנה, יש לשקול מיקום שער הכניסה כאחת מן האפשרויות הבאות:

1. בחיבור של הכניסה הקיימת לכביש מס' 446.
2. בצומת של כבישים מס' 446 עם מס' 1.
3. בצומת של כביש מס' 1 עם רחוב ראשי מס' 5.

ח. כדי להדגיש את ההבדל באופי הרחוב (קיל-דה-סק לעומת רחוב שמעביר תנועה), יש לעצב את סוגי הרחובות בצורה אופיינית ומיוחדת. רצוי, לחדד את מיקום הצמתים במרחקים קצובים.

רחוב ראשי

- א. הרחוב הראשי יחבר גרעין "אמנה" לישוב בית אריה.
- ב. מוסדות עירוניים וכלל עירוניים ימוקמו לאורך הרחוב הזה - מסחר, שרותים, משרדים, מוסדות, מגורים וכו' - ויזונו אליו.

ג. יש לעצב את חזית הרחוב. בחתכים לאורך יש לקבוע גובה אחיד לבניינים, לקומות, כניסות, חלונות, דלתות מעקות, מדריגות וכו' ולפרטם בתקנון התכנית.

ד. לאורך הרחוב הראשי תתוכנן ארקדה, לפחות בחזית מערבית כדי ליצור חלל מסחרי תוסס וגם מוגן מרוחות וגשם.

ה. קומת הקרקע בין כל צומת וצומת תהיה בנוייה ורצופה משני צידי הרחוב.

ו. לאורך הרחוב יוצרו במרחקים קצובים ככרות, בצמחים עם רחובות המשנה. בהמשך לרחוב המשנה מצידו השני של הרחוב הראשי יפותחו שבילים או מדרגות לחיבור רגלי של האזור המרכזי עם אזורי המגורים.

הנחיות ספציפיות לתכנון המפורט:

כדי ליצור אופי בנייה המלווה את הטופוגרפיה יש לקיים את התנאים הבאים:

1. גובה הקירות התומכים יוגבל ל-1.5 מ'.
2. לא ייבנו בנינים על עמודים.
3. יסודות המבנים יחפרו בצורה מדורגת ולא ייווצרו פצעים מכווערים בפני הקרקע.
4. גובה ה-0.00+ של הדירה הצמודה לקרקע יהיה כ-10 ס"מ מעל גובה פני החצר (פני הקרקע הסופיים).
5. גובה הגדרות הבנויות יהיה עד 90 ס"מ מעל פני הקרקע.
6. כדי ליצור מראה נעים לחזית החמישית (הגגות), יעוצבו הגגות מרעפים בשיפוע 30%-35% בלי הקלות.
7. דודי השמש יוסתרו באופן מוחלט בגגות. קולטי השמש ישולבו כחלק אינטגרלי של הגג.
8. מסתורי הכביסה יעוצבו כחלק אינטגרלי של המבנה ויסתירו באופן מוחלט את הכביסה.

9. יש לתכנן מיקום קבוע למיכלי ופחי האשפה. מתקנים אלה ישולבו בפיתוח הרחוב בגדרות ובקירות התומכים בשוליים הגבוהים של הרחוב.

10. המתקנים העירוניים והתשתיות (חשמל, מים טלפון וכו') ישולבו גם כן בגדרות ובקירות התומכים של השוליים הגבוהים של הרחוב.

11. רשתות החשמל והטלפון תהיינה תת קרקעיות.

הנחיות ספציפיות לתכנון מערכת הדרכים

1. מערכת הדרכים בישוב תתוכנן כשילוב בין דרכים לתחבורה ממונעת המלווה את קווי הטופוגרפיה ודרכים להולכי רגל העוברים בניצב לקווי הגובה.

2. אופי צירים אלה יודגש על ידי:

- א. צמחייה מיוחדת: ציר עם עצים בפריחה אדומה.
ציר עם עצים בפריחה סגולה.
ציר עם עצים גבוהים.
ציר עם עצים רחבים.

ב. ריצוף, תאורה וריהוט רחוב האופייניים רק לציר מסויים (ושונים מציר לציר). אין לשנות את אופי האלמנטים הנ"ל לאורך אותו ציר.

