

מגל 7

30-7

מ/כר'מ

1.92 - 4.90

שם תיק: אגף תכנון ובינוי ערים - עופרים
מזהה פרוי: **גל-7/44990**
מזהה פריט: 000/903
כתובת: 2-120-5-18-5
תאריך הדפסה: 10/04/2018

30-7

1991



ינון-תכנון יעוץ ומחקר

הגדרסה אורחית, תנועה ומדידות,
תכנון איזורי, טיפוליות ערים.

חיפה, דרך הנצמאות 27,
ח.ד. 50, מיקוד 31004, חיפה,
טל. 04-670120, 04-670122,
פקסימיליה: 04-670537

23/1/92

577/115/92

לכבוד

מר א. וקסלר

אגף בינוי ערים

משרד הבינוי והשיכון

י ר ו ש ל י מ

א.נ..

הנדון: עופרים - תוכנית מיתאר מס' 202/2

בקשה להגדלת חוזה מס' 1

1. במסגרת התכנון המפורט של תוכניות בינוי ערים בעופרים נעשו שינויים במערכת הכבישים ובמערכת הבינוי.
2. מכיוון שתוכנית המיתאר לא קבלה תוקף התבקשו ע"י מת"ע מאדר' ש.מוסקוביץ לתקן את תוכנית המיתאר עפ"י התכנון שהוכן ב-4 שכונות בעופרים.
3. השכונות בעופרים א' וב' תוכננו ע"י:
אדר' ז. ברן
אדר' ש. ויינברך
אדר' מ. לוי
אדר' קייזר ו- א. לקנר
4. לאחר שכל השכונות אושרו בוועדות אישורים מבחינת מערכת הכבישים והבינוי תוקנה תוכנית מיתאר בקנ"מ 1:5,000.
5. שלד מערכת הכבישים הוכן בקנ"מ 1:5,000 והועבר לאדר' ז. ברן לצורך תיקון תוכנית המיתאר.
6. שעות שהושקעו בפועל בעבודה זו כולל פגישות תיאום עם האדריכלים ועם אדר' ז. ברן בעיקר, הסתכמו ב- 74 שעות.

שעות אלו מביאים את החוזה לידי גמר.

ב בר כ ה,
ינון יוסף

העתק: אדר' ד. וולקוב - אגף בינוי ערים - ירושלים.

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז/חטיבה הטכנית
יח' התכנון - טל-9-5633108
FAX - 5610580

תאריך: 24/12/91

מספרנו: ע-265

לכבוד
גב' דיאנה וולקוב
אגף תכנון ערים - משהב"ש
ירושלים

גברת נכבדה,

הנדון: אישור פרסום למתן תוקף תכנית מתאר עופרים ותכניות מפורטות.

לאחר מאמצים רבים שנעשה המחוז, כולל פגישות שנערכו בהשתתפות מנהל המחוז עם עוזר שר הביטחון, הגענו לסיכומים סופיים לגבי פרסום להפקדה של תכנית מיתאר לעופרים, וכן פרסום להפקדה של שתי תכניות ת.ב.ע מפורטות לישוב זה.

בכל הסיכומים שהיו בעניין זה, סוכם שאם יתברר ע"פ מדידה עדכנית, שיש צורך בתיקוני גבול תכניות, מתחייב משהב"ש להגיש תיקון לתכניות, לאחר פרסום התכניות.

לצערי ולתדהמתנו, קיבלנו העתק מכתב החתום ע"י אדריכל יצחק שילי אשר משהב"ש ייעד אותו לעזור בקידום התכניות, שבו נרשמו דברים שונים בניגוד לכל הסיכומים.

אני מבקש למחות על כך בתוקף שמר שילי מבצע צעדים שלא בתיאום עימנו, פעולותיו אלה מזיקות לקידום התכניות.

אבקשך להורות למר שילי לחדול מכל צעד הקשור לקידום התכניות.

לא יעלה על הדעת, שמאמצים רבים שהושקעו בקידום תכניות אלה, יבוטלו ע"י התערבות בלתי אחראית כזו.

בברכה,

ש.מגורי-כהן
אדריכל ראשי - יועץ

העתק:
מר י. מאירי - מנהל המחוז
מר י. פתאל - מנהל אגף פרוגרמות
אדרי' ז. ברן
אדרי' ויינברג
גב' ר. בלידשטיין - ס/מנהל החטיבה הטכנית, תכנון

המינהל האזורי לאזור יהודה ושומרון
קצין מטה
לשכת - התכנון
בית - אל
טל: 958518
מס' FAX: 958233 (02)
958528 (02)

תאריך: כז' כסלו תשנ"ב
4 דצמבר 1991
סימוכין: בני (2) 00727

לכבוד
אדרי דיאנה וולקוב
מנהלת תחום תכנון ערים
משרד השיכון - שיח ג' ראח
ירושלים

ג.נ.

הנדון: עופרים - מתאר ומפורטות - השלמות לקראת אישור

בהמשך לשיחתנו אתמול 3/12/91 במשרדך ושיחתי עם אדרי זאב ברוך וכן סיכום עם מנהל לשכת התכנון אדרי ש. מושקוביץ, להלן הצעדים שיתבצעו בדחיפות להשלמת תהליכי האישור:

1. תחבורה

- א. תכנית מתאר תועבר ע"י אדרי ז. ברוך לאישור קמ"ט מע"צ לסמי נחום או ג'ק כהיל), כאשר מדובר בעיקר בצומת הגישה. תכנית מתאר חתומה על ידו תועבר ללשכת התכנון בדחיפות.
- ב. התכניות המפורטות יועברו ע"י אדרי ז. ברוך לעיון, התיחסות וחתימה למר גבאי. ההתיחסות צריכה להיות למערכת הכבישים, החניות והקצאת מקומות למתקני אשפה. תכניות מאושרות על ידו יש להעביר ללשכת התכנון בדחיפות.

2. קמ"ט אפוטרופוס

מפורטות חתומות ע"י קמ"ט אפוטרופוס יגיעו ללשכת התכנון.

3. התאמה לתכניות מדידה מעודכנות

- א. משרד אדרי ברוך יסמן ע"ג העתקי תכנית המתאר והמפורטות בקו נוסף בצבע את הקו שהיכו תוצאת מפת המדידות המעודכנות.

1. עם הודעת אדר' ברן ללשכת התכנון על השלמת סעיף א' (עוד השבוע) תקבע פגישה דחופה עם מנהל לשכת התכנון, ויסוכמו תיקונים במידה ויידרשו ע"ג התכנית המפורטת והמתאר.
- ד. ללשכת התכנון תמסר תכנית מפורטת ומתאר לאחר התיקונים שיבוצעו ע"פ הסיכום. ע"ג התכנית תופיע חתימת מודד מוסמן המאשר התאמת גבולות התכנית לתכניות המדידה המעודכנות.
4. ביצוע מהיר של הצעדים הנדרשים ושיתוף פעולה בין כל הגורמים יביא גם לקידום מהיר של הליכי אישור התכנית.

ב ב ר כ ה
י. של

אדר' יצחק שילה
בשם מנהל לשכת התכנון

העתק:

אדר' זאב ברן
אדר' ויינברג
משב"ש מחוז מרכז



המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון
קצין מטה המבור
המפקח על המעבור
الإدارة العامة لقطاع القدس والضفة
شعبة الإدارة لتزويد المراسلات
مراتب السير على الطريق

19.4.1990

תאריך:
מס' תעבורה:
מס' תעבורה:
מס' תעבורה:

רמאללה - ת.ד. 124
רא"ה - ת.ד. 111
מס' 952850
מס' 15126

מנהל לשכת תכנון

משרד ושיכון - גב' דיאנה ולסוב

קו"ט תעבורה

הנדון: תוכנית נספח - עוטרים

תוכנית ישוב זה הועבר לבדיקתו על ידי גב' דיאנה ולסוב ולחלף הערותיו:-

1. נבקש לכלול את הדרכים מספר 445, 446 בחומת התוכנית ולבטל דרכים קיימות ומחולפות על ידי כבישים 446, 445.

2. לבטל חיבור כביש מספר 7 לכביש 446.

3. לכלול כביש מספר 2 בחומת התוכנית.

4. לא נמצאו כל חיבור לאזור וועשיה/נופש ומסורט. יש להמשיך כיצד יתברר.

5. לא מקובל מלינו כי תוכנית המספר 4 יהיה לשני צידי דרך מספר 4.

6. יש לכלול חיבור דרך מספר 4 לכדיש הקיים בצפון גבול התוכנית.

נודה אם חואיל לשום הערותינו אלו נתנאי לאישור התוכנית וכן להעביר התוכנית לידי גב' דיאנה ולסוב.

חן נד.

מבור רב,

נחום גבאי

המפקח על המעבור

אזור יהודה ושומרון.

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז/חטיבה הטכנית
יח' התכנון - טל-9-5633108
FAX - 5610580

תאריך: 31/12/91

מספרנו: ע-285

סיכום ישיבת לוי - עופרים

נוכחים ה"ה: זאב ברן, משה לוי, אילן לקנר, סיג'יה ממשרד ינון,
קרלוס דרינברג, רבקה בליזשטיין, דיאנה זולקוב,
צדיק אליקים, ירדנה פלאומ, שלי אגוז, רותי קלמן

1. הוצגו התוכניות המפורטות של לוי ולקנר ותוכנית המתאר של ברן.
2. בתוכנית של לוי, יש לסמן הכיכרות לאורך הכביש ההיקפי בתור "שטח פרטי פתוח".
3. הקצב של הבינוי והכיכרות לאורך הכביש ההיקפי אינו מוגדר. יש לקבוע אותו. הוחלט ליצור קצב של הבינוי שבין הכיכרות של אורך אחד, מחצית האורך ושוב אורך אחד.
ברן מציע לתת לביה"ס אגף נוסף מול הכביש הניצב, במקום אלמנט המגורים הקיים שם כעת, ובכך לקצר את קבוצת אלמנטי הבינוי האחרונה אחרי ביה"ס, הארוכה מדי.
4. בנושא הכיכר המרכזית: מהצד של התוכנית של לוי: הקומפלקס של המבנים שכולל מגורים - מעל קומה מסחרית, מגדל, ביה"ס ומתנ"ס - מקובל על משהב"ש כפי שהוא הוצע.
הבינוי מול הכיכר המרכזית מהצד של אילן לקנר: הבינוי נכון, הטיפול בפינות נכון. בינוי זה אינו צריך להיות בקו ישר.
5. את קבוצת המוסדות הנוצרת בין 2 הכבישים שמאחורי הכיכר המרכזית יש להצמיד קרוב לכביש הימני ולתת להם כתובת עליו.
6. באזור הכבישים המקיפים את המדרון רצוי למפל בפינות הנוצרות בין 2 כבישים באמצעות בנין ולא ע"י שטח ירוק פתוח.
הערה של צדיק וירדנה: קיים קושי למפל בפינות אלה היות והפרשי הגבהים בין 2 כבישים הם בין 5 ל-10 מטר.
7. יש כוונות של צירי כיבישם עתידים בתוך המובלעת.

לסיכום:

- ברן יתקן אם תוכנית המתאר ויכניס 2 כניסות נוספות אשר יקבלו ביטוי גם בתוכניות המפורטות.
- תוכנית המתאר הולכת לפרסום למתן תוקף.
- לוי ולקנר יבינו תוכניות מפורטות עם תקנונים. יש להצמד לתקנון של תוכנית המתאר.

- המתכננים יקבלו ספר הנחיות של מושקוביץ בנושא הגשת תוכניות למח"ע.

- לוי יגיש תוכנית בינוי מנחה, תב"ע ותקנון.

- תהיה פגישה נוספת בנושא תיקון הצבעים בת.ב.ע תהיה פגישה עם ירדנה בקשר לתקנון.

- יש למפל בחתימות קמ"ט המגמ"ר, ארכיאולוגיה ומדידות.

רשמה:רותי קלמן

82 35 02 .070

המכתב האדום לאזור יהודה ושומרון
 קצין מטה
 לשכת התכנון
 בית - אל
 טל 958518
 פקס 958233

תאריך: 12.12.91
 מס' דאמבר: 991
 סימולטון: 0727 (2)

לכבוד
 אד"ר דיאנה דולקוב
 מנהלת תחום תכנון ערים
 משרד השיכון - שיתוף איראן
 ירושלים

1.2.2

הכרזת עופרים - מתאר ומפורטות - השלמות לקראת אישור

בהמשך לשיתופנו מעומל 2/12/91 במשרדך ושיחתנו עם אד"ר זאב ברוך וכן טיכוס עם מנהל לשכת התכנון אד"ר ש. מושקוביץ, נגזרו העקרונות שיתבצעו ביחידות להשלמת תהליכי האישור.

1. תחבורה

א. תכנית מתאר תושב ע"י אד"ר ז. ברוך לאישור קמ"ט מס"ב (סמי תחום או ג כהיל), כאשר מודבר בעיקר בצומת הגישה. תכנית מתאר תנועה על ידו חוגג ללשכת התכנון בירושלים.

ב. התכנית המפורטות תושב ע"י אד"ר ז. ברוך לעיר, התייחסות דומיננטית למבוא, התייחסות צריכה להיות למערכת הכבישים, התכנית והקצאת מקומות למתקני אשפה. תכנית מאושרת על ידו יש להעביר ללשכת התכנון בירושלים.

2. קמ"ט אפטרופוס

מפורטות תנועה ע"י קמ"ט אפטרופוס יגיעו ללשכת התכנון.

3. התאמה לתכנית מדינה מעודכנת

א. משרד אד"ר ברוך יסמן ע"ג הענף תכנית המתאר והמפורטות על בסיס צאצא את הקו שהינו תוצאת מפת המדינות המעודכנות.

-2-

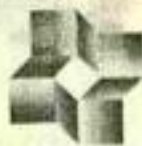
1. עם הודעת אודי ברוך ללשכת התכנון על השלמת טעיף א' (עוד השבוע) תקום פגישה דחופה עם מנהל לשכת התכנון, ויסוכמו תיקונים במידה ויידרשו ע"ג התכנית המפורטת והמומלצת.
2. ללשכת התכנון תמסר תכנית מפורטת ומתארת לאחד התיוכנים שיראונו ע"פ הסיכום, ע"ג התכנית תוגש חתימת מנכ"ל המשרד התאמת גבולות התכנית לתכנית המדינה המפורטת.
4. ביצוע מהיר של הצגות הדורשים ושינוף פעולה בין כל הגורמים יביא גם לקידום מהיר של הליכי אישור התכנית.

ג ב ר כ ה
י.ל.ה

אודי יצחק ש"כ
בשם מנהל לשכת התכנון

התכנית

אודי יצחק ברוך
אודי ויינוב
מש"ש מהרז מרכז



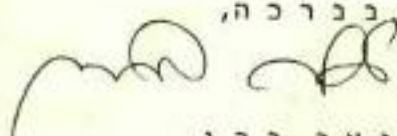
כ"ח כסלו תשנ"ב
5 דצמבר 1991
סמוכין 1539/12

לכבוד
מר סמי נחום/ג'ק כהיל
קמ"ט מע"צ איו"ש
ת.ד. 42
בית אל

אדון נכבד,

בהתאם להנחיות אשר קבלנו מאדריכל דיאנה וולקוב ממשרד השכון - משרד ראשי, ובתאום עם אדריכל יצחק שילה מלשכת התכנון איו"ש, הריני מעביר לך בזה עותק של תכנית מתאר צבועה של הישוב "עופרים" לאשור (רצ"ב עותק מכתב מאדריכל יצחק שילה - ראה סעיף א').

אודה לך עם תטפל באישור ובהעברת התכנית ללשכת תכנון איו"ש.

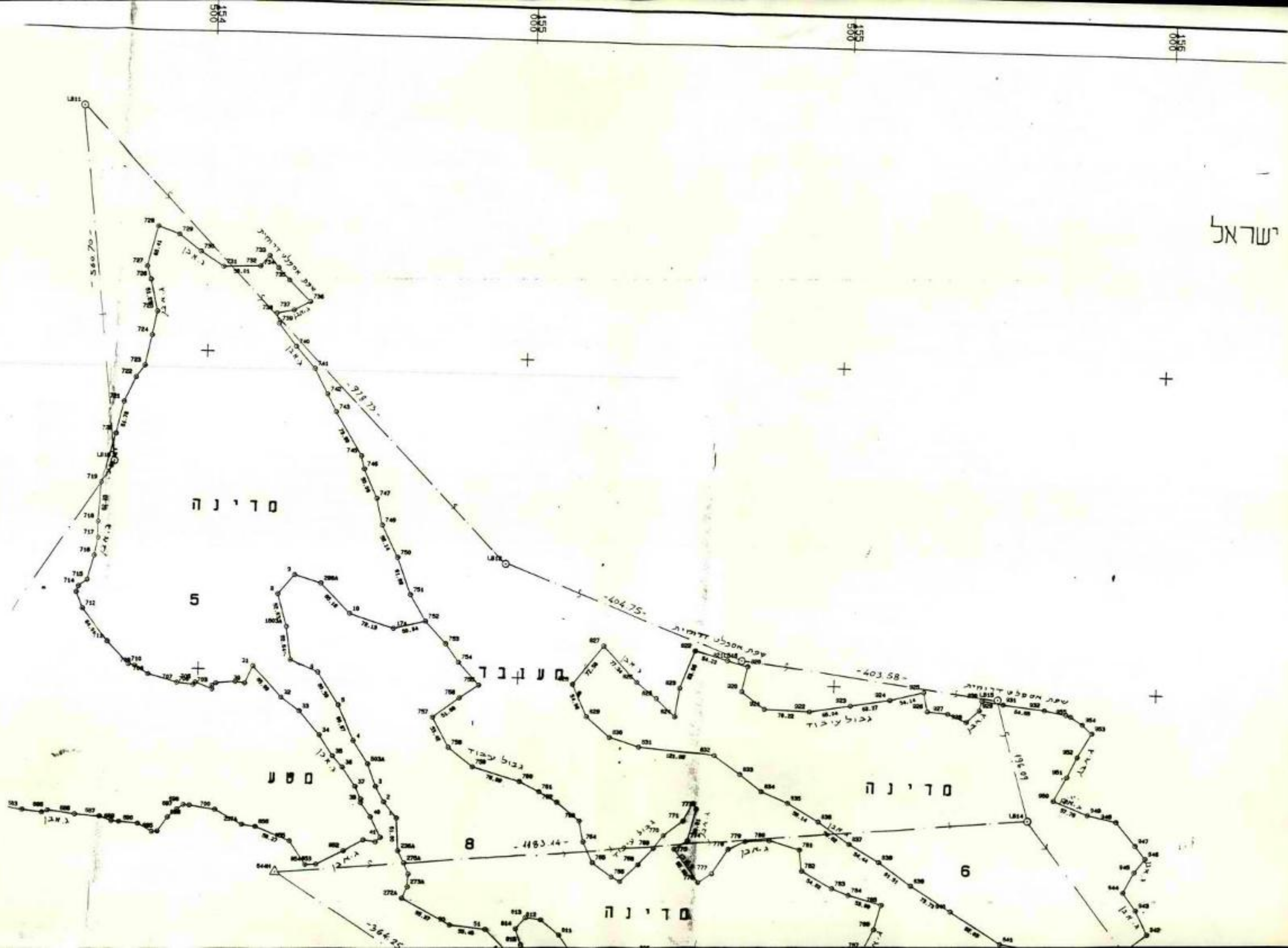
בברכה,

זאב ברן.

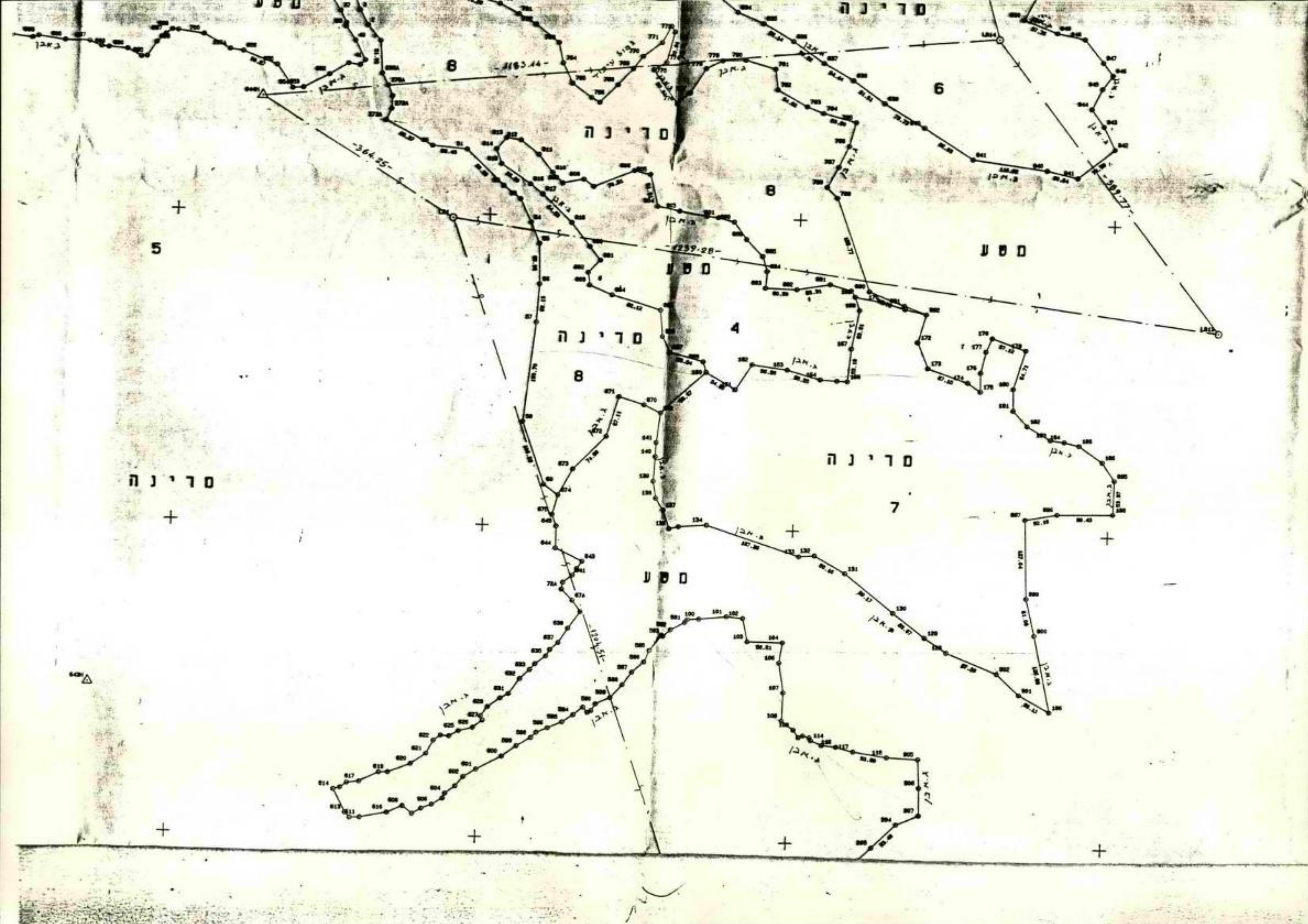
העתק: אדריכל דיאנה וולקוב - משרד השכון.
אדריכל יצחק שילה.

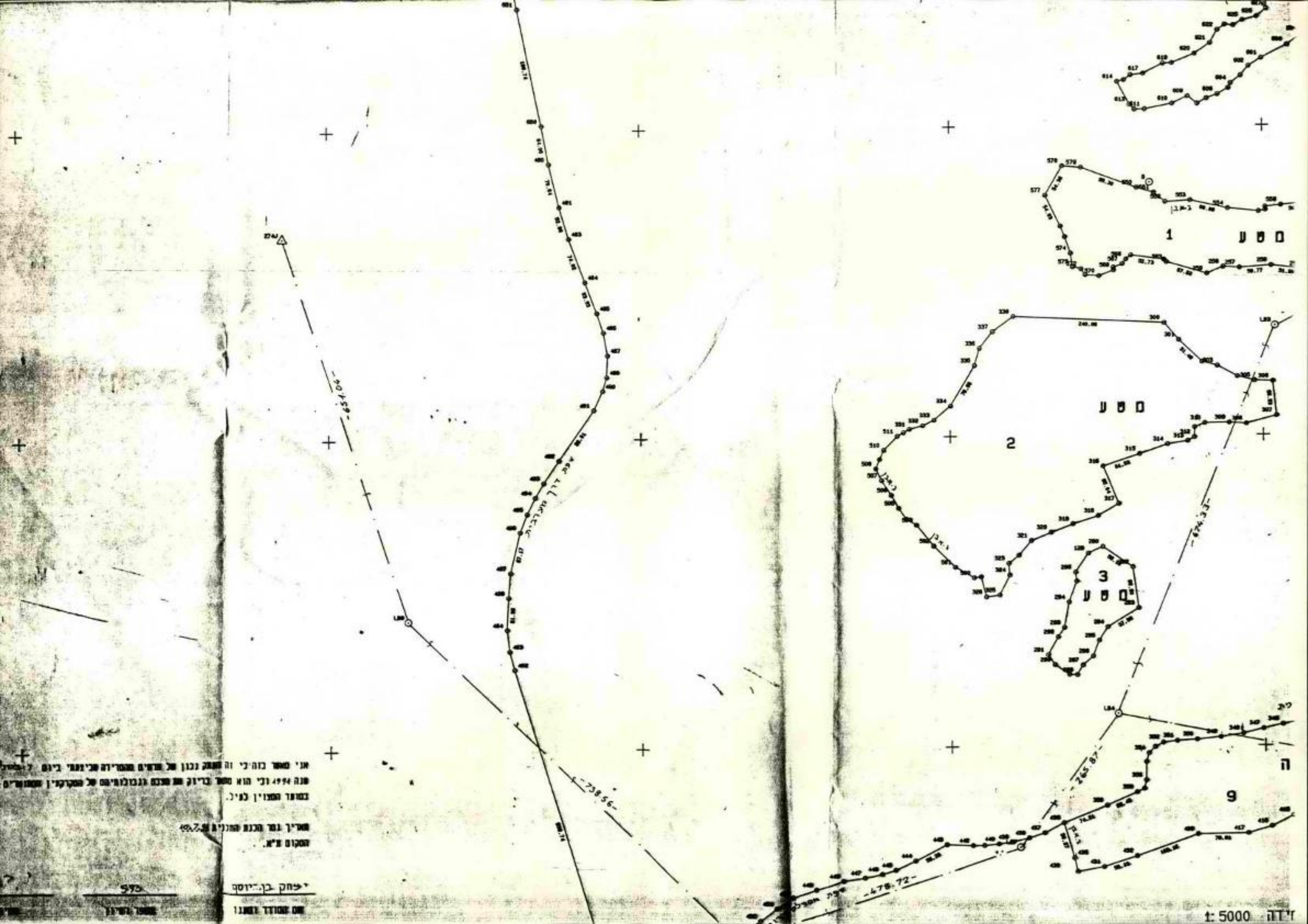




ישראל

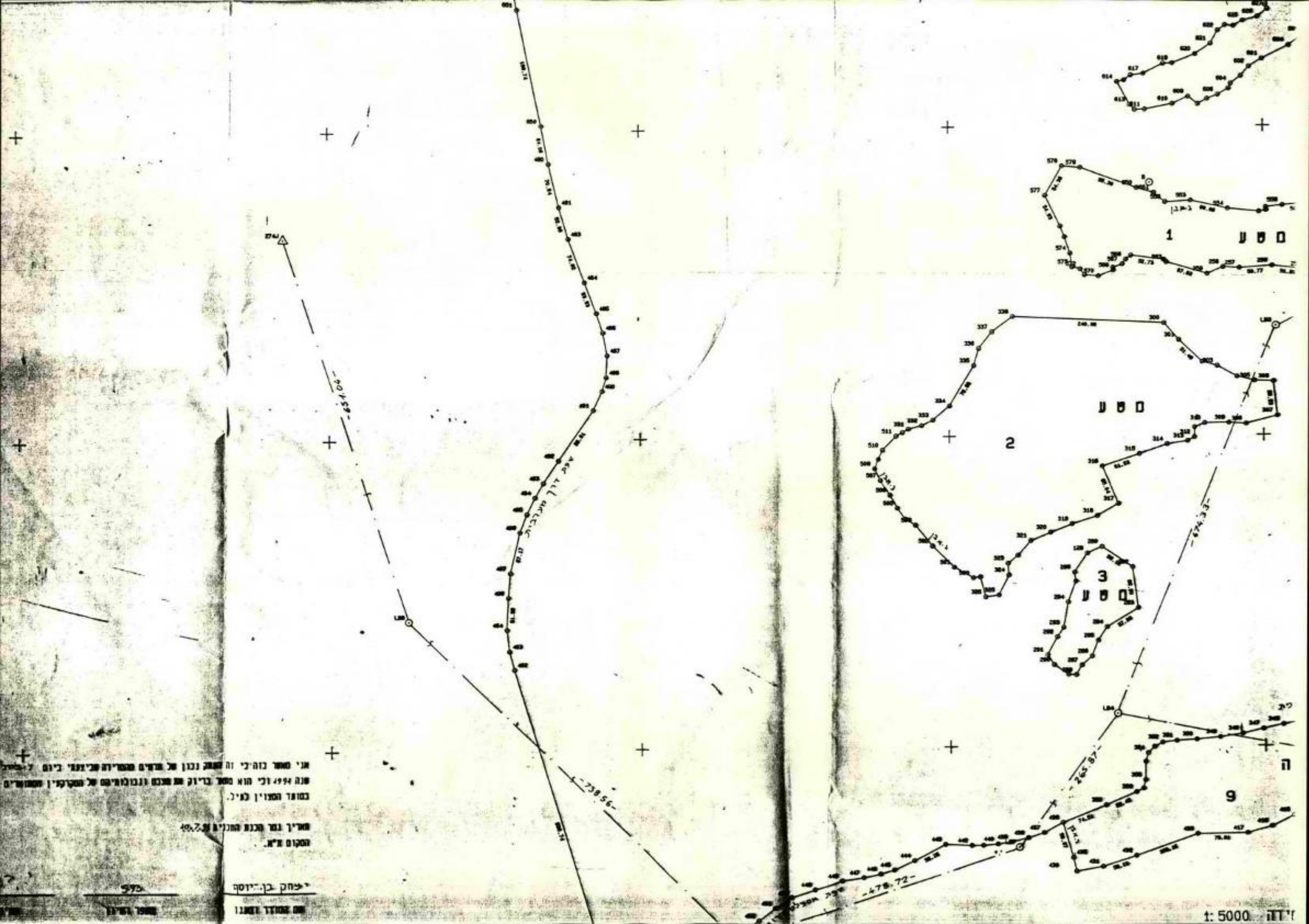






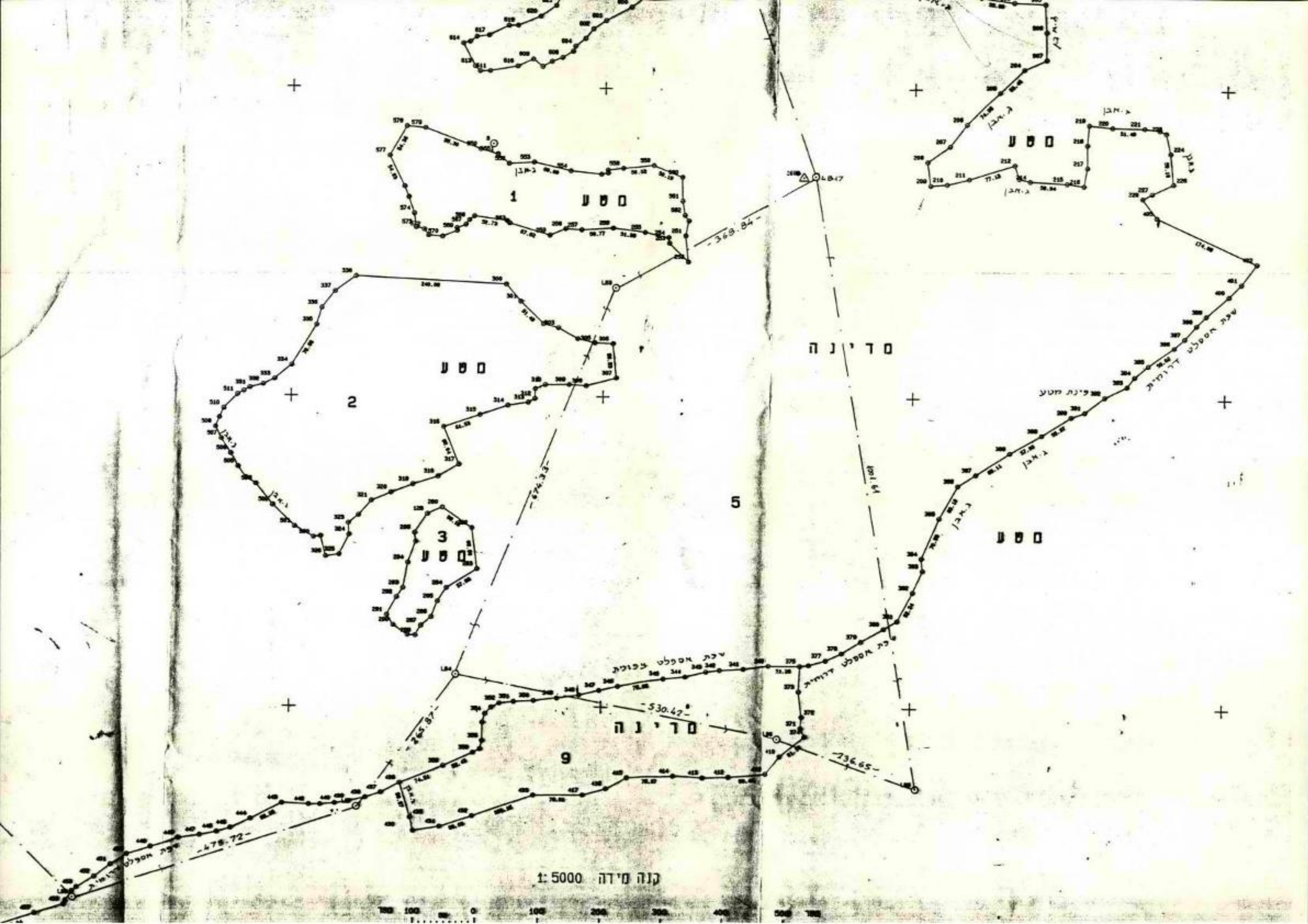
אני מאשר בזה כי זה תוכן נכון של מדידת השטח והגובה
 שנה 1994 ונ"י הוא שטח בריקת המים והגובהים של המדידות
 בסודר המדידות לכ"ס.
 מאריך גמר השטח והגובהים של המדידות
 הסקס מ"מ.

יחזק בן-יוסף
 מנהל מדידת השטח

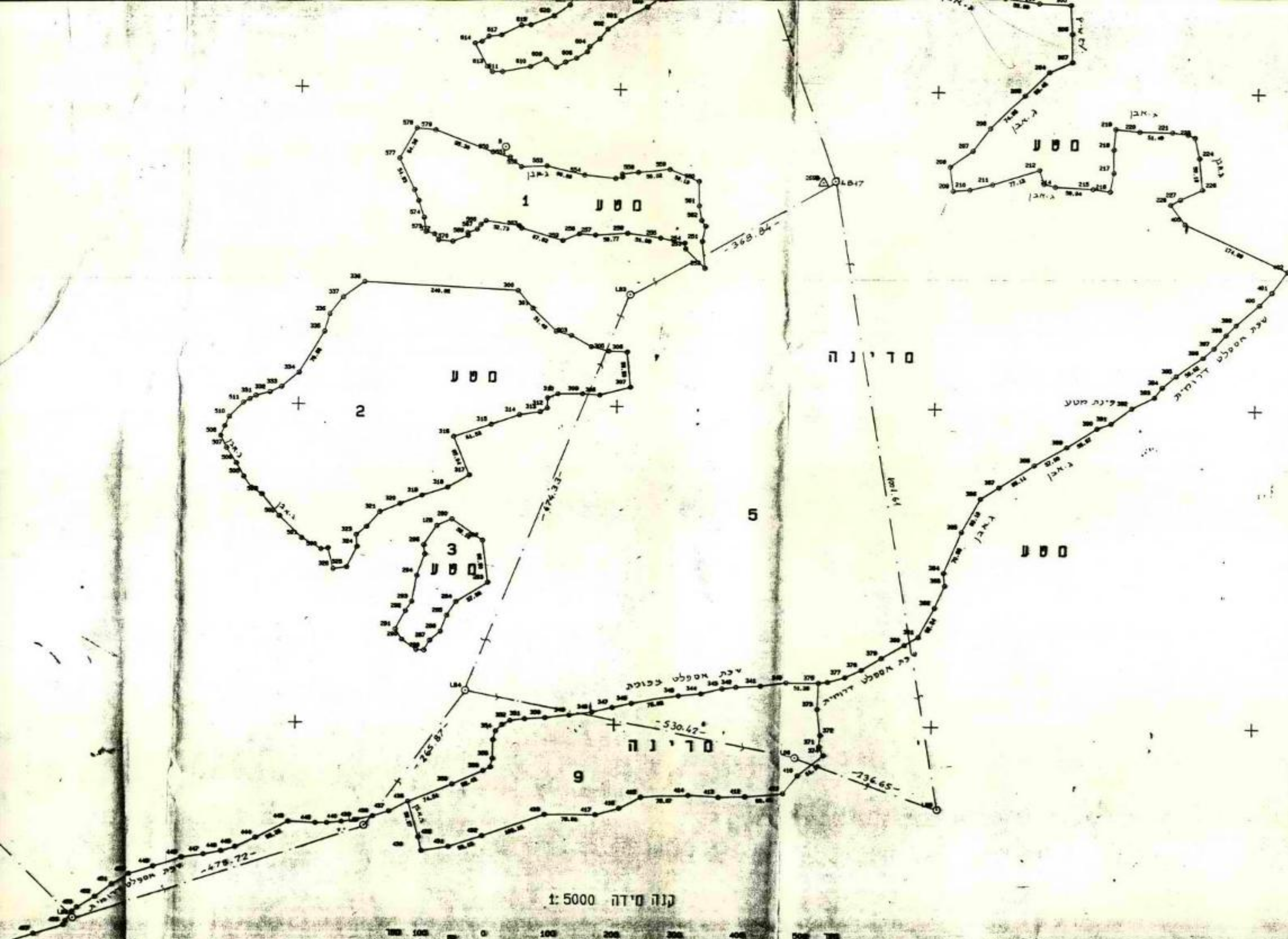


אני מאשר כזה כי זה תחום נכון של אדמות המהירות שבידעני כי הם 7.1
 שנה 1994 וכי הוא מאשר בדיוק את תחום הגבולות של המקרקעין המהירות
 בסופו העציון לעיני.
 חתום בזה הכנת המכונים 40.7.94
 המקום ח"א.

יפחק בן-יוסף
 עם המעמד הממון







מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז/החטיבה הטכנית

תאריך: 10/11/91

לכבוד
ב"ר א' א' א' א' א'

אדון נכבד,

הנדון: ועדת אישורים עופרים שלב א' שלב ב'

בתאריך 21.11.91 תתקיים אצל מר י. מאירי מנהל המחוז במשרד השיכון,
מחוז המרכז רח' החשמונאים 113 ועדת אישורים, בנושא עופרים.

בשעה 13.00 - עופרים תכ' משה לוי.

בשעה 15.00 - עופרים תכ' דני קייזר.

על האדריכלים לזמן את היועצים.

ב ב ר כ ה,

עדנה - מח' תכנון



י"ב כסלו תשנ"ב
19 נובמבר 1991
סמוכין 1497/11

למסירה ביד

לכבוד
מר שלמה מושקוביץ
ראש לשכת תכנון איו"ש
ת.ד 16
בית אל

אדון נכבד,

הנדון: "עופרים" - תכניות מתאר ומפרטת
אישור הגמ"ר.

רצ"ב:

1. עותק צבוע של תשריט תכנית מתאר של "עופרים" עם תקנון כאשר מצוינים עליהם כל הנחיות הגמ"ר.

2. כנ"ל לגבי תשריט התכנית המפרטת ותקנונה.

כל החומר הנ"ל תואם ואושר בחתימה על ידי אל"מ נתמן ריבקיין (הגמ"ר איו"ש).

נא טפולכם במסגרת אישור התכניות.

בכבוד רב,

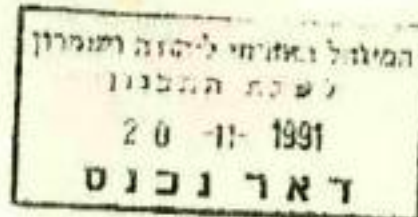

זאב ברן.

העתקים: משרד השיכון - משרד ראשי - אדר' דיאנה וולקוב.
משרד השיכון - מחוז המרכז - אדר' צדיק אליקים.
עותקים של תכניות רלבנטיות מאושרות ותחומות, מצורפות כזה למכותבים.