3. בשלבי ביצוע מאוחרים יותר לאורך הרחובות המאספים ימוקמו בתי הספר היסודיים, העל יסודיים, מוסדות שכונתיים, מסחר ושירותים

4. יש להדגיש את הצמתים בין הרחובות המאספים וציר הגישה הזמני ליישוב, לצורך הקלה בהתמצאות.

5. צירי הולכי הרגל יקשרו בין מוקדים למרכז הראשי - בתי הספר, מסחר, מוסדות שכונתיים וכו'.

התפלגות הבניה באתר גבעת עופרים

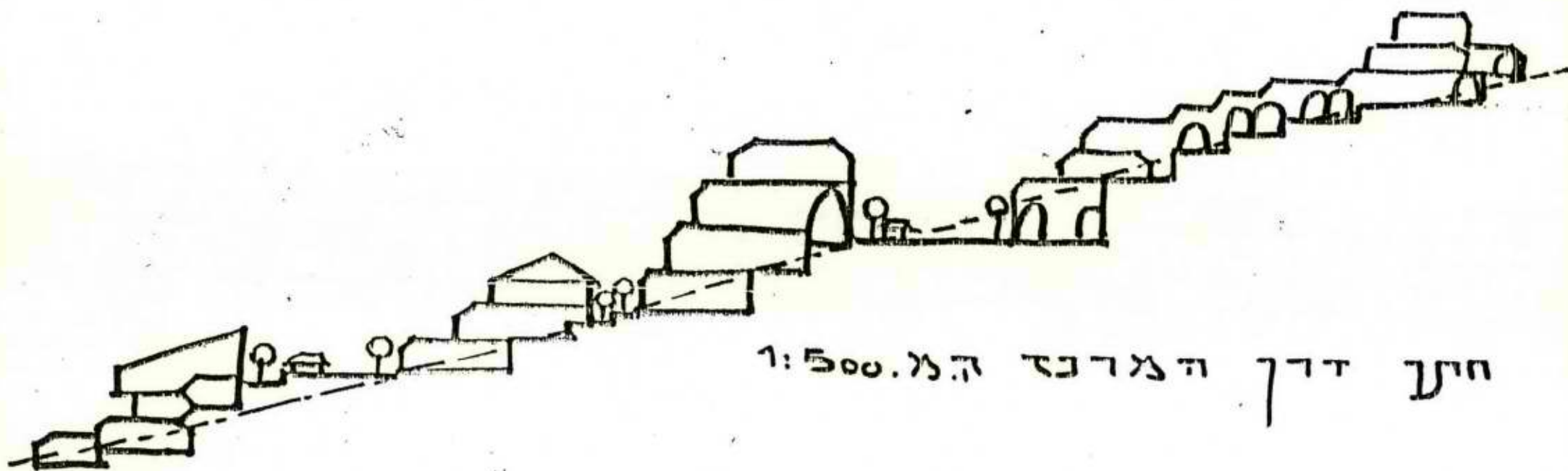
יעוד השטח שטח בדונם

770 מיועד לצרכי ציבור

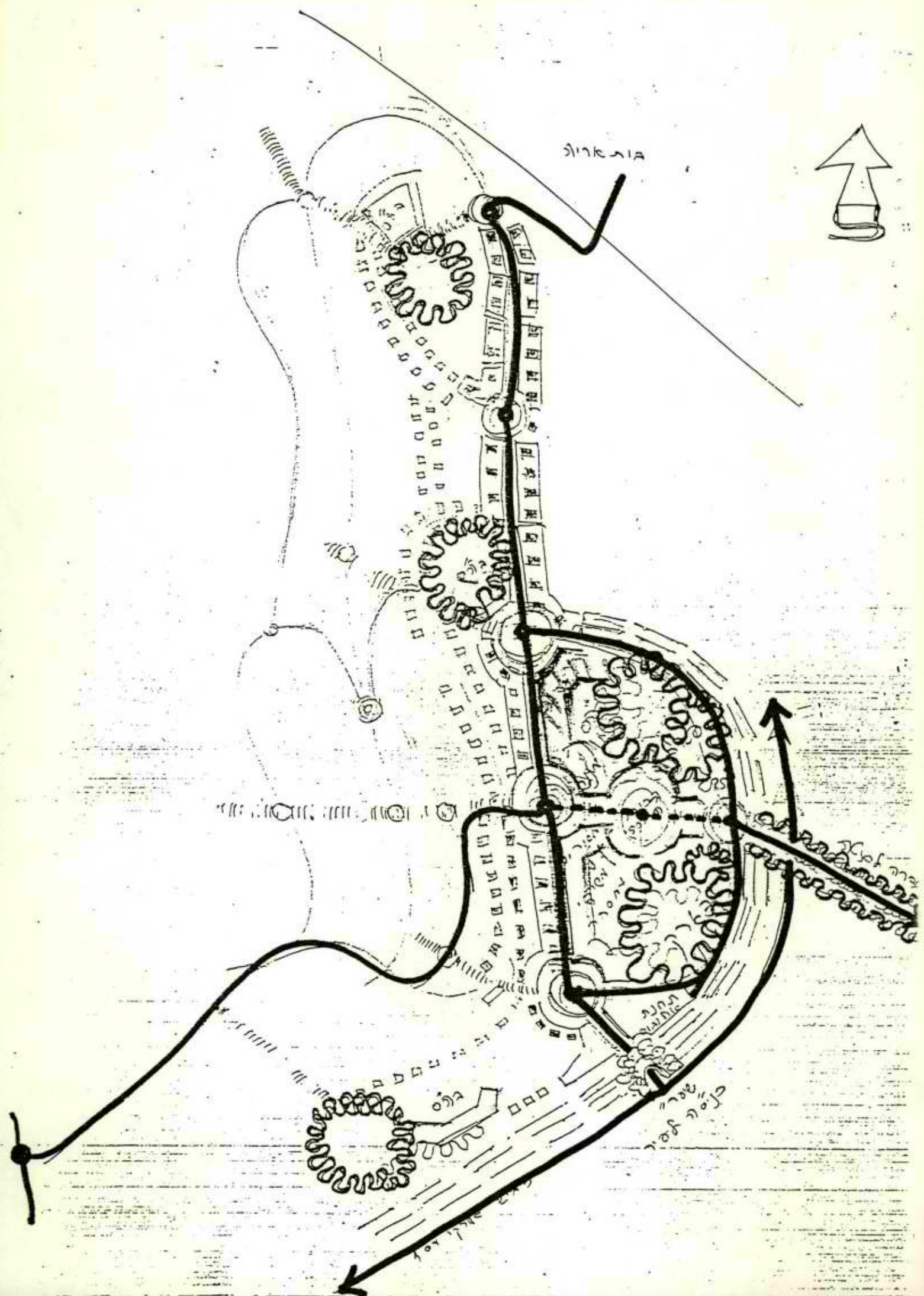
630 מיועד למגורים

1400 סה"כ שטח

| התפלגות | באחוזים | שטח בדונם | צפיפות נמו | סה"כ יח"ד |
|------------|---------|-----------|------------|-----------|
| בנה ביתך | 20% | 126 | 2 | 252 |
| צמודי קרקע | 20% | 126 | 4 | 504 |
| דו קומתי | 5% | 157 | 4.5 | 706 |
| תלת קומתי | 35% | 221 | 6 | 1,236 |
| | | | | |
| סה"כ | 100% | 630 | 4.4 | 2,788 |



חית דרך המדבר 500.1



משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

מח' פרוגרמות

תאריך: 18.3.90

סיכום ישיבה בנושא תדריך תכנון - עופרים

השתתפו ה"ה: י.מאירי, א.בר-לוי, ח.צימר, א.גלדמו, ע.ודעי.
פ.בצלאל, א.הראל, ד.בלייכר
גב' ר.וילקנסקי, גב' ד.וולקוב - משב"ש י-ם

סוכם:

- עופרים מתוכננת ל- 6000 יח"ד.
- שלב א' - 2400 יח"ד (כוללת 167 יח"ד - הגרעין)
- כל השטחים אושרו ע"י גב' פליאה אלבק.
- הכניסה הקיימת זמנית - כביש מס' 4 יהיה כביש הכניסה הקבוע ויפרץ לכל אורכו. כמו כן מרכז הישוב מתוכנן לאורכו.