י"ב כסלו תשנ"ב
19 נובמבר 1991
סמכין 1497/11

למסירה ביד



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

אדון נכבד,

הנדון: "עופרים" - תכניות מתאר ומפרטת
אישור הגמ"ר.

רצ"ב:

1. עותק צבוע של תשריט תכנית מתאר של "עופרים" עם תקנון כאשר מצוינים עליהם כל הנחיות הגמ"ר.
 2. כנ"ל לבני תשריט התכנית המפרטת ותקנונה.
- כל החומר הנ"ל תואם ואושר בהתייחס על ידי אל"מ נחמן ריבקיין (הגמ"ר איו"ש).
- נא טפולכם במסגרת אישור התכניות.

בכבוד רב,

זאב ברן.

העתקים: משרד השיכון - משרד ראשי - אדר' דיאנה וולקוב.
משרד השיכון - מחוז המרכז - אדר' צדיק אליקים.
עותקים של תכניות רלבנטיות מאושרות ותחומות, מצורפות בזה למכותבים.

20/11/91 כר"ל זאב ברן - האדריכל זאב ברן

המנהל האזרחי באיזור יהודה ושומרון
מרחב תיכנון מקומי מועצה אזורית מטה בנימין

תכנית מתאר מקומית מס' 202/2 "עופרים".

1. שם התכנית וסוגה: תוכנית זו תקרא "תכנית מתאר מקומית מס' 202/2 (להלן: התכנית) "עופרים".
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גליון אחד של תשריט בקנה מידה 1:5000 (להלן: התשריט) ונספח מס' 1 - הערות לפרוגרמה סעיף ד'. כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה. (נספח מס' 1 פרוגרה למוסדות ציבור ושרותים כוללת חלוקה למתחמים).
3. גבול התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית "עופרים".
4. מקום התכנית: בין קואורדינטות אורך 156-100 ו-153-750 וקואורדינטות רוחב 156-600 ו-160-100. הגושים והחלקות הם כהתאם למפות הפיסקליות של האזור על פי המפה הפיסקלית.
5. שטח התכנית: הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול. כ-3,980 דונם.
6. מניש התכנית: משרד הבנוי והשיכון.
7. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי כיו"ש.
8. המתכנן: אדריכל זאב ברן, רח' סוקולוב 17, ירושלים.

1. יעוד שטח להקמת ישוב עירוני.
2. קביעת יעודי קרקע למגורים (הכוללים: מסחר, שרותים, בניני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים) מרכז אזרחי משולב במגורים, אזורים לחלוקת שטחי ציבור, שטח ליעור.
3. חלוקת שטח התכנית למתחמי תכנון וקביעת הוראות להכנת תכנית מפורטת.
4. התווית דרכים חדשות.

10. ציון גבולות: בתשריט

תחום יעודי הקרקע בתשריט הם מנחים בלבד. התוויה מדויקת של מערכת הדרכים, תיחום מדויק של מתחמי התכנון, וקביעת גבולות יעודי הקרקע השונים יהיו על פי תכניות מפורטות, כמפורט בסעיף 16 להלן.

11. אזורי מגורים ב':

א.- השטח הצבוע בתשריט כצבע תכלת הוא אזור מגורים ב'. באזור מגורים ב' תותר בניית מגורים דלילה בבנינים טוריים או מדורגים עד שני מפלסים כולל בנה ביתך.

ב.- באזורים אלה תותר הקמת בניני מגורים, בנינים ציבוריים לשרות אזור המגורים, חזית מסחרית ושטחי מסחר ומשרדים, שטחים ציבוריים פתוחים, מתקני ספורט ומתקנים הנדסיים וכן כל שמוש אחר לשרות אזור המגורים כפי שיקבע בתכנית המפורטת.

ג.- התכנית המפורטת לפי סעיף 16 שלהלן - תקבע את הגבולות המדויקים של יעודי השטחים, את ההנחיות בדבר זכויות הבניה, גובה בנינים, אופי הבינוי, חומרי הגמר, פתוח השטח והצפיפות וכד'.

ד.- הקצאת שטח למוסדות ציבור תהיה בהתאם לטבלה נספח א'

12. אזור מגורים ג':

א.- השטח הצבוע בתשריט כצבע צהוב הוא אזור מגורים ג'. באזור מגורים ג' תותר בניית מגורים רוויה מדורגת עד 3 מפלסים.

ב.- ראה סעיף 11 א', ב' ו-ד'.

13. מרכזים עירוניים: ו/או שכונתיים

במתחמים הממוספרים בעיגולים יוקצו שטחים למוסדות ציבור כלל עירוניים מוסדות אזרחיים, מוסדות חינוך יסודיים, על יסודיים, פנימיות וכיו"ב. כל זאת על פי טבלת שטחי הציבור המופיעה בהוראות התכנית (התקנון).

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום עם מסגרת חומה ועם פסים אלכסוניים חומים ואפורים הוא שטח של מרכז אזרחי. בשטח זה תותר בניית מבני ציבור, מסחר, משרדים ומגורים. גובה הבניינים, הצפיפות ואופי הבניינים יקבעו בתכנית מפורטת.

14. מרכז אזרחי משולב במגורים:

השטח הצבוע בצבע ירוק מקווקו ירוק אלכסוני הוא שטח ליעור. גבולות השטח יקבעו בתכנית מפורטת של מתחם תכנון שלם.

15. שטח ליעור:

תנאי למתן היתרי בניה במתחם שבשטח התכנית הוא הכנת תכנית מפורטת למתחם ותכנון בשלמותו. תכנית מפורטת תכלול בין היתר את ההוראות הבאות:

16. הנחיות להכנת תכנית מפורטת

1. קביעת יעודי הקרקע בתחום התכנית, לרבות שטחים למוסדות ציבור שכוונתיים ועירוניים, שטחים למוסדות ציבור ומוסדות אחרים, שטחים לספורט, שטח ציבורי פתוח והן שטחים לצרכי ציבור בלתי חזויים.

2. השימושים המותרים בכל שטח מיועד, לרבות הנחיות לשימושים מעורבים.

3. התווית מערכת דרכים, מעברים ושטחים להולכי רגל, פתרונות חניה לכלי רכב, כן יכללו הנחיות לטיפול נופי בשולי הדרך.

4. הנחיות להכנת "תכנית בינוי ופיתוח למבנה" שתהיינה תנאי להגשת היתרי בניה ושתקבענה הוראות להעמדת בניינים, גובהם, שטחם, מס' יח' דיור וכן הוראות בדבר חומרי הבניה והגמר, מבנה הגגות, ניקוז היסודות וכיו"ב. תכניות בינוי ופיתוח תקבענה בין היתר את אופן פיתוח השטח, מפלסי קרקע מתוכננים, מפלסי כניסות, קירות תומכים וגדרות, מתקני אשפה, הסדרי חניה, עיצוב נופי, הכל לפי העניין.

5. הבטחת דרך גישה ציבורית לשטחים פנימיים שבמסגרת התכנית, שאינם כלולים בגבול ההכרזה ובגבול התכנית.

6. סעיף 16 (מתן היתר ותנאיו) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרותיו) - התקפות בישראל.

7. התכנית תתנה שימוש בבנין ואיכלוסו במתן תעודת גמר על פי סעיף 21 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרותיו) - התקפות בישראל.

(4)

8. קו בנין 0 מתיחס לקומת החניה בקומות מעל קומת החניה תהיה נסיגה לפי התכנית המפורטת.

17. דרכים:

תואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט.
(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא של דרכים ציבוריות חדשות. התואי המדויק ורוחב הדרכים יקבע במסגרת התכניות המפורטות של כל מתחם.

(ב) השטח הצבוע בצבע חול הוא שטח של דרכים קיימות או מאושרות.

18. מניעת מטרדים:
אקולוגים ומפגעים
נופיים.

1. הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים שיהיו דרושים לדעתה למניעת מטרדי רעש, אבק, ריח וכיו"ב.

2. הועדה המקומית תקבע אתרים לסילוק עודפי חציבה וחפירה, וכן את ההנחיות לטיפול בעודפים אלו.

3. בתכניות מפורטות ינתנו הוראות למניעת גלישת עודפי עפר מחוץ למגרשים, לרבות טיפול נופי בהם.

19. אופן חישוב שטחי:
בניה לרישוי

כשטחי בניה לרישוי יחושבו כל השטחים המקורים לרכות: מחסנים, מקלטים, מוסכים, מרתפים, עליות גג, מרפסות ומדרגות.

20. תקן חניה:

לענין החניה תחולנה תקנות התכנון והבניה החלות בישראל (תקנת מקומות חניה). יחס החניות לי"ד יהיה לא פחות מאשר 1:1.3. מקומות החניה המותרים על הכבישים יחושבו במסגרת החוק, באישור מוקדם של המפקח על התעבורה.

21. ת ש ת י ת:

התקנת מתקנים לאספקת מים, ניקוז וכיוב, פנוי אשפה ופסולת למגרשים המיועדים לצורך זה, סוג המתקנים ומיקומם יהיו כהנחית ואישור של מהנדס הועדה המקומית וכהנחית קמ"ט בריאות ונציג השרות לאיכות הסביבה .

22. מ י ק ל ו ט:

כנית המקלטים תהיה באישור הג"א וכהתאם להנחיות שיפורסמו מעת לעת.

23.



הגמ"ר 877



הגנת הישוב

מס' סדר	70-ג/
שם	זוקרים
תאריך	17.11.91
חתימה	מ



25. עתיקות:

אתרים שיאותרו על ידי קמ"ט ארכיאולוגיה,
יסומנו בתכניות המפורטות, לרבות ההגבלות
החלות סביבם.

יוזם התכנית:

מועצה אזורית מטה בנימין.

בעל הקרקע:

הממונה על רכוש הנטוש ביו"ש.

זאב ברן - אדריכל

סוקולוב 17 ירושלים 92144

טל: 665750

עורך התכנית:

זאב ברן, אדריכל רח' סוקולוב 17 ירושלים טל: 665845

תאריך: 10/11/91





רשות העתיקות

י"ג בתמוז התשנ"א
25 ביוני 1991

לכבוד
משרד השכון
ירושלים

הנדון: סקר ארכיאולוגי בעופרים - הזמנתכם 09042/91

על מנת שנוכל להתחיל בהקדם בעבודה, נא העבירו אלינו מיידית סך של 20,000 ש"ח.

ב ב ר ב ה

מלכי קראוס
רע"ג כספים

העתק: אמיר דרורי, מנכ"ל רשות העתיקות
ד"ר רודולף כהן, משנה למנכ"ל
יצחק מגן, קמ"ס ארכיאולוגיה ביו"ש
דיאנה וולקוב, משרד השכון ✓
יעקב כץ, עוזר השר משרד השכון

מזכר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

מל:	מיועדי ברוך
מח:	דואר וולקא
הנדון:	

ברכ: עיני לאתר נאידור

לדב משה ומכתב משרד.

אבני.

ליוסירק ששן ששורה

תו-צב ונאידור בעבורים

מסליל רצף ניכיל עמ

שפי אירח עמור פברכי

כעישל אנאידור שפן

מסל צריח נחוכים בוקר.

רענני רחם בלל שותכניו

לא רעישו אלג טאירורים

אדבק צור עכשין ניסחיו

תכניו עתל אבם ווצאום

עצירק פלל תלו גרתיחוק

ש 100,000 משה עתל

מזכירק אל איבולק ריעל

ורעישל. בערלה רי-אלה

מזכר

(להתכתבות מניסוח במשרדי הממשלה)

תאריך: 20/7/57
דלק מים

מל: מי יכונה בתואר

מחזק: דואר ואלקט

הנדון:

זרכי: שיש לאתר נא יסוד

מזכר: מזה ומכתב למרש

אלקט: אלקט

מל: מל

מחזק: מחזק

מל: מל

מחזק: מחזק

מל: מל

מחזק: מחזק

מל: מל

מחזק: מחזק

מל: מל

מחזק: מחזק

מל: מל

מחזק: מחזק

מל: מל

מחזק: מחזק

מזכר 1010

קרן קימת לישראל

מינהל פיתוח הקרקע

אשתאול: משותפת הקרקע, דאר נע שמשון, ט"ל 4-913961-02 מיקוד 99775
מקס: 02-913723
ג' מנחם-אב תשנ"א
14/7/91
1238/חוף

לכבוד

גב' דיאנה וולקוב

משרד הבינוי והשיכון

ת.ד. 18110

ירושלים

א.נ.נ.

הנדון: דרך בעופרים

1. על בסיס מפת הדרכים המפורטת בעופרים סימנו מהנדסי הדרכים של הקק"ל את הדרך שתבוצע על ידינו (צבע ירוק במפה).
2. מדובר בכ-2,1/2 ק"מ דרך, בעלות של 100,000 ש"ח.
3. הדרך תבוצע בסטנדרט נמוך ביותר, שיאפשר גישה לביצוע הנסיעות (מסומנות בצבע צהוב במפה).
4. נא דאגתך המיידית להעברת הזמנה של מ. השיכון לביצוע הדרך בסך של 100,000 ש"ח.
5. תקציב זה הינו יתרת תקציב משנה קודמת שלא הופעל כיון שלא היתה בידנו תכנית ברורה לביצוע הדרכים וחתימה של מ' השיכון.
6. ללא הזמנה מסודרת לא נוכל להכנס לעבודה.
7. נא טיפולך המידי.

בברכה,
גרשון אבני
מנהל חבל מרכז

העתק: י' פתאל - משרד הבינוי והשיכון
נ' גביש - פס הירק
ג' דורי - הק"ד
י' חטואל - מנהל אזור החוף

גא/ממ

המשרד הראשי

קרן קימת לישראל
בית הקרקע, רחביה
ת.ד. 283 - ירושלים
טלפון: 02-700441
פקס: 02-228619
מיקוד: 91002

הסניפים:

קרית-חיים

אגף היעור
ת.ד. 45
טל' 04-411464-9
פקס: 04-411971
מיקוד: 26103

צפת

בית הקרקע
ת.ד. 1157
טל' 06-971958
פקס: 06-974002
מיקוד: 13111

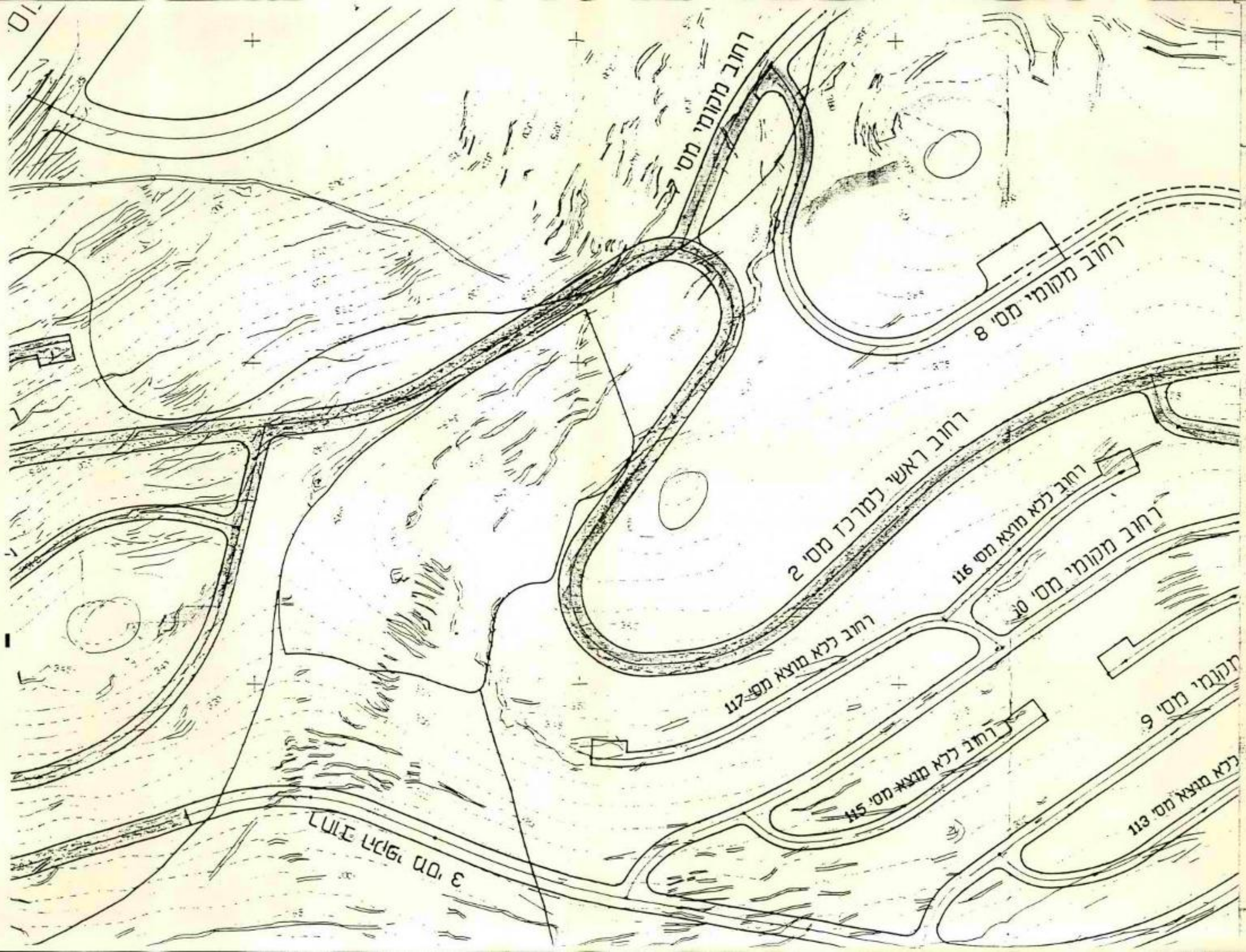
יקנעם

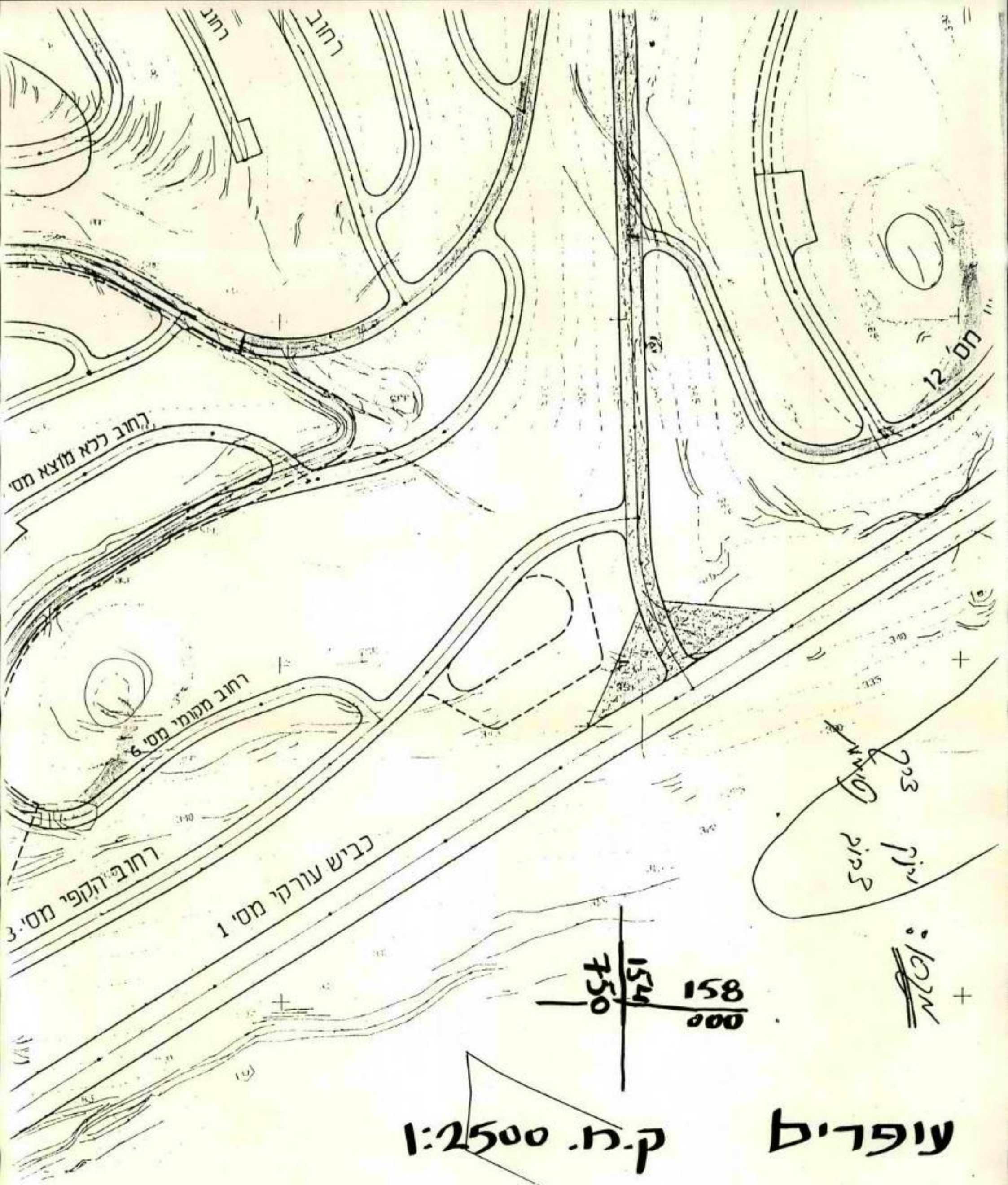
בית הקרקע
ת.ד.
טל' 04-893118
פקס: 04-893591
מיקוד: 20600

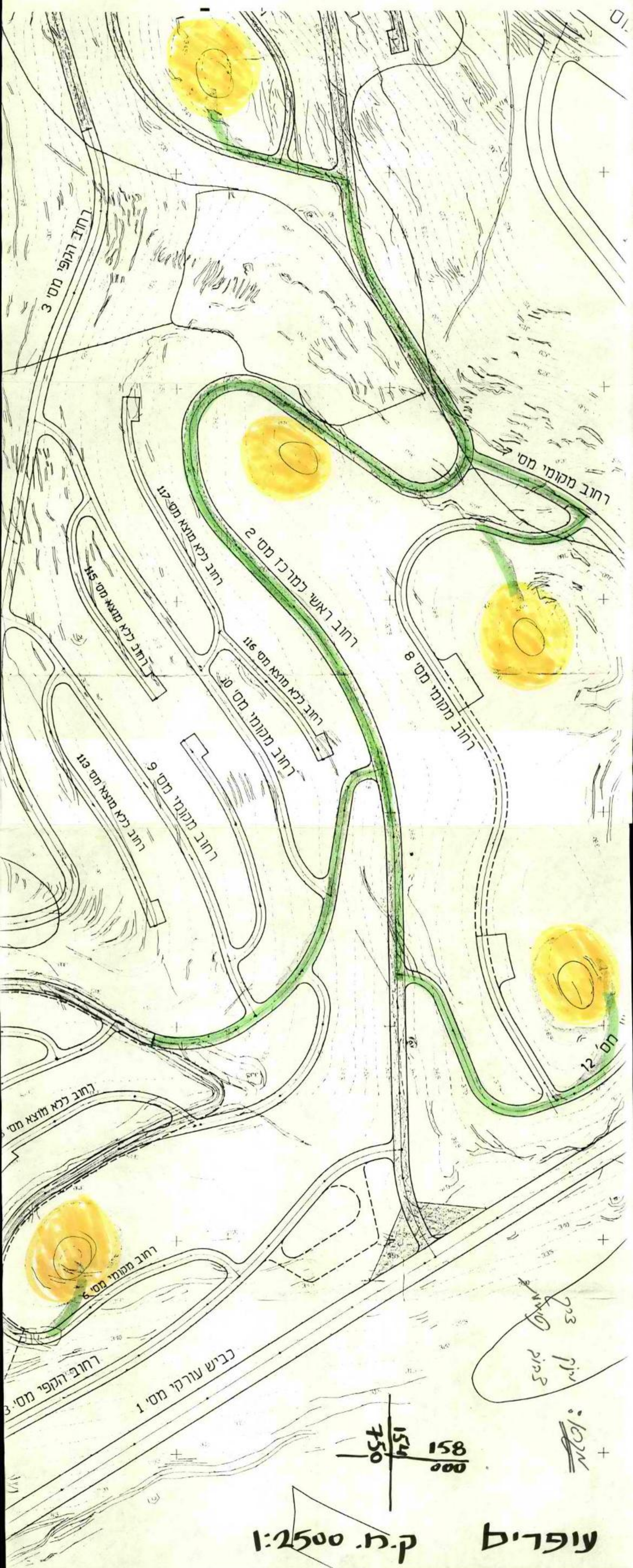
גילת

בית הקרקע
דאר נע הנגב
טל' 057-923070
פקס: 057-926419
מיקוד: 85410









13

14

15

16

17

18

19

20

קרן קימת לישראל

מינהל פיתוח הקרקע

אשתאול משתלת הקהיל, דאר נע שמשון, טלי 02-913961-4 מיקוד 99775
ג' מנחם-אב השנ"א 14/7/91
1238/חוף
פס. 02-913723

לכבוד

גב' דיאנה וולקוב
משרד הבינוי והשיכון
ת.ד. 18110
ירושלים

המשרד הראשי

קרן קימת לישראל
בית הקהיל, רחביה
ת.ד. 283 - ירושלים
טלפון: 02-700441
פקס: 02-228639
מיקוד 91002

א.נ.נ.

הסניפים:

קרית-חיים

אגף היעור
ת.ד. 45
טלי 04-411464-9
פס. 04-411971
מיקוד 26103

צפת

בית הקהיל
ת.ד. 1157
טלי 06-971958
פס. 06-974002
מיקוד 11111

יקנעם

בית הקהיל
ת.ד.
טלי 04-893118
פס. 04-893591
מיקוד 20600

גילת

בית הקהיל
דאר נע הנגב
טלי 057-923070
פס. 057-926419
מיקוד 85410

הנדון: דרך בעופרים

1. על בסיס מפת הדרכים המפורטת בעופרים סימנו מהנדסי הדרכים של הקק"ל את הדרך שתבוצע על ידינו (צבע ירוק במפה).
2. מדובר בכ-2,1/2 ק"מ דרך, בעלות של 100,000 ש"ח.
3. הדרך תבוצע בסטנדרט נמוך ביותר, שיאפשר גישה לביצוע הנסיעות (מסומנות בצבע צהוב במפה).
4. נא דאגתך המיידית להעברת הזמנה של מ. השיכון לביצוע הדרך בסך של 100,000 ש"ח.
5. תקציב זה הינו יתרת תקציב משנה קודמת שלא הופעל כיון שלא היתה בידנו תכנית ברורה לביצוע הדרכים וחתימה של מ' השיכון.
6. ללא הזמנה מסודרת לא נוכל להכנס לעבודה.
7. נא טיפולך המיידית.

בברכה
גדשון אבני
מנהל חבל מרכז

העתק: י' פתאל - משרד הבינוי והשיכון
נ' גביש - פס הירק
ג' דורי - הק"ד
י' חטואל - מנהל אזור החוף

גא/ממ





כ"ט תמוז תשנ"א
11.7.1991

6055

לכבוד
גב' דיאנה וולקוף
ת.ד. 31
ד.נ. צפון יהודה

הנדון: כנס שחזור ושומר אתרים הסטוריים

דיאנה

עם תום הכנס, אני רוצה לשוב ולהודות לך גם בכתב על תרומתך
להצלחתו.

הסכמתך להחלות לאורחי הכנס כמעט לכל אורך הבקור סייעה לנו
רבות בארוח הקבוצה וידיעותיך באדריכלות ובשחזור העלימו לתברים
את המידע שקבלו בהרצאות ובאתרים.

תבואי על הברכה.

סוקולוב
שמעאל סבא

INSTITUTO CULTURAL
ISRAEL - IBERO AMERICA



המכון לתרבות
ישראל - איברו אמריקה

כ"ט תמוז תשנ"א
11.7.1991

6055

לכבוד
גב' דיאנה וולקוף
ת.ד. 31
ד.ג. צפון יהודה

הנדון: כנס שחזור ושומר אחרים הססוריים

דיאנה וולקוף

עם חום הכנס, אני רוצה לשוב ולהודות לך גם בכתב על תרומתך
להצלחתו.

הסכמתך להחלוח לאורחי הכנס כמעט לכל אורך הבקור סייעה לנו
רבות בארוח הקבוצה וידיעותיך באדריכלות ובשחזור השלימו לחברים
את המידע שקבלו בהרצאות ובאתרים.

תבואי על הברכה.

שמאל טובח

INSTITUTO CULTURAL
ISRAEL - IBERO AMERICA



המכון לתרבות
ישראל - איברו אמריקה

כ"ט תמוז תשנ"א
11.7.1991

6055

לכבוד
גב' דיאנה וולקוף
ח.ד. 31
ד.נ. צפון יהודה

הנדון: כנס שחזור ושמור אתרים הסטוריים

צ'יילס'ניה

עם חום הכנס, אני רוצה לשוב ולהודות לך גם בכתב על תרומתך
להצלחתו.

הסכמתך להתלוות לאורחי הכנס כמעט לכל אורך הבקור סייעה לנו
רבות בארוח הקבוצה וידיעותיך באדריכלות ובשחזור השלימו לחברים
את המידע שקבלו בהרצאות ובאתרים.

תבואי על הברכה.

שמעאל סבח

INSTITUTO CULTURAL
ISRAEL - IBERO AMERICA



המכון לתרבות
ישראל - איברו אמריקה

כ"ט חמז תשנ"א
11.7.1991

6055

לכבוד
גב' דיאנה וולקוף
ת.ד. 31
ד.נ. אפרן יהודה

הנדון: כנס שחזור ושומר אחרים הסטוריים

צילוף, ציה

עם חום הכנס, אני רוצה לשוב ולהודות לך גם בכתב על תרומתך
להצלחתו.

הסכמתך להתלוות לאורחי הכנס כמעט לכל אורך הבקור סייעה לנו
רבות בארוח הקבוצה וידיעותיך באדריכלות ובשחזור השלימו לחברים
את המידע שקבלו בהרצאות ובאתרים.

תבואי על הברכה.

סיון
שמאל טובח

INSTITUTO CULTURAL
ISRAEL - IBERO AMERICA



המכון לתרבות
ישראל - איברו אמריקה

כ"ט תמוז תשנ"א
11.7.1991

6055

לכבוד
גב' דיאנה וולקוף
ת.ד. 31
ד.נ. צפון יהודה

הנדון: כנס שחזור ושומר אחרים הסטוריים

דיאנה,

עם חום הכנס, אני רוצה לשוב ולהודות לך גם בכתב על תרומתך
להצלחתו.

הסכמתך להתלוות לאורחי הכנס כמעט לכל אורך הבקור סייעה לנו
רבות בארוח הקבוצה וידיעותיך באדריכלות ובשחזור השלימו לחברים
את המידע שקבלו בהרצאות ובאתרים.

תבואי על הברכה.

שמאל טובח

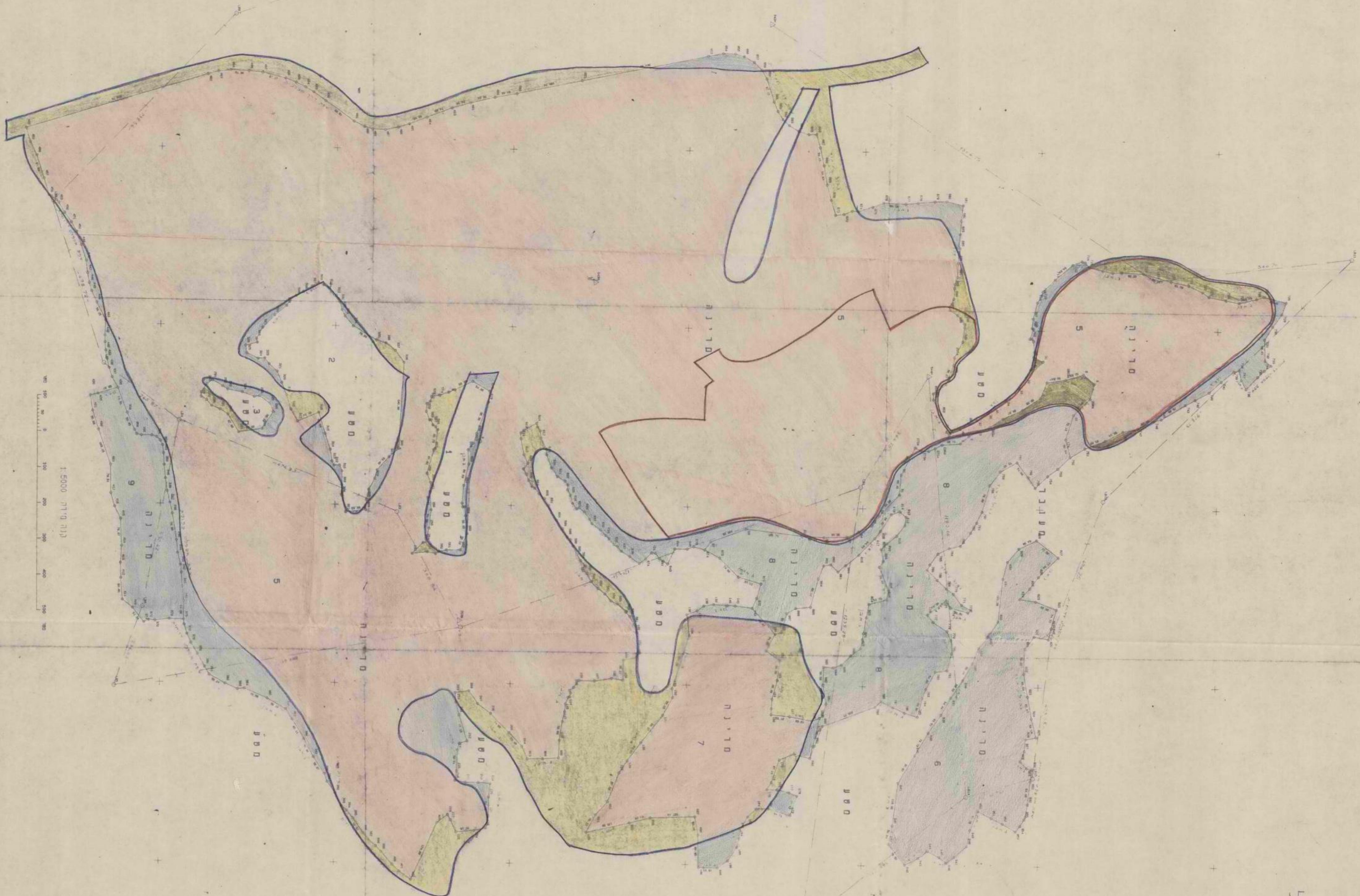
1170 נבבד,

zeev baran architect 17 sokolov st. jerusalem 92144 fax 02-685790.070 tel. 02-685845.70 92144 office 17 sokolov st. 7077710 10 381

00, 0 0 :
00, 062111 :
00, 6 8 :



Time (min)	Area	Height
52.661	19.1	
144.079	19.2	
15.529	19.3	
89.555	19.4	
3612.947	19.5	
189.762	19.6	
222.353	19.7	
262.653	19.8	
93.509	19.9	
4723.046	20.0	

[illegible][illegible]

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז
מח' פרוגרמות

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

תאריך: 22/05/91

אל: גב' דיאנה וולקוב
אגף בינוי ערים - משב"ש י-ם

הנדון: קרני שומרון - גבעה מזרחית
אלפי מנשה - גבעת טל
עופרים

בישובים הנ"ל קיימות תוכניות עם בעיות בעלות של כביש הגישה העובר בשטחים הפרטים.

בזמנו סוכם כי אגף בינוי ערים יגיע לפתרון בנושא עם גב' פליאה אלבק - מנהלת היחידה האזרחית בפרקליטות המדינה.

לצערי עד יום הנושא לא הגיע לפתרון למרות פניות המחוז בעבר.

אבקש לקדם הנושא כדי לא לעכב את הבנייה באתרים הנ"ל.

מכבוד רב

אריה הראל
רכז בכיר לקרקעות

העתק:
מר י. מאירי - מנהל המחוז
גב' ס. אלדור - אגף בינוי ערים
מר ש. מגורי כהן - יועץ תכנון מחוזי
מר א. שבות - מועצה אזורית - שומרון
מר שלום ראצר - מועצה אזורית מטה בנימין

ע"מ 318

כ"ב כ"א

BOKER-LEVI

Certified Public Accountants (Isr.)

בוקר-לוי

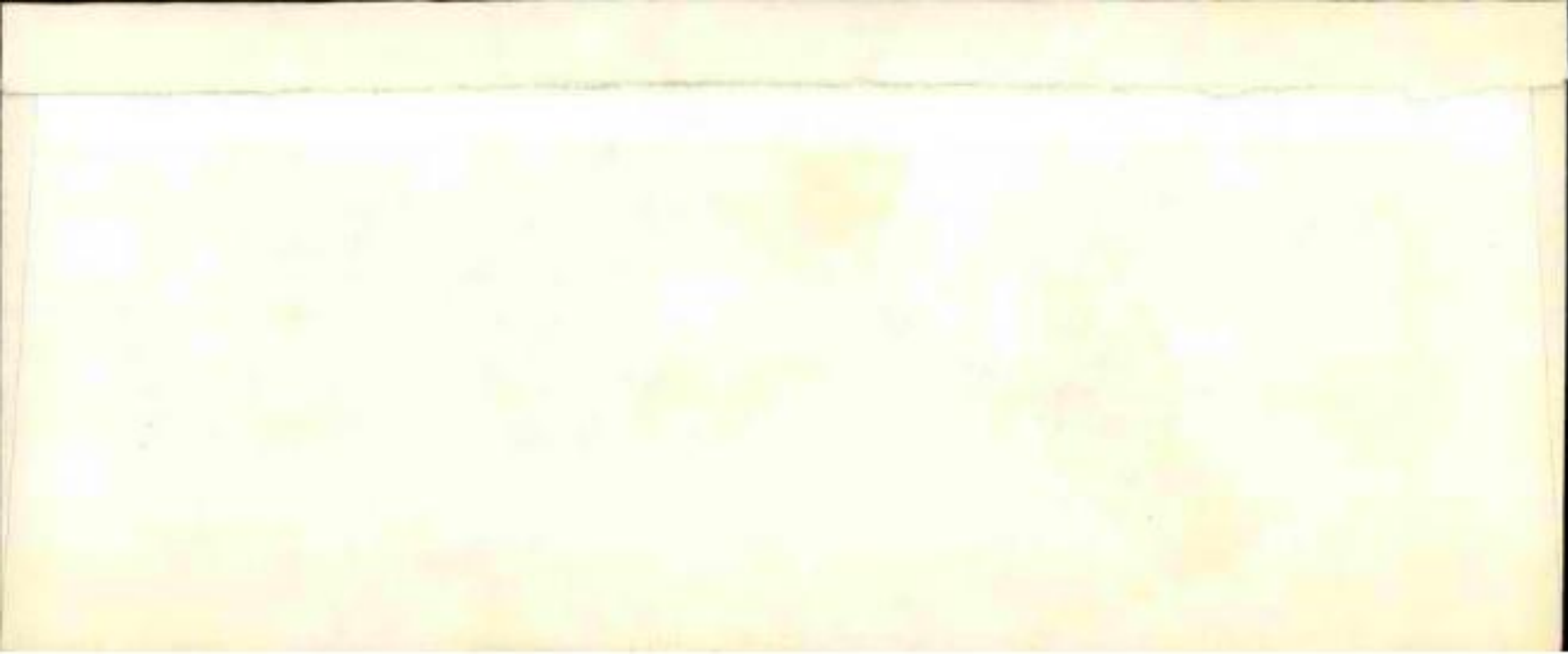
רואי חשבון

איתן

Office: 7 Dorot Rishonim St., Jerusalem 94625

טל. 02-254197, 242517

משרד: רחוב דורות ראשונים 7, ירושלים 94625



[illegible]

הקוביות הנחוצות ביותר

[illegible][illegible]

110-8

הסמעת מרכיבי בטחון בתכניות

מועצת התכנון העליונה הנחתה את המתכננים ואת המועצות האזוריות והמקומיות לכלול את נושא מרכיבי הבטחון בתכניות בנין ערים שתוגשנה להפקדה ואישור, מיקום המרכיבים יקבע בתאום עם ק' הגמ"ר מרחבי לאחר סיוור בישוב, המרכיבים יפורטו בתקנון ובתשריט ע"פ רמת הפרוט של התכנית.

בתכניות מתאר

בתקנון יקבע סעיף כדלקמן:-
מרכיבי בטחון כפי שנקבעו/יקבעו ע"י מקחל"ר יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/יקבע ע"י מקחל"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי הבטחון. בתשריט - יקבעו שטחים למרכיבי בטחון הקפיים או יושאר שטח ליעוד זה בעתיד.

בתכניות מפורטות

בתקנון התכנית יפורטו כלל מרכיבי הבטחון הנדרשים וכן יכללו בו הסעיפים הבאים:-

(א) מרכיבי בטחון כפי שנקבעו/יקבעו ע"י מקחל"ר יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/יקבע ע"י מקחל"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.

(ב) מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם מקחל"ר.