הבינוי

יש להכין אלטרנטיבה נוספת שתכלול יותר בנייה רוויה, ע"ח בנה-ביתר וצמודי קרקע שחלקם היחסי לא יעלה על 40%. היתרת דו-קומתי (30%) ותלת קומתי (30%). כל זאת כפוף לשיפועים.

מוסדות ציבור

מר צימר בהתייעצות עם הגורמים הנוגעים בדבר, יכין פרוגרמה הכרחית לשלב א', ופרוגרמה כלל עירונית הכרחית לשלב א'. כמו כן יש צורך לבחון אם הפרשות של 55% אכן נחוצות.

טרם ועדת אישורים

1. יש לוודא קבלת הרשאה לתכנון.
ב- 28.2 תפגש גב' דיאנה עם גב' פליאה אלבק. לאחר מכן יחליט המינהל אם לאשר ההרשאה לפע"ש.
2. המשרד פנה למשרד התחבורה לקבלת הנחיות בקשר לרעש מטוסים.

רשמה:

פרידה בצלאל

עופרים - ת

משרד הבינוי והשיכון

מחוז המרכז

מח' פרוגרמות

תאריך: 13.2.90

תדריך תכנון - עופרים

השתתפו: ה"ה א.בר-לוי, ח.צימר, א.הראל, פ.בצלאל - מח' פרוגרמות
ע.ודעי, ד.בלייכר - מח' תכנון
ד.וולקוב - יחידת בינוי ערים - משב"ש י-ם

א. עפ"י עקרונות תדריך התכנון התפלגות יח"ד - בנה-ביתך 35%
קוטג'ים טוריים 25%
דו קומתי 20%
חלת קומתי 20%

ב. הועלה נושא הבנייה המדורגת אשר מייקרת את עלות הבנייה.

ג. במהלך תהליך התכנון יתכן ויהיו שינויים בנושא ההתפלגות עפ"י השיפועים שבאתר.

ד. עפ"י צילומי אוויר, השיפועים נראים יותר (מ-15%) יאשר דובר מלכתחילה.

ה. כמות יח"ד כ-6000, כאשר בשלב א' יבנו 2000 - 2400 יח"ד.

ו. הדירות ברח' הראשי יהיו מדורגים.

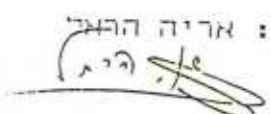
ז. חישוב הקיבולת יעשה שוב ע"י יחידת בינוי ערים.

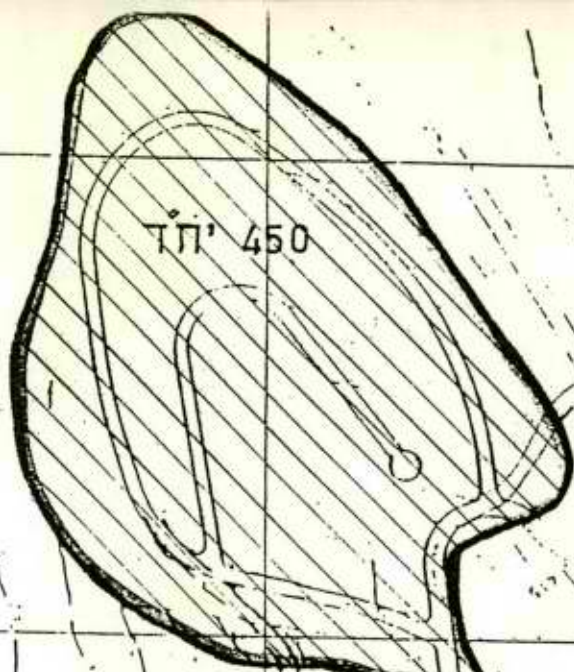
ח. שטחים לצרכי ציבור עד 45%.

ט. פרוג' מוסדות ציבור נעשתה ע"י מחוז המרכז.