(ג) לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור מקחל"ר/ק' הגמ"ר או"ש למרכיבי הבטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופרוט מיקומם.

(ד) בסעיף תכליות ושימושים יפורט לגבי שטח ציבורי פתוח כי ניתן להקים בו גם מרכיבי בטחון.
בתשריט התכנית יסומנו מרכיבי בטחון הקפיים או יושאר שטח ליעוד זה בעתיד.

להלן פירוט המרכיבים בישוב עירוני:

- (1) תאורה היקפית.
- (2) גדר בקטעים רגילים בישוב.
- (3) דרך היקפית.
- (4) מחסן ציוד ביטחון.
- (5) גנרטור (כולל בית גנרטור) להפעלת תאורת הביטחון בחרום.
- (6) צופר אזעקה.
- (7) מחסן נשק ע"פ איפיון מקחל"ר.
- (8) ביתן שומר.
- (9) מבנה למגורי שומרים.

הסמעת מרכיבי בטחון בתכניות

מועצת התכנון העליונה הנחתה את המתכננים ואת המועצות האזוריות והמקומיות לכלול את נושא מרכיבי הבטחון בתכניות בנין ערים שתוגשנה להפקדה ואישור, מיקום המרכיבים יקבע בתאום עם ק' הגמ"ר מרחבי לאחר סיור בישוב, המרכיבים יפורטו בתקנון ובתשריט ע"פ רמת הפרוט של התכנית.

בתכניות מתאר

בתקנון יקבע סעיף כדלקמן:-
מרכיבי בטחון כפי שנקבעו/יקבעו ע"י מקחל"ר יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/יקבע ע"י מקחל"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי הבטחון. בתשריט - יקבעו שטחים למרכיבי בטחון הקפיים או יושאר שטח ליעוד זה בעתיד.

בתכניות מפורטות

בתקנון התכנית יפורטו כלל מרכיבי הבטחון הנדרשים וכן יכללו בו הסעיפים הבאים:-

(א) מרכיבי בטחון כפי שנקבעו/יקבעו ע"י מקחל"ר יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/יקבע ע"י מקחל"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.

(ב) מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם מקחל"ר.

(ג) לא יוצאו היתרי הבניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור מקחל"ר/ק' הגמ"ר או"ש למרכיבי הבטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופרוט מיקומם.

(ד) בסעיף תכליות ושימושים יפורט לגבי שטח ציבורי פתוח כי ניתן להקים בו גם מרכיבי בטחון.
בתשריט התכנית יסומנו מרכיבי בטחון הקפיים או יושאר שטח ליעוד זה בעתיד.

להלן פירוט המרכיבים בישוב עירוני:

- (1) תאורה היקפית.
- (2) גדר בקטעים רגישים בישוב.
- (3) דרך היקפית.
- (4) מחסן ציוד ביטחון.
- (5) גנרטור (כולל בית גנרטור) להפעלת תאורת הביטחון בחרום.
- (6) צופר אזעקה.
- (7) מחסן נשק ע"פ איפיון מקחל"ר.
- (8) ביתן שומר.
- (9) מבנה למגורי שומרים.

12/12/1912
Dear Sir
I have the pleasure
to acknowledge the receipt
of your letter of the 11th
inst. in relation to the
above.

Yours faithfully,
[Signature]

עקב ליקויי מדידה תוכננה בנייה על שטחים בבעלות פרטית בגדה

מש' השיכון הגיש לאישור תוכנית להרחבת עופרים על אדמות ערביות

משרד השיכון: אין כוונה לגעת בקרקעות השייכות לערבים

מאת יורג סל



משרד השיכון הוסיף מאבקו משרד אדריכלים עברות תכנון לעד שפרים בגדה, מבלי שברק כלל בעלות על הקרקעות שסימן בתוכנית היישום, רק לאחר שהמתי ים והכנו, גילו מודרים, שנשלחו לשטח לשם הכנת תוכנית מפורטת, כי חלקים נרחבים מהשטח - שטחם כחמש וחצי קמ"ר של עיר ועלי תוכננה תוכנית מתאר - נמצאים בבעלות פרטית של פרטים מיישבי העיירה, בעיקר מדי עידה עבר המדינה ולא ניתן לתכנן ולבנות עליה.

במשרד השיכון שקל לחנן תכנון חדש ליישוב, רב המוני והצאה של מאות אלפי שקלים, זאת, בנוסף למיליוני השקלים, שכבר הוצאו לתכנון תוכנית המתאר השנייה והשלישית מדידת תוכנית אולם תוכנית המתאר הישנה לא תוקנה למרות זאת, וגיש משרד השיכון לאישורה של המעצב העליונה לתכנון, שילד המפל בגדה, את התוכנית המפורטת, השנייה, ללא תיקונים.

סגורים מחדש לש הידוק, לא תוקן מחדש נגמל ותקופה בגדה ית. תוכנית המתאר של משרד השיכון מייצגת שטח שיש של 6,000 דונם ליישוב, שעליו יבנו 3-10,000 יחידות דיור עבר יורג מ-30 אלף נפש.

תוכנית זו עומדת לעלות לאישור בישיבת המועצה מודית ים, ומרבית חברי המועצה אינם יודעים כי מדובר, למעשה, בתיבנות שחלקים נכבדים ממנה לא ניתנים לאישור.

על אף שהתוכנית נוסדה עברה את חלי האישור החדשים, עולה מיד שער אחרון, שפר "הארץ", כי במקום מוצעות עברות עבר מיקומם ונפרד ודרכים אחר מהתוכנית סע כי בגדה נפרדת ודרכים ליישובים נג לא אישור מחדש התוכנית, אלא על פי צו של המושל הצבאי, בגישת שהודרים נדרשות לגרר ביטחון, יצו כי תכנון הבנייה בעפרים עלה כ-600 אלף שקלים.

30 אלף תושבים חדשים

בבדיקה מקיפה מתברר, כי תבנו תועד נעשה על סמך מילוי לפי תלומי אדיר - כשישה וקצאת פרטנמטית, וזה שיקה מסבילת בולכי תכנון, אלא שלשם תכנון שפורט נדרשות מדידות בשטח, כאשר בוצע מדידות אלה ותגלתה הציגה, לא תוקנה תר בניה המתאר, יצו כי מנחת הדי המספיק לממשלה, ערד פליאה אלבק מונעת תחיתת מתוכנית להקצת יישובים ירדים, שבה נכללים שטחים שאינם בבעלות המדינה.

עפרים היא כיום ותגולות שיואנים וכה 13 משפחות בלבד, היא נמצאת מדרום לבית ארית שבתל בנימין, קילומטרים

לא נעשו טעויות

דבר משרד השיכון, עיה מגל, מסר בתגובה כי אין זה נכון שנעשו טעויות מתכנון ולא נכללו תוכניות אדמות פרטיות של פרטים לזכרון, מה שפחד מיישבים, שאולי תכנון לתר בניה, אינו אלא תכנון היישוב בעני שלבים, השלב הראשון מייצג ליישוב כ-3,000 יחידות דיור, ואילו בשלב השני יועד כ-7,000 יחידות נוספות.

תוכנית צו כי אין כוונה לגעת באדמות ערבים, וכל שיעשה - ייעשה רק על פי דעתו וההסתי כי לא מוכו כספים על תכנון לשי, וצו כי מודר מתוכנית לשוח של מספר שנים, לזכרון, תהליכות דבר ותחנת יישובים בשטחים מתגלות משנה לשנה ובטנתיים השונות יבנו כיהודי שמדון ועד כ-15 אלף יחידות דיור וישיבה, כך שהאזנים ודי גורמים, במקביל, נמשכים ותוכננים לתוכנית ממשלת כיי שבים, מתכננים בנייה והצבה בכל שטח שבו יושבים יהודים,

מסמך פנימי של מנהלת התיבון במשרד, שפורסם אחרון ב"הארץ", עולה כי על פי הדיו בניה יבא תוספת הבנייה לגרדל האוכלוסייה היהודית בשטחים מבצעי מיליון נפש, במסגרת זו תוקצו אלפי דונמים נוספים לעשי רוח התגולות, ביניהן - בנוסף לעפרים - דרמש, עמנואל, סלמן, עפרה, שילה ואחרות.

הגיש רוב משרד השיכון, בבדיקה חוזרת עם נדרמים מסמכים ותנאים דבר, לאחר קבלת תוכניתו של הדובר, התברר מעבר לכל 800 שבתוכנית המתאר אכן נכללו שטחים בבעלות ערבית וכי התוכנית, ללא התיקונים הנדרשים, תוגשה למועד צה העליונה לתכנון בגדה תוכנן לאישור מחדש.

אלפי דונמים להתגולות

יורג באר מסיף: תוכנית להרחבת עפרים היא חלק מהתוכנית הרב-שנתית של משרד השיכון, אשר נמצאת בשלביה הראשונים וסדר נקבע מועד לביצועה, אם כי כל האזנים כבר נמסרו לתכנון אדריכלי חלק מהם מונה תחת הכותרת "לתכנון חדש".

לצורך משימות הבנייה רחבות היקף, הוקם במשרד השיכון גוף, שעל קיומו סרם נמסר רשמית, המכונה "המנהלה לתכנון ובנייה באזור יהודה ושומרון". בראש גוף זה הוצב האדריכל ומתכנן הערים דן סניו ואריה שקמו בעבר בראש המחלקה לתכנון תשתיות והד תיישבות כיהודה לביטחון לאומי, שוקם אריאל שרון בעת שבינו כשר הביטחון.

תעריפי השכר בענף הבנייה יועלו ב-27% למפרע מה-1.5

הבנייה ישתפר 1,516 שקל בחדר, בעוד ששכר הבסיס של מגול עבר דח בדונה 6, שהיא דרגה ורשה שנתפשה עתה, יגיע ללא הישגב הותק ל-2,486 שקל. הותק בענף תועלה מ-30 שנים ל-32 שנים. בתעריפים החדשים נכללות תוספת אחריות בסך 188 שקל, תוספת כלכלה בסך 104 שקל, ותוספת מצינה לתגות חמריים לקבלנים לסיום בניה תידות במער, בכך ש-25% מפרמיות יהיו מסייפי קודמים להכשרה מקצועית. בודע הופעל שכלים על כי עדיין מועסקים בענף הבנין 10,000 עבר רים רים, וכי ניתנים היתרים לייבא עובדים נוספים.

ראש האגף לאיגוד מקצועי בחד תודות, ורים הבסלר, קל בעת קרקע במרכז להכשרה מקצועית בענף הבנין במלוח, על כי מייבאים עובדים ורים שעה שלעולים ורשים אין תעסוקה ומסמכים ותקנים.

תעריפי השכר בענף הבנין יועלו ב-27%, כארפן רמזאקטיב מ-1 במאי השנה, כחלק מהסכם עבודה שנחתם אחרון בין המתנדדות פועלי הבנין להתאחדות הקבלנים למרות זאת, הדיר מוכר המתנדדות פועלי הבנין, שלמה דהאן, כי יש צורך לחד משיד לתקן את התעריפים.

דהאן תגרר אתמול את ההסכם "בשורה גדולה", לאחר שבמשך חסר פה ממשכת המשא ומתן עם הקב לנים חור ונקלע למבוי סתום. בחד תודות טענו כי יש לשפר באוצר משמעותי את תעריפי השכר כדי לשנות את התרומה של הענף, לזכרון, הענף נחשב עד לאחונה לעתיד עבודה חולה, בעיקר בשל הצטננו בעובדים בלתי מאורגנים מהשטחים המועסקים בתנאי שר יודים, עם זאת יצו כי התעריפים לא מסקפים בזכרון את השכר בפועל, שכן בתקופות אחרות ניכרים מקל לתעריפים.

130 אלף עובדים

דהאן מסר כי רוב פועלי הבנין

היועץ חריש הורה לעכב הקצאת קרקעות לחרדים

היועץ המשפטי לממשלה, חסר חריש, הורה לשר השיכון והבינו, אריאל שרון, לעכב חלוקת קרקעות לעמותות חרדיות ורתיית בפתיחת קוואו רכשים, עד אשר ינפדר משרדו לבחון את ההיבס המשפטי של אופן הקצאת האדמות.

חריש מסר על החלטתו לח"כ אברהם פורז, שיגוי, לאחר שקיבל ממנו תלונה על מדידת הקרקעות, המיועדות לעולים וזונות צעירים, לעמותות ללא מכרז. ח"כ פורז סען שההקצאה לא חוקית ובלתי צודקת, ואיים לנקוט בצעדים משפטיים אם היועץ המשפטי לא יתערב בפרשה.

השכונות החרדי יום הששי סיפר בגליונו האחרון, כי בישיבה שנערכה בשבוע שעבר במינהל מקרקעי ישראל, בנוכחות שר השיכון והבינו, בנושא הקצאת הקרקעות ל-13 העמותות הרתיות, סיפר השר על תלונה ח"כ פורז ליועץ המשפטי לממשלה, והציע שלא לאשר את ההקצאה ולא לרון בה.

מעריב

1.7.1991



ינון-תכנון יעוץ ומחקר

הנדסה אזרחית, תנועה ומדידות,
תכנון איזורי, נוף ובינוי ערים.

ח'יפה, דרך העצמאות 27,
ח.ד. 5, מיקוד 04-670120, חיפה,
טל. 04-670122, פקס 04-670537

13/06/91

578/490/91

לכבוד
דיאנה וולקוב
משב"ש
י ר ו ש ל י ם

ג.נ..

הנדון: עופרים שלב א' - תוכנית מפורטת לביצוע

לבקשתך, בהתאם לסיכום שיחה טלפונית שלך עם אדר' שלמה מגורי-כהן
ביום 12.6.91 אנו מעבירים בזה 2 מערכות תוכניות לביצוע מע' הכבישים
שלב א' בעופרים.

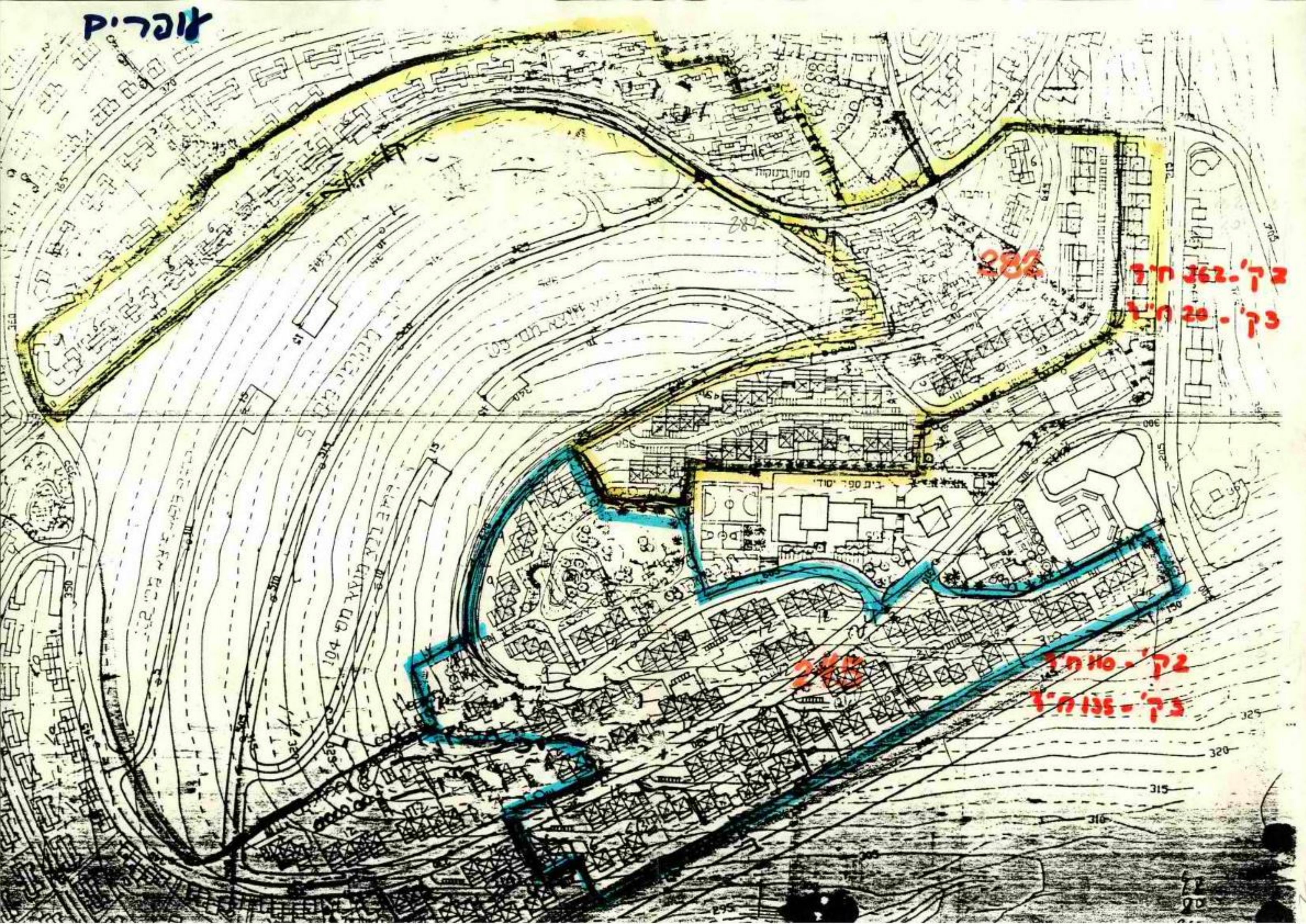
התוכניות מיועדות לפריצת דרכים באמצעות קק"ל, אגף הייעור, לביצוע
נטיעות בחגבחות.

ב ט ר כ ה
ינון יוסף

לוט: תיק לביצוע X2

הערות: אדר' מאיר קרון - משרד ה' -
אלה פיוזוביץ - משרד ה'

אופרים



משרד הבינוי והשיכון

מחוז מרכז

תאריך 23.12.90

פ ר ו ט ו ק ו ל י ש י ב ה מ 20.12.90
הפעלת תכנון בישוב ע ו פ ר י ס

השחחפו: גב' רבקה בלידשטין, אדר' דיאנה וולקוב - אדר' בינוי ערים, אדר' ברן, אדר' ויינבר, נוימן ג'אן - מהנדס חשמל מחוזי.

1. סה"כ יחידות דיור בעופרים: 6,000.
בשלב א' יבוצעו:
- לפי תכנון מפורט, אדר' ברן - 1,500 יח"ד
- לפי תכנון מפורט, אדר' ויינבר - 1,800 יח"ד
2. אדר' דיאנה וולקוב, מעמידה תנאי שכל הרשתות בחוף הישוב, יהיו תת קרקעי, כולל גם רשת מתח גבוה חברת חשמל.
3. מהנדס חשמל מחוזי נוימן מציג בסקירה את הפיתוח של הרשת כאשר הוא מציג פתרון שקוים עליים מסביב לישוב ומערכת כבלים תת קרקעיים מתח גבוה, הקושרת את התחנות עם אפשרות הזנה משני כיוונים שונים.
הוא מדגיש שיהיה צורך להקצות שטחים לתחנות טרנספורמציה פנימיות עם גישה ישירה מהכבישים לכלי רכב כבד ורשויות להנחת כבלים לאורך הכבישים (במדרכה) וביציאות מתחנות טרנספורמציה.
המבנים לתחנות טרנספורמציה יבנו ע"י חברות הבניה לפי תכניות של חברת חשמל. יהיה צורך לבנות את החדרים לכל אורך תוואי הכבלים כדי לאפשר רציפות הרשת (מחייב לוח זמנים מותאם בין היזמים).
יהיה צורך בשלב א' 25 עד 27 תחנות טרנספורמציה כאשר מיקומן צריך לתאם מראש ולהכניס בת.ב.ע. כדי לקבל את האישורים הדרושים בתקנון, יש להדגיש שכל מערכות החשמל יהיו תת קרקעיות (כולל רשת מתח גבוה).
מר נוימן מדגיש שהפתרון עם רשת מתח גבוה תת קרקעי, מחייב תשלום שעולה בהרבה מעבר לרשת עלית - כמו כן הדבר מחייב בניה מרוכזת כדי לאפשר את רצף הרשת.

2/..

משרד הבינוי והשיכון

מחוז מרכז

תאריך 23.12.90

בשלב המיידית יש צורך בתכנית אב כדי להעבירה לחברת החשמל
עם ציון מס' יחידות דיור לפי לוח זמנים ועוד כל השטחים
הציבוריים.

הזמנת תכנון כללי לכל מבנן יהיה אחרי קבלת תכניות מפורטות
ומעודכנות.

במידה ויוחלט להקים את תחנות הטרנספורמציה בתוך מבנה המגורים,
יהיה על המבצע של המבנים לתאם את הנושא עם חברת החשמל.
בכל מקרה מיקום התחנה יש לתאם מראש.

רשם: כרימן ג'אן

העתק:

מר יהודה מאירי - מנהל המחוז
מר א. גלדמן - מנהל חטיבה טכנית
מר ש. מגורי-כהן - אדריכל מחוז
מר א. בודינגר - יועץ תיאום
לנוכחים

5

6

סכ"כ	דרומית מזרחית	דרומית מערבית	שכונה צפונית	מעונות -
3710	4 x 1.5	3840	4 x 1.5	3 x 1.5
27 x 1.5	10 x 1.2	10 x 1.2	1.2 x 7	גני ילדים
9 x 10.5	3 x 10.5	3 x 10.5	10.5 x 3	בית יסודיים
			3 בתי כולל גני ילדים 5	
4	1 x 31	1 x 31	1 x 31	על יסודיים
			1 x 27	2
			1 x 15	תרבות נוער וספורט
	1 x 2.0	1 x 2.0	1 x 2.0	בריאות
	2.5			
	2 x 0.5	3 x 0.5	1.0 - מקווה	דת
	2 x 0.5	3 x 0.5	3 x 0.5	בית - כנסת
			2 x 1.0	
			1 x 2.0	
	2 x 12	2 x 12	2 x 12.0	מגרשי משחקים
	6 x 5	6 x 5.0	3 x 5.0	לגיל הרך
	1 x 3.0	1 x 3.0	2 x 3.0	
	1.5	1.5	1 x 25.0	מסחר, מבני ציבור
	7	7	6	מרכוזים
	1 x 3.5	1 x 3.5	1 x 1.5	רזרבה
	1 x 1.5	1 x 1.5	3 x 1.0	
	2 x 2.0	2 x 2.0	1 x 2.0	

גמול חצרים?
[חברה יפואק
א 2.0 זינג]

התוק 3
מלאות
הפרט חצרים

א. את חלוקת שטחי הציבור בין מתחמים 1,3,4 לקחת מברן, ישנה טבלת חלוקת פונקציות בין המתכננים ברו - וינבך (ל. ש. סה"כ).

ב. תרבות נוער וספורט - גדל מ - 50 ל - 204 ד'.

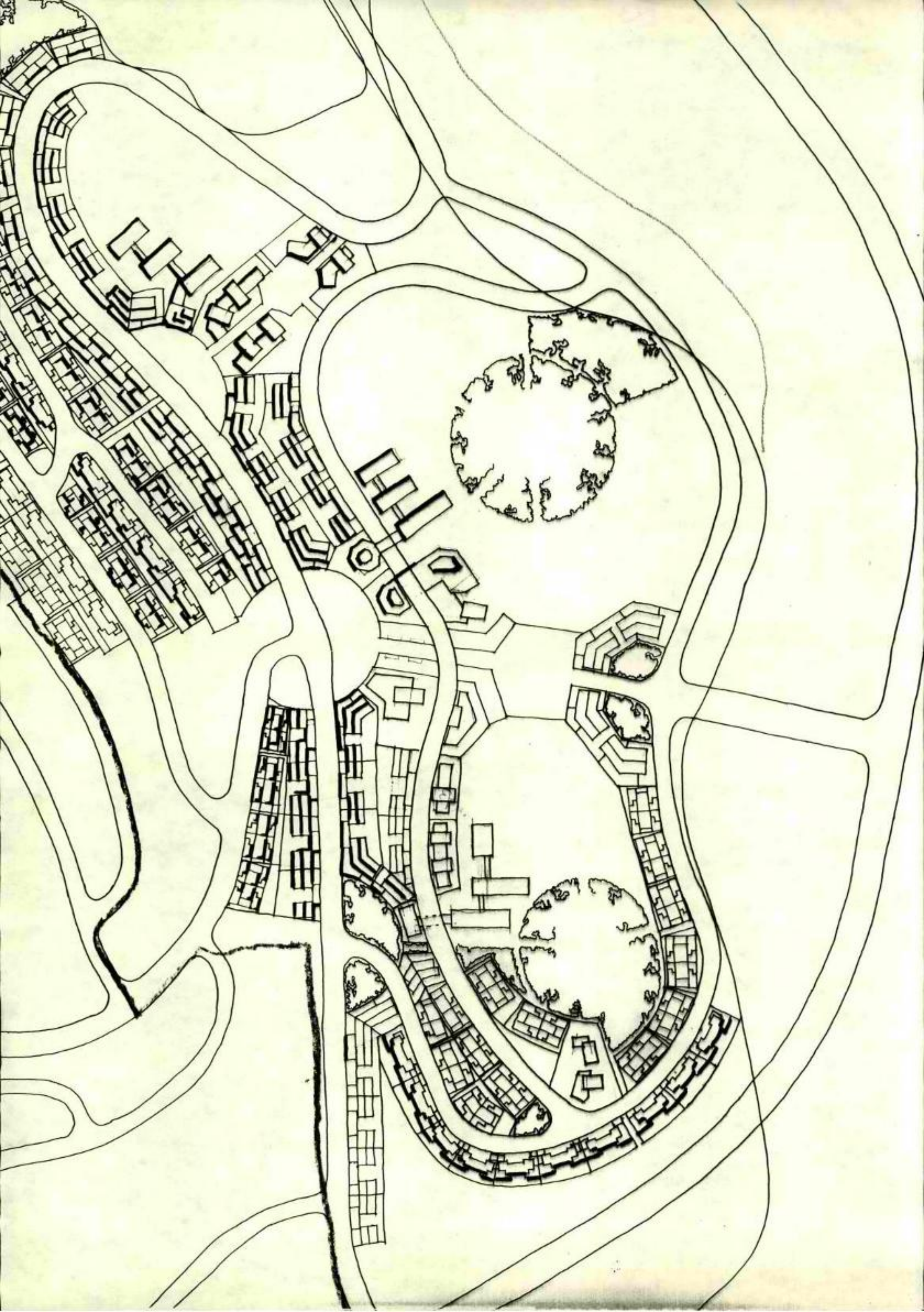
ג. בריאות - בשלב א' תוכננה מרפאה ד' 1×2.0
לא הגיוני לשלב ב' תוספת $3 \times 2.0 + 1 \times 2.5$ (4 מרפאות)
הצעתי לשלב ב' $2 \times 2.0 + 1 \times 2.5$

ד. דת - השטחים אינם מתאימים לפרוגרמה הראשונית
מספר בתי הכנסת לא השתנה אולי בשלב א' היה מספר מוגזם.
נתתי את בית הכנסת שלי 2.0 ד' כתוספת (כבר תוכנן לשלב א')

ה. מגרשי משחקים וגינות - המבטה של 40 מ"ר לנפש נותנת 158.400 ד'
השטח של 278.8 ד' הוא לפי מבטה של 7 מ"ר לנפש.
בטבלה לא לקחתי בחשבון את ~~השטח~~ העירוני. 118.8 ד' קרוב לוודאי שיהיה באחד האיזורים שלא נבעלות במתחם ב'.

ו. מוסדות כלל עירוניים - חלק מהם למקם במרכז מס' 2 - משטרה, מד"א מכבי אש, הג"א, לשכת עבודה, סעד.

ז. מגרשים רזרבים - בגלל הפרוגרמה של שלב א' - ישנו מגרש עודף של 1.0 ד'.



הערות לפרוגרמה: סעיף ד' חולקו ב- 51 מאגשים או 216 (של רביד)

שימושים מותרים במכונים עירוניים ושכונתיים בשכונות מופרים

6	5	4	3	2	1	
מרכז שכונתי מרכזי (סנסה ברבדה)	מרכז שכונתי מרכזי (סנסה ברבדה)	מרכז שכונתי מופריס דרום	מרכז שכונתי מופריס צפון	מרכז שכונתי דרום (סנסה ברבדה)	מרכז שכונתי ראשי	
6.0 1.5x4	6.0 1.5x4	1.5 x1			3.0 1.5x2	מגון תינוקות
12.0 1.2x10	12.0 1.2x10	12.0 1.2x3	1.2 x1		3.6 1.2x3	גני ילדים גילאי 3-4
31.5 10.5x3	31.5 10.5x3	10.5 x1	10.5 x1		10.5 x1	בתי ספר יסודיים מ"ו-5 כולל גני ילדים לגילאי 5
31.5 x1	31.5 x1				27.0 x1 31.5 x1	בתי ספר על יסודיים
					15.0 x1	תרבות נוער וספורט
2.0 x1	2.0 x1			2.5 x1	2.0 x1	בריאות
0.5 x2	0.5 x3	מקווה 1.0 x1 בית כנסת 1.0 x1	בית כנסת 0.5 x1	בית כנסת 1.0 x1 0.5 x1	מקווה 1.0 x1 בית כנסת 2.0 x1 1.0 x1 0.5 x1	דת
12.0 x2 30 5.0x6 3.0 x1	12.0 x2 30 5.0x6 3.0 x1	12 x1 10.0 5.0x2	3.0 x1		12.0 x1 5.0 x1 3.0 x1	פארק עירוני, גינות מרכזיות ומגרשי משחקים לגיל הרך
1.5 x7 ימ"ס	1.5 x7 ימ"ס	1.0 x4 ימ"ס	1.0 x1 ימ"ס	6.0 x1	25.0 x1 1.0 ימ"ס	מסחר, מבני ציבור מרכזיים
2.0 x1 ת.דלק 4.0 x1		תחנת אומזבוס 12 x1 4.0 x1 מרכזת טלפונים		18 x1 2 x1	תוספת 2.0 x1 תחנת דלק	מוסדות כלל עירוניים
3.5 x1 2.0 x1 1.5 x1	3.5 x1 2.0 x1 1.5 x1	2.0 x1 1.0 x1	1.0 x1	2.0 x2	1.5 x1 1.0 x1	חורבה

השטחים הנחסרים: 3 תחנות דלק, מחסני עירייה, בית עלמין 55 ד"א.

פארק עירוני 118.8 ד"א

תרבות נוער וספורט

בעלות 2 פרמטרים: סעיף ד' חולקו כ- 51 מדרגים או 216 (של רביד)

מימושים מותרים במקבילים עירוניים ושכונתיים ובכוננות עופרים

6	5	4	3	2	1	
מרכז שכונתי דרור (סגנה ברורה)	מרכז שכונתי מערבי (סגנה ברורה)	מרכז שכונתי עופרים דרום	מרכז שכונתי עופרים צפון	מרכז שכונתי דרור (סגנה ברורה)	מרכז שכונתי חטי	
5.0 1.5x4	6.0 1.5x4	1.5 x1			3.0 1.5x2	104 מילוקות
12.0 1.2x10	12.0 1.2x10	12.0 1.2x3	1.2 x1		3.6 1.2x3	גני ילדים גימא 3-4
31.5 10.5x3	31.5 10.5x3	10.5 x1	10.5 x1		10.5 x1	בני ספר יסודיים ח' ו-י' בולל 10 ילדים לגימא
31.5 x1	31.5 x1				27.0 x1 31.5 x1	בני ספר על יסודיים
					15.0 x1	מרכז נוער וספורט
2.0 x1	2.0 x1			2.5 x1	2.0 x1	בריאות
0.5 x2	0.5 x2	מקווה 1.0 x1 בית כנסת 1.0 x1	בית כנסת 0.5 x1		מקווה 1.0 x1 בית כנסת 2.0 x1 1.0 x1 0.5 x1	דג
12.0 x2 30 5.0x6 3.0 x1	12.0 x2 30 5.0x6 3.0 x1	12 x1 10.0 5.0x2	3.0 x1		12.0 x1 5.0 x1 3.0 x1	פארק נירוני, גינות מרכזיות ומגדלי מחקרים לגיל הרך
1.5 x7 ימ"ס	1.5 x7 ימ"ס	1.0 x4 ימ"ס	1.0 x1 ימ"ס	5.0 x1	25.0 x1 1.0 ימ"ס	מסחר, מבני ציבור סרביים
2.0 x1 4.0 x1		מחנה מחנות 4.0 x1 מרכז מסלולים		18 x1 2 x1	מספר 2.0 x1 מחנה דלק	מסלול לל עירוניים
3.5 x1 2.0 x1 1.5 x1	3.5 x1 2.0 x1 1.5 x1	2.0 x1 1.0 x1	1.0 x1	2.0 x2	1.5 x1 1.0 x1	לרבות

השטחים החסרים: 3 מחנות דלק, מחסני עירייה, בית עלמין 55 ד"ר.
פארק עירוני 118.8 ד"ר
חרבות נוער וספורט

חמנהל האזרחי היהודה ושומרון
מרחב תיכנון מקומי מועצה אזורית מטה בנימין

תכנית מתאר מקומית מס' 2/2 "עופרים".

1. שם התכנית וסוגה: תוכנית תקרא "תכנית מתאר מקומית מס' 2/2" (להלן: התכנית) "עופרים".

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גליון אחד של תשריט בקנה מידה 1:5000 (להלן: התשריט) אמצעים 2-1. כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. גבול התכנית: סעיף 1-1 - קו גבול הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית "עופרים".

4. מקום התכנית: בין קואורדינטות אורך 156-100 ו-153-750 וקואורדינטות רוחב 156-600 ו-160-100. הגושים והחלקות הם בהתאם למפות הפיסקליות של האזור על פי המפה הפיסקלית.

5. שטח התכנית: הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול. כ-3,500 דונם.

6. מגיש התכנית: משרד הכנוי והשיכון.

7. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי ביו"ש.

8. המתכנן: אדריכל זאב ברן, רח' סוקולוב 17, ירושלים.

9. מטרות התכנית: 1. יעוד שטח להקמת ישוב עירוני.

2/2 עופרים

2. קביעת יעודי קרקע למגורים (הכוללים: מסחר, שרותים, בנייני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים) מרכז אזרחי משולב במגורים, אזורים לחלוקת שטחי ציבור, שטח ליעור.

3. חלוקת שטח התכנית למתחמי תכנון וקביעת הוראות להכנת תכנית מפורטת.

4. התווית דרכים חדשות.

10. ציון גבולות:
בתשריט

תחום יעודי הקרקע בתשריט הם מנחים בלבד. התוויה מדויקת של מערכת הדרכים, תיחום מדויק של מתחמי התכנון, וקביעת גבולות יעודי הקרקע חשובים יהיו על פי תכניות מפורטות, כמפורט בסעיף 11 להלן.

11. אזורי מגורים
א' ו-ב'

א. השטח הצבוע בתשריט כצבעים צהוב ותכלת הם אזורי מגורים א' ו-ב'. אזור מגורים א' הוא שטח לבניה רוויה, אזור מגורים ב' הוא שטח לבניה דלילה. באזורים אלה תותר הקמת בנייני מגורים, בניינים ציבוריים לשרות אזור המגורים, חזית מסחרית ושטחי מסחר ומשרדים, שטחים ציבוריים פתוחים, מתקני ספורט ומתקנים הנדסיים וכן כל שימוש אחר לשרות אזור המגורים כפי שיקבע בתכנית המפורטת. התכנית המפורטת לפי סעיף 12 שלהלן - תקבע את הגבולות המדויקים של יעודי השטחים, את ההנחיות בדבר זכויות הבניה, גובה בניינים, אופי הבינוי, חומרי הגמר, פתוח השטח והצפיפות וכד'.

מספרים
דין שני
הא' (א' ב')

א' א' א'
ב' א' א'
(א' ב')

12. מיכנס אזורי/לזוניה אזור לחלוקת שטחי ציבור במספרים מתחמים הממוספרים בעיגולים יוקצו שטחים למוסדות ציבור כלל עירוניים, מוסדות אזרחיים, מוסדות חינוך יסודיים, על יסודיים, פנימיות וכיו"ב. כל זאת על פי טבלת שטחי הציבור המופיעה בתשריט, לטבלה

א' א' א'

השטח הצבוע בתשריט כצבע כתום עם מסגרת חומה ועם פסים אלכסוניים חומים ואפורים הוא שטח של מרכז אזרחי. בשטח זה תותר בנית מבני ציבור, מסחר, משרדים ומגורים. גובה הבניינים, הצפיפות ואופי הבניינים יקבעו בתכנית מפורטת.

13. מרכז אזרחי משולב
במגורים:

א. השטח הצבוע כצבע ירוק הוא שטח ליעור. גבולות השטח יקבעו בתכנית מפורטת של מתחם תכנון שלם.

14. שטח ליעור:

נפסולת 11

אשר יצאנו ממצרים
אשר יצאנו ממצרים
אשר יצאנו ממצרים

18. אופן חישוב שטחי:
בניה לרישוי

18. תקן חניה:

לענין החניה תחולנה תקנות התכנון והבניה
החלות בישראל (תקנת מקומות חניה). יחס
החניות ל"ד יהיה לא פחות מאשר 1:1.3.
מקומות החניה חסותרים על הכבישים יחושבו
במסגרת החוק, 7א-10 ו 4/77 ס"ח ה-159

29. תשנ"ח :

החקות מתקנים לאספקת מים, ניקוז וביוב,
פנוי אשפה ופסולת למגרשים המיועדים לצורך
זה, סוג המתקנים ומיקומם יהיו בהנחית
ואישור של מהנדס הועדה המקומית ובהנחית
קמ"ט בריאות ונציג השרות לאיכות הסביבה .

20. מ' י ק ל ו ט:

בניית המקלטים תהיה באישור הג"א ובהתאם להנחיות שיפורסמו מעת לעת.

21. ב ט ו ח י :

א. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי
הבטחון הבאים:
1. מחסן תחמושת ונשק.

2. זרך היקפית + גדר לפי הסיווג של הישוב.

3. תאורת ביטחון.

4. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרר ביטחון.

5. מגורי שומרים.

6. מכנה גנרטור.

7. ביתני שמירה בקניסות לישוב.

ב. ביצוע הנ"ל עד למועד האיכלוס.

ג. יש לסמן מרכיבים אלה בנספחי הבינוי של התכנית המפורטת.

22. בטיחות טיסה:

1. הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה חלות על
התכנית בתחומים הנאים:
ברדיוס של - 50 מ' מנצ. E - 154650
N - 159180
ברדיוס של - 250 מ' מנצ. E - 154940
N - 158980

2. לא יתן אישור לתכנית מפרטת בתחום ההגבלות אלא באישור מנהל התעופה האזרחית. גובה המכנים בתחום ההגבלות לא יעלה על 3 קומות ובכל מקרה לא יעלה על

Le. car. near
= we. 100

הגובה המירבי של הקרקע הטבעית בראש הגבעות.
3. יוגבלו סוגי העצים שינטעו על ראשי הגבעות כך שנכנס המירבי לא יעלה על 15 מ'.

4. לא ינתן היתר בניה לתורן או מכנה גבוה אחר בתחום 22 התכנית אלא כאישור מנהל התעופה האזרחית.

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

אגב, שאלתנו ע"י קמ"ס איכסאזאק'ה, יסאמא
בתקנה המכאסא, איבא הבלבלא המאלג סדידס.

אגב:

יוזם התכנית:
מועצה אזורית מטה בנימין.

בעל הקרקע:
הממונה על רכוש הנטוש ב"ו"ש.