י. נושא הגבלות רעש מטוסים יבדק ע"י יחידת בינוי ערים.

רשם: אריה הראל

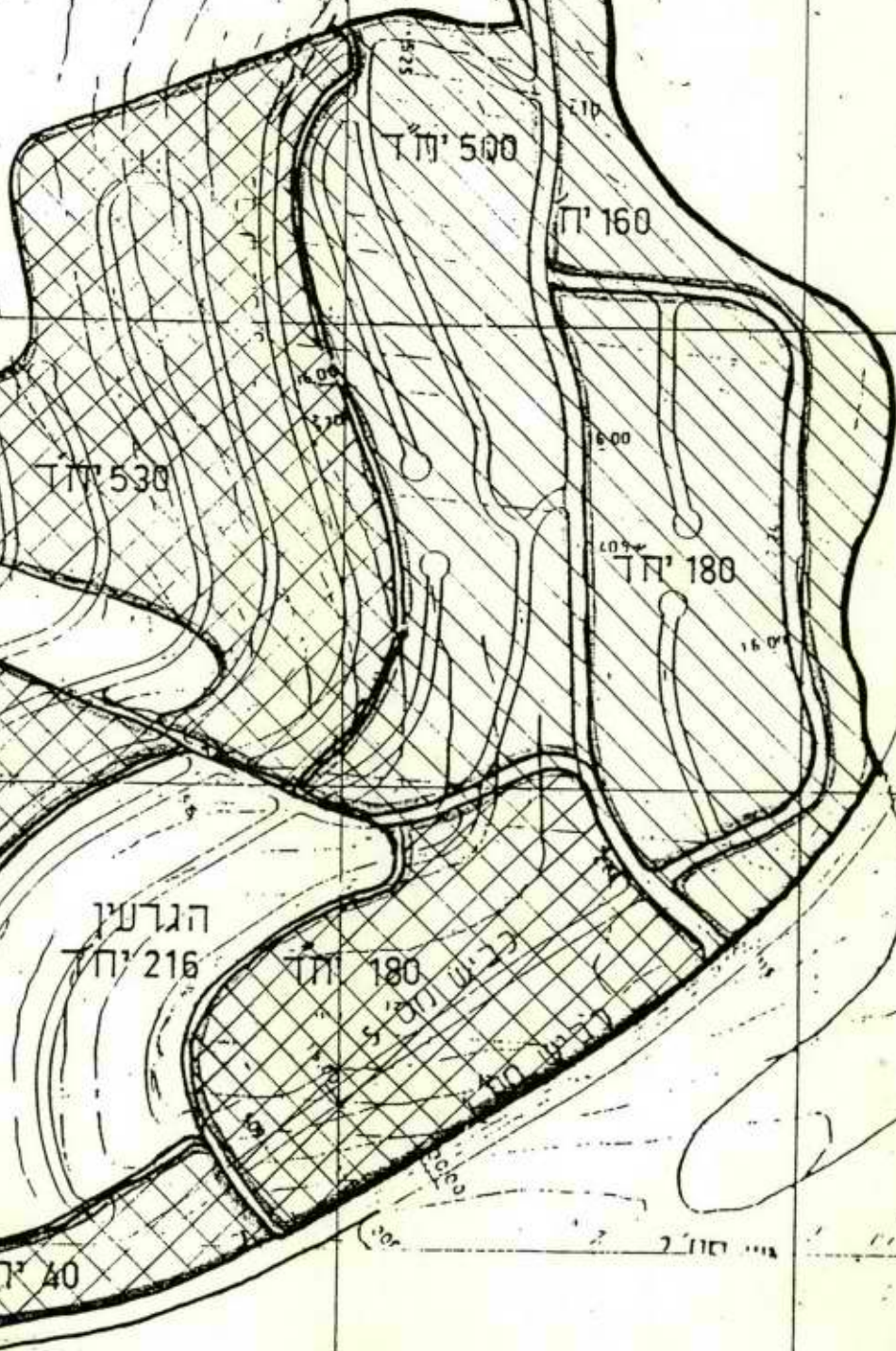
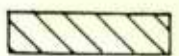




ת' 1290



ת' 1280



159
000

158
000