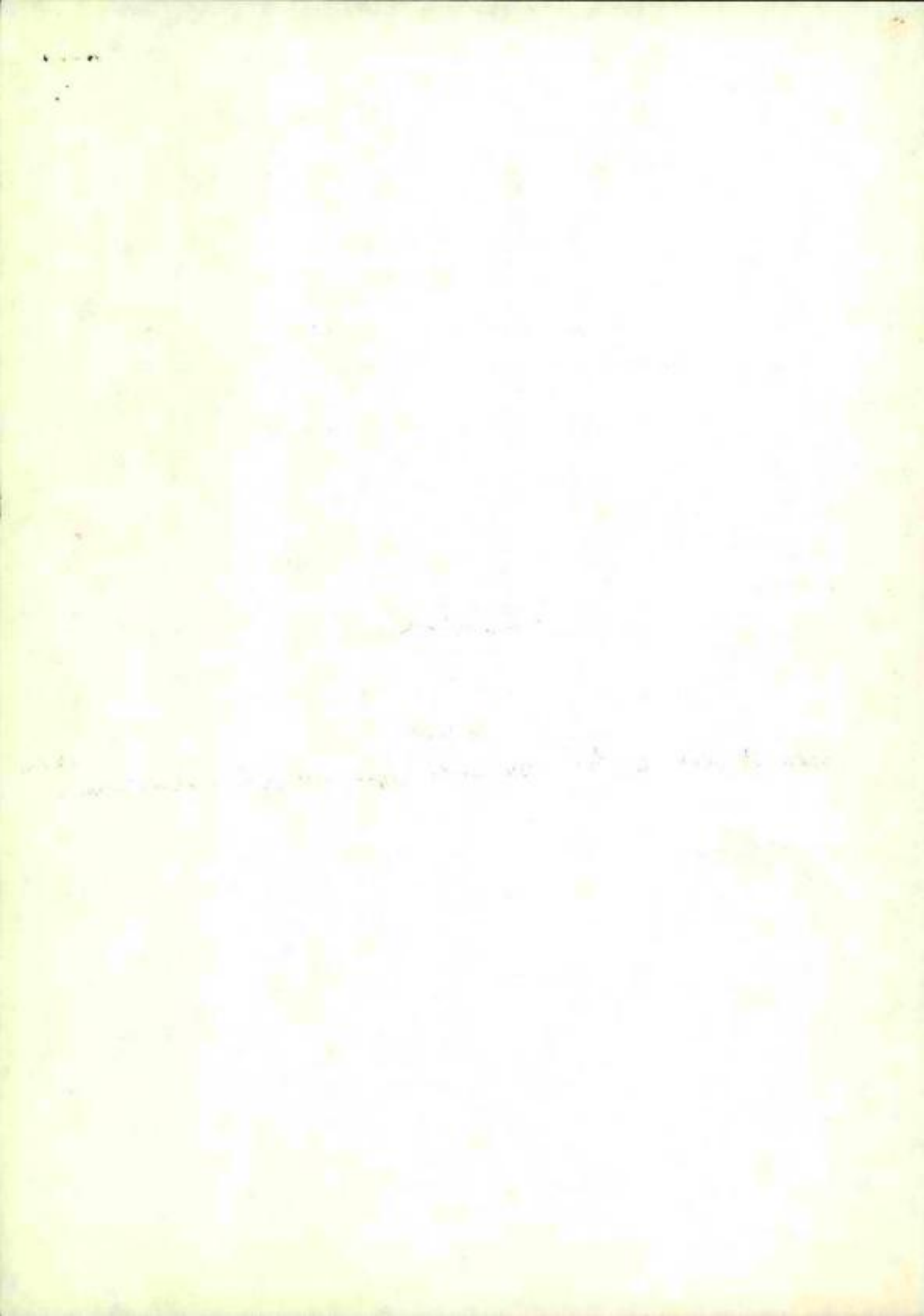
זאב ברן - אדריכל
סוקולוב 17 ירושלים 92144
טלפון: 665790

עורך התכנית:
זאב ברן, אדריכל רח' סוקולוב 17 ירושלים טל: 665845

13.5.91

13.5.91
הממלא תפקיד איכסאזאק'ה יצא בתורן
במסלול 2 האמין לא האפס

מנהל אזורי
ס. קמ"ס ארכיט.
חנניה הוי



+ 2540 x 1370	3479800
+ 1820 x 1030	1874600
+ 680 x 560	380800
+ 200 x 650	130000
+ 170 x 100	17000
	5882200

men se 03191

- 150 x 100	15000
- 600 x 150	90000
- 250 x 50	12500
- 350 x 60	21000
- 60 x 220	13200
- 100 x 150	15000
- 200 x 370	74000
- 600 x 80	48000
- 50 x 250	12500
- 270 x 300	81000
- 220 x 330	72600
- 85 x 500	42500
- 120 x 280	30000
- 650 x 100	65000
- 970 x 40	38800
- 900 x 70	63000
- 800 x 60	51000
- 520 x 550	286000
- 520 x 240	124800
- 100 x 220	22000
- 50 x 200	10000
- 120 x 160	19200
- 190 x 90	17100
- 300 x 45	13500
- 750 x 140	105000
- 200 x 210	42000

- 70 x 200	14000
- 150 x 450	67500
- 400 x 400	160000
- 700 x 170	119000
- 100 x 420	42000

4095000

3 4100

מזכר

(להתכתוב על פי שם במשרדי המסילה)

תאריך	שם המוסד / ארגון	אל:
12/6/91	מ.א.א. וולקוב	מאת:
חוק מס'		הנדון:

צופנים - גני ממוזיקה

מ"ב 2 השרה ומה ממוזיקה

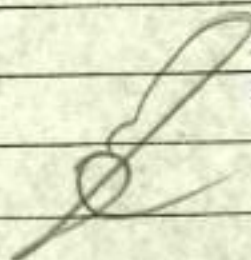
צופנים - משרד החינוך / משרד החינוך
ממוזיקה - משרד החינוך

בהרכב

מ"ב 2 השרה ומה ממוזיקה

משרד החינוך / משרד החינוך

משרד החינוך / משרד החינוך



June 1st 1901. 1000 ft. 1000 ft. 1000 ft.

1000 ft. 1000 ft. 1000 ft.

1000 ft. 1000 ft. 1000 ft.

1000 ft. 1000 ft. 1000 ft.

1000 ft. 1000 ft. 1000 ft.

1000 ft. 1000 ft. 1000 ft.

1000 ft.

1000 ft. 1000 ft.

1000 ft. 1000 ft.

חוק הלכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
במנהל האזרחי ביהודה ושומרון.
מרחב תכנון מקומי מועצה אזורית מטה בנימין
תכנית מס' 202/2/1 עופרים

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מס' 202/2/1 ושנוי
מס' 1 לתכנית מתאר מס' 22/2 (להלן: התכנית)
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב (להלן:
הוראות התכנית) גליון אחד של תשריט הערוך
בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט) וכן 2 גליונות
של נספחים כמפורט להלן:
1. גליון בנוי ופתוח ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן:
נספח מס' 1)
2. גליון של חתכים טפוסיים ערוך בק.מ. 1:500
(להלן: נספח מס' 2)

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד
מהתכנית בשלמותה. נספחים 1, 2 הם נספחים מנחים
בלבד.

3. גבולות התכנית : הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. מקום התכנית : עופרים, שטח בין קואורדינטות אורך 154.300
155.100 רוחב 158.300 - 160.200.
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

5. שטח התכנית : כ- 690 דונם

6. מטרות התכנית : (א). קביעת יעודי קרקע למגורים, בניני צבור
לרכות השימושים בהם, אזור מסחרי,
אזור מרכז אזרחי, שטח לתכנון בעתיד, שטחים
לתכנון מיוחד, שטחים צבוריים פתוחים ומעברים
להולכי רגל.
(ב). קביעת הוראות בניה, קוי בנין, עקרונות
בנוי ותנאים למתן היתר בניה.
(ג). קביעת שטחי בניה מירביים ומספר קומות מירבי
ומספר יחידות מירבי לכל מגרש.
(ד). התווית דרכים חדשות.
(ה). חלוקה למגרשים

7. הוראות התכנית : הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל
המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן
בנספחי הבנוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערכו
התשריטים ככל שאינם מצוינים במקרא שבתשריט) וכל
עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות
בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. הוראות : א. כללי
אדריכליות ונופיות (1) גבולות המגרשים מסומנים בתשריט בצורה
גרפית בלבד. חלוקת מגרשים על ידי
מודד מוסמך תעשה על גבי תכנית
בינוי ופתוח (ראה סעיף להלן)...

(2) ההוראות האדריכליות שבסעיף זה חלות על כל בניה למגורים שבתחום התכנית.

ב. מרתפים ומחסנים

(1) שטחם של מרתפים, לרבות מחסנים, לא יעלה על מחצית מתכנית קומת קרקע של הבניין. גובהם נטו לא יעלה על 2:20 מ' מפלט תקרתם לא יעלה בשום מקרה על 90 סמ' מעל פני הקרקע הסופיים הסמ"כ.

(2) המרתפים לרבות המחסנים כאמור לעיל יהיו מתחת למפלס האבסולוטי המצוין על-גבי הנספחים ו/או תכנית הפתוח בכל מגרש או משבצת קרקע.

(3) לא תותר בנית קומה מפולשת (קומת עמודים) בקומת הקרקע המרתפים. יש לקשור את הבניין אל הקרקע על ידי קירות מסד ולאפשר יציאה ישירה מן הבניין אל המגרש. קולט דיוקן.

ג. גגות

(1) שטחי הגגות הנוצרים מדרוג הבניינים ישמשו כמרפסות. גגות כנ"ל ירוצפו ויגוננו. תכניות ריצוף, גיבון וגישה של גגות אלה תהיינה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

(2) כמידה וגגות שטוחים אינם משמשים מרפסת, יבצע כיסוי הגג כאבן או באריחים או כשיכבת אגרגט בהיר בעובי 5 ס"מ לפחות.

(3) בנוסף על האמור בסעיפים (1) ו-(2) קטנים לעיל, תותר בנית מגוון של גגות ויותר שימוש במגוון של תומרים: יותרו גגות משופעים בכיסוי רעפים או בכיסוי מתכת וכן יותרו גגות מקומרים. שיפועי הגגות המשופעים כמתואר בסעיף קטן (3) לעיל, יהיו מוגבלים לזוויות שבין 20 מעלות לבין 35 מעלות. לא יותר שימוש ביותר משתי זוויות שונות לשיפועי הגג בבנין אחד. יותר שימוש בצהרי גג כתנאי שיהיו משולבים בשיפועי הגג.

ד. קולטי שמש ודודי שמש

(1) קולטי שמש יהיו מוסתרים משלשה צדדים על ידי מיסתור שיהווה חלק אורגני הבנין. הקולט גובהו של המבנה לא יעלה על 1.5 מטר מהרום המירבי המותר בבנין.

(3) הדודים יוסתרו לגמרי בתוך המבנה או בתוך חלל גג הרעפים. הקולטים ישתלבו בתוך שיפועי הגג ויהוו חלק אינטגרלי של המבנה.

(4) בבניינים בהם כניסה אחת משרתת מספר יחידות דיור תתוכנן מערכת סולארית אחידה לכל יחידות הדיור הנ"ל.

ה. קוי בנין

(1) קוי הבניין יהיו כהתאם לטבלה שלהלן. קו אמני הקולט

(2) לאורך כבישים ראשיים ומאספים לפחות 70% מחזית הבנין שלאורך הכביש תהיה בנויה על קו בנין 0 מחייב.

(3) קוי הבנין של מגרשים הגובלים עם שטחים פתוחים ציבוריים הם קוי בנין מחייבים, חזית הבנין הפונה לשטח פתוח

הציבורי חייב לחפוף לפחות 70% מקו בנין מחייב זה.

ו. שלבי בניה ותוספות בניה

- (1) בכל מגרש בו תבוצע בניה בשלבים, עד מלא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש לשות מראה מוגמר ככל שלב, כולל פיתוח שטח הצמוד לבנין. תנאי זה הוא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לגבי כל מגרש שבתחום התכנית.
- (2) כל תוספת לבנין קיים טעונה הגשת בקשה להיתר בניה בהתאם להוראות תכנית זו.
- (3) התוספת תתוכנן תוך התאמה לחזיתות הבנין הקיים וכחומרי גימור תואמים לבנין המקורי.
- (4) כל בקשה להיתר בניה שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה תראה את אופן הרחבת הבניה העתידית עד מצוי מלוא זכויות הבניה בק.מ. 1:100.

א. פרטי פתוח מגרשי הבניה

הוראות

פיתוח נוף

(1) גדרות

- (1) תותר בנית גדרות מחומרים קשיחים עד גובה 1.80 מ' עם שלוב מעקה ברזל בגדר האבן בגובה המירבי הנ"ל.
- (2) תותר בנית גדרות בתוך תחומי המגרש להפרדה בין חצרות.
- (3) מקום הגדרות ייקבע על פי תכנית הפתוח.
- (4) לא יורשה שמוש כרשת מכל סוג שהוא וכן לא יורשה שמוש בגדרות ממרישי עץ.

(2) קירות תמך

- א. קירות תמך ייבנו מאבן מלבנית מסותחת או חאמי או אבן דבש. קירות שיבנו מאבני חאמי כאמור לעיל יבנו עם גב בטון ללא כיחול.
- ב. גובה מירבי של כל טרסה או קיר תמך במגרשי הבניה למגורים לא יעלה על 1.50 מ'. כמידה והפרשי הגובה עולים על 1.50 מ', יבנה קיר התמך כדירוגים מגוונים בעומק שלא יפחת מ-1.00 מ' כל אחד.
- ג. כרכוב קיר התמך יהא מאבן טבעית מסיבית אשר מידותיה לא תפחתנה מ-20 ס"מ.
- ד. ניקוז הקיר התומך יהא נסתר.
- ה. יאופשר שילוב סלע קיים בתואי קיר תמך או גדר.

(3) עבודות עפר ופינוי שפכי עפר

- א. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש.
- ב. לפני תחילת כל עבודה בשטח יבנה קיר תמך או גדר להבטחת האמור לעיל.
- ג. במקרה ויהיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות מגרש, מקום שפיכת העפר יהא על פי אישור המחלקה האזורית הממונה על כך.

(4) חניות מבונות

- לא תותר בנית מבני עזר לחניה לרבות חניה מקורה, אלא אם שולבו בגדרות או בקירות התמך או בפיתוח הסביבתי או בגוף הבנין בהתאם לכללי הבניה וכחלק מבקשה להיתר בניה.

חייבור מערכות תשתית

- (5) חיבורי מערכות מים, טלפון, דלק, גז וכיו"כ מנכול המגרש אל הבנין יהיו תת-קרקעיים.
- (6) מתקני גז, דלק, וכיו"כ מתקני הגז, הדלק וכו' ישולבו ויוסתרו בפיתוח השטח או בגדר המגרש ולא יהיו גלויים לעין.
- (7) מתקני אשפה מתקני אשפה באיזורי הבניה השונים ימוקמו בהתאם למצויין על גבי נספחי הבינוי באותיות מ.א. וישולבו בפיתוח השטח, בגדרות ובקירות התומכים

ב. פיתוח מעברים ציבוריים שכונתיים

- (1) המעברים הציבוריים השכונתיים יודגשו בעצים גבוהים.
- (2) כל ריצוף שיבוצע בשטחים אלה יהא מאבנים משתלבות, יותר שמוש חצץ כורכר או אבק סלעים מהודק בשטח שאינו עולה על מחצית מהשטח המרוצף.

הנ"ל סעיף 11-10

א. כללי

12. שטחים למגורים

התשריט של האתרים בתחום התכנית מחלקים את השטחים המיועדים למגורים לאיזורי מגורים מיוחדים בהגדרתם בחוק. הנספחים מפרטים את הוראות הבנוי המיוחדות לכל איזור מגורים כנ"ל לכל אתר ואתר. השטח הפתוח במגרשים לבניה למגורים, יצורף לדירות הממוקמות בקומת הקרקע.

בגלל מסלולי ההמראה והנחיתה של המטוסים בנמל תעופה כן-גוריון לא מתאפשרת בניה על פסגות הנבעות וגובה הבניה בקרבתן לא יעבור את גובה הפסגות.

ב. איזור מגורים ג'

השטח הצבוע בתשריט ~~הצבוע~~ בצבע צהוב הוא איזור מגורים ג' ~~מגורים~~ וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר וכן ההוראות בניספחי הבנוי המיוחדים לכל אתר וכן ההוראות הבאות:

- (1) היקף הבניה למגורים-שטחי הבניה המירביים ככל מגרש, מספר יחידות הדירור המירבי, מספר הקומות המירבי יהיו בהתאם למפורט בטבלה מספר 2 בסעיף 30 לחלן
- (2) גובה הבנינים יהיה עד 3 קומות.
- (3) היתרי הבניה בתחום התכנית יוצאו לאחר

הגשת תכניות בינוי ופתוח אחת לכל תחום התכנית בק.מ. 1:100 הכוללת:

- א. חלוקה ~~מגרשים~~ שתיהיה בסיס לרשום המגרשים.
- ב. חלוקה למבנים
- ג. העמדת בנינים.
- ד. קביעת מפלסי כניסה ראשיים.
- ה. טיפוס בנינים עיקרוניים.
- ו. חתכים וחזיתות עיקרוניים.
- ז. שיוך חניה.
- ח. זכויות בניה.
- ט. קביעת מיקום לשימושים נלווים לשכונת מגורים כגון מכולת שכונתית.
- י. אפשרויות צירוף מגרשים למתחמי בניה רצופים.
- יא. מיקום פילרים ל ותקשורת לסוגיה.

11d →

?

יב. שטחים פרטיים פתוחים.

יג. רומי דרכים.

מסמכים אלה יאושרו על ידי הועדה (ללא צורך בהפקדה) מסמכים אלה יפרטו ויעדכנו את נספחי התכנית.

(4) קוי הכנין יהיו בהתאם למצויין בטבלה מס' 2 בסעיף 30 להלן.

(5) תנאי לקבלת היתר בניה הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח למבנן שלם (או מתחם שלם) המבוססת על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך בקנ"מ של יפחת מ-1:500.

תכנית בינוי ופיתוח כאמור תכלול נספח שיוך חניה, העמדת בנינים, צורתם וגובהם, פיתוח שטח, קירות תמך, טרסות גן, מתקני תברואה, בניני טרנספורמציה וכדו'. תכנית הבינוי והפיתוח כפופה לאישור הועדה המקומית.

(6) ניתן יהיה באישור הועדה המקומית, ובלבד שיתקבל אישור ~~הממונה על קרקעות המדינה~~ לכך, להגדיל את מספר יח"ד ושטח בניה המירבי במגרש או במבנן עד 10% על ידי קיזוז בין מגרשים במבנן. עם זאת יש לדאוג לכך שתשטחים לצרכי הציבור במגרש או במבנן בו מעלים את מספר יחידות הדיור יהיו מספקים.

(7) באיזור ג' בעל חזית מסחרית לאורך הכביש הראשי מס' 2 תהיה חזית ארקדות לאורך הרחוב. מתחתן יהיה מעבר להולכי רגל קומות 2 ו-3 תהיינה קומות מגורים ו/או משרדים. במקום בו השיפוע יתיר זאת, ניתן לבנות בניה מדורגת מעבר לחזית המסחרית.

ג. איזור מגורים מיוחד (רבי קומות)

השטח הצבוע בתשריטים כצבע כתום מותחם נקו כתום הוא איזור מגורים מיוחד (רבי קומות) וחלות עליו ההוראות שנקבעו בנספחי הבינוי המיוחדים לכל אתר ואתר. גובה המכנים בשטח זה יקבל אישור מינהל התעופה האזרחית.

הוראות בניה למגרש 270 בניה גבוהה.

מספר י"ד מינימלי - 50.

גודל מקסימלי לדירה 80 מ"ר.

קוי בנין 5, 5, 0.

אופי הבנוי: דירות כלפי העמק עם כביש עורקי מס' 1.

גובה 7 קומות - יקבע סופית

בתיאום עם מנהל התעופה האזרחית.

יתר הפירוט על אופי הבנוי - בסעיף 12 בתקנון.

ד. איזור מגורים ב'

השטח הצבוע בתשריטים כצבע תכלת הוא איזור מגורים ב' וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית המיתאר וכן ההוראות שבנספחי הבינוי המיוחדים לכל אתר ואתר וכן ההוראות שלהלן:

באיזור זה יבנו בנינים טוריים דו קומותיים או בנינים דו קומתיים. דירה בכל קומה. במקום בנינים דו קומתיים ניתן גם לבנות מבנים המכילים דירה חד מפלסית בקומת הקרקע ודירה דו קומתית למפלסים 2-3 כל זאת בהתאם לשפועי הקרקע

היקף?

שטח אזור
מ/ג 3

סלוגן
12
(3)

טבלת הוראות בניה לאיזור המרכז האזרחי

יעוד האזור	צבע כתשריט	גודל מגרש מינימלי	מספר מגרש	מס' י"ד מינימלי למגרש	גודל דירה מקסימלי	קווי בנין		
						קדמי	צדדי	אחורי
שטח למדכא אזרחי	כתום חומים עם פסים	240מ"ר	927	6	80	0	0	6
			918	12				
			923	10	80	0	0	6
			921	4	80	0	0	6
			920	8				

הערות לטבלה:

במגרשים 927,918 - זרוג כלפי הרחוב מלווה את הטופוגרפיה. חזית אחידה
 במגרש 923 - כנ"ל פינתי.
 במגרשים 920,921 - כמו 927 ויוצר ככר מסחרית להתחלה חזקה לציר המדרחוב.

16 שטח ציבורי

פתוח ומעברים ציבוריים להולכי רגל

השטחים הצבועים כתש"ט בצבע ירוק

הם שטחים ציבוריים פתוחים וחלוקה עליהם ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים ציבוריים פתוחים ההוראות שבחוברת "עקרונות והנחיות תכנון נוף-עופרים" וכן הוראות הכאות:

- גדרות יבנו מאבן מרובעת ומסותתת תלטיש, חאמי או טובזה עם אפשרות לשילוב מעקה ברזל כגדר האבן.
- כרכוב האבן יהא מאבן שלמה התואמת במידותיה בחזותה את אבני הקיר.
- לא יורשה שימוש ברשת מכל סוג שהוא ולכן לא יורשה שימוש בגדרות ממרישי עץ.
- קירות תמך ייבנו מאבן מלבנית מסותת, תלטיש, חאמי או טובזה. כאמור לעיל יבנו עם גב בטן ללא כיחול.
- כרכוב קיר התמך יהא מאבן טבעית מסיבית אשר מידותיה לא תיפתנה מ-20 ס"מ.
- יאופשר שילוב סלע קיים. כתואי קיר תמך או גדר.
- כל ריצוף שיבוצע בשטחים אלה יהא כאבן מרובעת או כאבנים משתלבות.

17 שטח לבנין

ציבורי ומוסדות

השטח הצבוע כתש"ט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי או מוסד לפי הפירוט הכא:

שימושים מותרים

מס' מגרש

מסחר	901
גן ילדים	902
בית כנסת	903
בית ספר עממי	905
בית כנסת	906
בית כנסת	907
גן ילדים	908

231
קספא!

206 = 206
206 = 206
206 = 206

206
206
206

מעון ילדים	909
מרכז מסחרי	911
מרכז מסחרי	912
מעון	913
גן ילדים	914
בית ספר עממי	916
בית ספר תיכון	917
מסחר, משרדים, מרפאה, מגורים ומגורים.	918
בית ספר תיכון	919
מסחר, משרדים, מוסדות עירוניים ומגורים.	920
מסחר, משרדים, מוסדות עירוניים ומגורים.	921
תיכון	922
מסחר, משרדים, מוסדות עירוניים ומגורים	923
בית כנסת	924
מקוה	925
גן ילדים	926
מסחר, משרדים, מוסדות עירוניים ומגורים	927
מוזיאון או מכנה לשימוש מיוחד (כאן: ---)	928
עיריה + מסחר	929
עיריה + מסחר	930

בנוסף לשימושים המותרים המפורטים לעיל רשאית הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית, להתיר שימושים נוספים ששילובם הספציפי כמגרש יקבע בהיתר הבניה ויאושר כאמור על ידי הועדות במדרחוב אשר בין הרחוב הראשי (כביש מס' 2) דרך האוכף בין שתי הפסגות הראשיות. יתאפשר לחקים בשטח הציבורי הפתוח מקומות ציבור וכלוי כנון מועדונים, כתי קפה, מסעדות וכד'.

הוא הדין לגבי החזית המסחרית של הכיכרות דרכן יעבור המדרחוב האמור.

תואי הדרכים, רחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט ובנספחים.

א. השטחים הצבועים בתשריט כצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים קיימות.

ב. השטח הצבוע בתשריט בפסים כצבע ירוק ואדום לסירוגין הוא שטח דרך לטיפול נופי בצידי הדרך.

ג. המפלסים המצוינים על הדרכים בנספחי הכינוי הינם מחייבים אולם ניתן לשנותם כעת התכנון המפורט במידה שלא תעלה על מטר אחד.

ה. לא תותר יצירת שפכים ו/או מדרונות לא מטופלים בגין סלילת דרכים בכל תחומי התכנית.

כחחילת ביצועה של התכנית תחשכנה עבודות פתוח לרבות עבודות עפר, עבור הקמת 20% מסך כל יחידות הדיור שעל פי התכנית.

מיד עם אישור תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לבצוע בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם

18 מדרחוב

19 דרכים

20. שלבי ביצוע התכנית

21. ביצוע התכנית

תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחים הציבוריים
פתוחים בהתאם לאמור בסעיף 11 ב' ו' לעיל.

בתחום התכנית תותר הקמת אנטנות רדיו וטלביזיה
וכן אנטנות לקליטת שידורי לוויינים מרכזיים בלבד

תותר הקמת צוברי גז מרכזיים בהתאם לאמור בסעיף
11 ב' ו' לעיל.

לא תותר הצבת קולטים ודודי שמש על הגגות שלא
בהתאם להוראות האדריכליות והנופיות כמפורט בסעיף
10 לעיל.

לא יותר שילוט על גבי קירות חיצוניים בבנין אלא
בהתאם להוראות חוק עזר או בהתאם לתכנית שילוט
עירונית כללית.

לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל
להשכחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או
שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

א. מגישי התכנית יכצעו על חשבונם בלבד את כל
עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או
תא ביוב ו/או קו תאורה ו/או מרכזית תאורה וכל
העבודות הכרוכות בכיצוע הנ"ל ובדומה,
(להלן-עבודות תשתית), המצויים בתוך תחומי
המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי
הרשות הממונה. כמו כן, בעל הזכויות במקרקעין
ו/או היזמים יהיה אחראי לתקן כל נזק שיגרם בגין
עבודות הפיתוח ו/או בניה במקרקעין אותם הוא
מפתח. בעל הזכויות במקרקעין ו/או היזמים הנ"ל
יתקנו על חשבונם בלבד את כל הנזק שיגרם לדרך
ולכל מתקן, בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו
מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב
הנמצאים בשטח הנ"ל. האמור בסעיף זה יהא תנאי
מתנאי ההיתר להקמת בנין בשטח המקרקעין. במגרשים
בהם עוברת תשתית עירונית אשר לא תועתק למקום
אחר, תהא קיימת זכות מעבר לתפעול עבור הרשות
הממונה.

ב. כל מערכות התשתית בתחום התכנית (ביוב, אספקת
מים, חשמל, טלפון וכיו"ב) תהיינה תת קרקעיות.
ג. יותר מעבר מערכות תשתית בשטחים פתוחים פרטיים
שבתחום המגרשים.

אין להתיר בניה כלשהיא החורגת מן האמור לגבי
מגדלים בגובה כמצויין בתכנית המתאר.

22. תחנות
טרנספורמציה

23. אנטנות
טלויזיה ורדיו

24. צוברי גז
מרכזיים

25. קולטי שמש
על הגג

26. שילוט על
קירות חיצוניים

בבנינים
27. היטל ואשכחה

28. תשתית

29. הנכללות בגין
בטיחות טיסה

אשראי
האמור

טבלה מס' 1 הוראות הכניה - איזור מגורים ב'

יעוד האזור	צבע בתשריט	גודל מגרש מינמלי	מספר מגרש	מס' י"ד מינימלי למגרש	גודל דירה מקסימלי	קווי בנין		
						קדמי	צדדי	אחורי
אזור מגורים	צהוב	240 מ'	258-264 226,249 229,227 218,220 205,216 211-205	6	150	0	3	6
			230,228 224,222 204,251	4				
			250	5				
			252-257 225,223 217	6	150	0	3	6
			221,219 214,215	4				
			201,213	4	150	0	3	6
			202,212	6				
			203	12				
			236-239 242-246 232	6	170	0	3	6
			240,234	4				
			241	8				
			247	5				
			248,233	3				
			231	7				

הערות לטבלה:

צפיפות לדונם נטו 4-5, 4 י"ד לדונם.
 במגרשים 224,228,230,205-211,216,218,220,229,227,226,249,258-264
 250,251,204,222 - 2 קומות עם דירוג 3 או 2 דירות בכל קומה.
 כאשר הטופוגרפיה קשה - דירה בקומת קרקע + דופלקס ב-2 קומות עליונות.

כמה % ?

טבלה מס' 2 הוראות בניה איזור מגורים ג'

קווי בנין צדדי אחורי	קווי בנין קדמי	גודל דירה מקסימלי	מס' י"ד מינימלי למגרש	מספר מגרש	גודל מגרש מינימלי	צבע כתשריט	יעוד האיזור
0	500	0	150	36	1	240 מ'	
			150	39	2		
			150	30	29		
			150	24	30		
6	300	0	150	6	31, 3- 7 32, 18-24 34, 36, 42 54, 55, 57 59, 61, 94 100-102 9-12, 96 25-28		ז י ד ר
				8	38, 14, 15 17		ס א - ר ד א
0	300	0	150	6	16		
				8	13, 8		
6	3	0	150	6	103, 104 129, 130 131-135 127, 51, 64 66, 68, 91 77, 79, 81 83-87, 70 72, 74, 47 105-108 45, 105 106-108 110-115 118-123 136-139 125-128		
				4	89, 49		
0	3	0	150	4	52		
				6	63		
0	3	0	120	12	130		

518	0	3	0	170	6	33, 35, 37 53, 56, 58 60, 62, 95 97, 98, 99 92, 90, 88 86, 82, 80 75, 73, 71 46, 44, 50 67, 69, 65
					4	39, 40, 93 78, 76, 124 125, 126
					5	48
0	0	0		150	6	116, 117

הערות לסבלה:

צפיפות לדונם נטו - 6 י"ד / לדונם

במגרשים 1, 2, 29, 30 בניה מדורגת מיוחדת עם חצרות צמודות.

במגזרים 96-100, 17, 15, 14, 38 - בניה מדורגת עם 3 קומות בחזית הקדמית, חזית קדמית אחידה - ארקדות עם חזית מסחרית במקומות המסומנים בתשריט.

במגרשים 13, 8, 16 - טיפוס כנ"ל אבל פינתי עם 2 חזיתות קדמיות.

במגרשים 81, 79, 77, 91, 68, 66, 64, 51, 135-131, 127, 130, 129, 103, 104

49, 125-128, 136-139, 118-123, 110-115, 105-108, 45, 47, 74, 72, 70, 83-87
89 - 3 קומות מדורגות. 2 דירות בכל קומה, מידת הדירוג ככל שמרשה

הטופוגרפיה

במגרשים 52, 63 - 3 קומות פינתי, בניה מדורגת מלווה את קו החזית.

במגרש 130 - 3 קומות מדורגות, 4 דירות בכל קומה, מבנה פינתי.

במורשים 75, 80, 82, 86, 88, 90, 92, 97-99, 95, 62, 60, 58, 56, 53, 37, 35, 33

קוסינ'ים = 48.126.125.124.76.78.93.40.39.65.67.69.50.44.46.71.73

מיוזכרים עם חצרות פרטיות לכל יחידת דיור. המכונים נפתחים לגור

במיוחד, מניין פרימטיב תחת המצב המסחרי (ראה מחברים בוספס מס' 2).

במובנים 116, 117 = גיוני מדוברי הנוצר בכך בגויה בקצה המדרסון תזית

מסמכים לרכב

מנהל מקרקעי ישראל

משרד הבנוי והשיכון

מאב בוק - אודיעה

ב. 17. יחדשלים, 92144
למון: 665790

חת'ימת הסתכנן:

זאב ברן אדריכל רחוב סוקולוב 17 ירושלים
טלפון: 665845

פירוש חסידות צ'יקור וסודותיה

2

—

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

טל. 02)277-617
פקס 02)823-502
מס. 11-28591

קרית הממשלה
ת.ד. 18110
ירושלים 91180

28 במאי 1991

סיכום פגישה בנושא: "תכנית מתאר בעופרים"

שהתקיימה בשליכת התכנון ביו"ש ביום 23/5/91 בהשתתפות ה"ה
ט.מוסקוביץ וד.זולקוב.

סוכם להפקיד את התכנית איך שהיא והתיקונים המפורטים בדלקמן -
יבוצעו בתקופת הפקדה לקראת מתן תוקף.

1. קו הבנין מתייחס לקומת חנייה או מעבר מקורה באזור, בקומות
שמעל צריכה להיות נסיגה לפי תכניות מפורטות.

2. הקצאות לצרכי ציבור לפי המרכזים העירוניים או השכונתיים
המופיעים בטבלה שבתשריט ועודכנו לפי מספר יח"ד שאותם הם
משרתים (לפי הפרוגרמה המתוקנת).

3. במיקרא בתשריט יש לתקן:

- אזור מגורים ג' במקום א'
- קו סגול לחזית מסחרית
- להוסיף גבול מתחם לתכנית וסימונו N
- שטח ליעור צבע ירוק עם פסים אלכסוניים בירוק

4. בתשריט - למחוק הערה לגבי תכנית מפורטת 212/2
- לסמן את המעגלים של הגבלות הבניה לפי דרישות של
מנהל התעופה האזרחית.

5. הכנת התשריט החדש על רקע פוטוגרמטרי מקורי.

6. לכתוב שמגיש התכנית הוא משב"ש ולהחתימו בהתאם.

7. לצרף לתקנון את הפרוגרמה למוסדות ציבור עם חלוקה לפי מרכזים
עירוניים ושכונתיים.

8. לתקן תקנון לפי הערות מינהל לשכת התכנון.

רשמה: ד.זולקוב

העתקים: למשתתפים

חברי ועדת המשנה להתישבות
מר מ.כהן עוזר שר הביטחון
מר פ.ולרשטיין, ראש מ"א מטה בנימין
מר ד.דויטש, מטה בנימין, פסגות
מר ז.ברן, מתכנן התכנית
מר י.מאירי, מנהל מחוז מרכז, משב"ש
מר י.כץ (כצל"ה) עוזר השר לענייני התישבות
אדרי סופיה אלדור, מנהלת האגף, כאן

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

טל. (02) 277-617
פקס (02) 823-502
מס. 11-28591

קרית הממשלה
ת.ד. 18110
ירושלים 91180

28 במאי 1991

סיכום פגישה בנושא: "תכנית מתאר ועופרים"

שהתקיימה בשלכת התכנון ביו"ש ביום 23/5/91 בהשתתפות ה"ה ש.מוסקוביץ וד.וולקוב.

סוכם להפקיד את התכנית איך שהיא והתיקונים המפורטים כדלקמן - יבוצעו בתקופת הפקדה לקראת מתן תוקף.

1. קו הבנין מתייחס לקומת הנ"ה או מעבר מקורה באזור, בקומות שמעל צריכה להיות נסיגה לפי תכניות מפורטות.

2. הקצאות לצרכי ציבור לפי המרכזים העירוניים או השכונתיים המופיעים בטבלה שבתשריט ועודכנו לפי מספר יח"ד שאותם הם משרתים (לפי הפרוגרמה המתוקנת).

3. במיקרא בתשריט יש לתקן:

- אזור מגורים ג' במקום א'
- קו סגול לחזית מסחרית
- להוסיף גבול מתחם לתכנית וסימונו N
- שטח ליעור צבע ירוק עם פסים אלכסוניים בירוק

4. בתשריט - למחוק הערה לגבי תכנית מפורטת 212/2
- לסמן את המעגלים של הגבולות הבניה לפי דרישות של מנהל התעופה האזרחית.

5. הכנת התשריט החדש על רקע פוטוגרמטרי מקורי.

6. לכתוב שמגיש התכנית הוא משב"ש ולהחתימו בהתאם.

7. לצרף לתכנון את הפרוגרמה למוסדות ציבור עם חלוקה לפי מרכזים עירוניים ושכונתיים.

8. לתקן תקנון לפי הערות מינהל לשכת התכנון.

רשמה: ד.וולקוב

העתקים: למשתתפים

חברי ועדת המשנה להתישבות
מר מ.כהן עוזר שר הביטחון
מר פ.ולרשטיין, ראש מ"א מטה בנימין
מר ד.דויטש, מטה בנימין, פסגות
מר ז.ברן, מתכנן התכנית
מר י.מאירי, מנהל מחוז מרכז, משב"ש
מר י.כץ (כצל"ה) עוזר השר לענייני התישבות
אדרי' סופיה אלדור, מנהלת האגף, כאן

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

קרית הממשלה
ת.ד. 18110
ירושלים 91180

טל. 02-277-617
פקס 02-823-502
מס. 11-28591

28 במאי 1991

סיכום פגישה בנושא: "תכנית מתאר בעופרים"

שהתקיימה בשלכת התכנון ביו"ש ביום 23/5/91 בהשתתפות ה"ה ש.מוסקוביץ וד.וולקוב.

סוכם להפקיד את התכנית איך שהיא והתיקונים המפורטים כדלקמן -
יבוצעו בתקופת הפקדה לקראת מתן חוקף.

1. קו הבנין מתייחס לקומת חנייה או מעבר מקורה באזור, בקומות שמעל צריכה להיות נסיגה לפי תכניות מפורטות.

2. הקצאות לצרכי ציבור לפי המרכזים העירוניים או השכונתיים המופיעים בטבלה שבתשריט ועודכנו לפי מספר יח"ד שאותם הם משרתים (לפי הפרוגרמה המתוקנת).

3. במיקרא בתשריט יש לתקן:

- אזור מגורים ג' במקום א'
- קו סגול לחזית מסחרית
- להוסיף גבול מתחם לתכנית וסימון M
- שטח ליעור צבע ירוק עם פסים אלכסוניים בירוק

4. בתשריט - למחוק הערה לגבי תכנית מפורטת 212/2
- לסמן את המעגלים של הגבולות הבניה לפי דרישות של מנהל התעופה האזרחית.

5. הכנת התשריט החדש על רקע פוטוגרמטרי מקורי.

6. לכתוב שמגיש התכנית הוא משב"ש ולהחתימו בהתאם.

7. לצרף לתקנון את הפרוגרמה למוסדות ציבור עם חלוקה לפי מרכזים עירוניים ושכונתיים.

8. לתקן תקנון לפי הערות מינהל לשכת התכנון.

רשמה: ד.וולקוב

העתקים: למשתתפים

חברי ועדת המשנה להתיישבות
מר מ.כהן עוזר שר הביטחון
מר פ.ולרשטיין, ראש מ"א מטה בנימין
מר ד.דויטש, מטה בנימין, פסגות
מר ז.ברן, מתכנן התכנית
מר י.מאירי, מנהל מחוז מרכז, משב"ש
מר י.כץ (כצל"ה) עוזר השר לעניני התיישבות
אדרי סופיה אלדור, מנהלת האגף, כאן

270	3710	3840	1.5 x 3 - חזקת
11	3710	4x1.5	1.2 x 7 - חזקת
27	10x1.2	10x1.2	10.5 x 3 - חזקת (כולל חזקת ילקט) 3 כ"ה
	3x10.5	3x10.5	2 - חזקת
4	1x31.5	1x31.5	1x15 חזקת
			1x2.0
(2.5)	1x2.0	1x2.0	חזקת
(1.0)	חזקת	חזקת	חזקת
(1.0)	2x0.5	3x0.5	1.0 - חזקת
			3x0.5
			2x1.0
			1x2.0
	2x12	2x12	חזקת
	1x5	1x5.0	3x5.0
	1x3.0	1x3.0	2x3.0
(26)			1x25.0
1.5	1.5	1.5	6 חזקת
1x3.5	1x3.5	1x1.5	3x1.0
1x1.5	1x1.5	1x2.0	
2x2.0	2x2.0		

(חזקת)

- להדפיס

- לבדוק חלוקה פונקציות

של ~~התא~~ מוסדות ציבור

הן בין א"י נקב -

- ציבור

5.0 1.1	3710 3710 3710 4x1.5	3840 3840 3840 4x1.5	חצול 3 1.5 x 3 - חצול
27	10x1.2	10x1.2	1.2 x 7 - חצול
	3x10.5	3x10.5	3 (כח) חצול (חצול) 10.5 x 3 - חצול
4	1x31.5	1x31.5	1x31 1x27 2 - חצול
			1x15 חצול
(2.5) חצול	1x2.0	1x2.0	1x2.0
(1.0) חצול (1.0)	2x0.5	3x0.5	1.0 - חצול 3x0.5 2x1.0 1x2.0
	2x12 1x5 1x3.0	2x12 1x5.0 1x3.0	2x12.0 3x5.0 2x3.0
(36)	1.5 7 חצול	1.5 7 חצול	1x25.0 6 חצול
	1x3.5 1x1.5 2x2.0	1x3.5 1x1.5 2x2.0	1x1.5 3x1.0 1x2.0

(חצול)

5-6 11	3710 3710 3710 4x1.5 3710 4x1.5	3840 3840 3840 4x1.5 3840 4x1.5	מבלי 3-מבלי 1.5 x 3 - מבלי
27	10x1.2	10x1.2	1.2 x 7 - מבלי
	3x10.5	3x10.5	מבלי 3-מבלי (מבלי 3-מבלי) 10.5 x 3 5-מבלי
4	1x31.5	1x31.5	1x31 1x27 2 - מבלי
			1x15 מבלי
(2.5) מבלי	1x2.0	1x2.0	מבלי 1x2.0
(1.0) מבלי (1.0)	מבלי 2x0.5	מבלי 3x0.5	מבלי 1.0-מבלי מבלי 3x0.5 2x1.0 1x2.0
	2x12 1x5 1x3.0	2x12 מבלי 7x5.0 1x3.0	2x12.0 מבלי 3x5.0 2x3.0
(36)	1.5 7x 1x3.5 1x1.5 2x2.0	1.5 7x 1x3.5 1x1.5 2x2.0	1x25.0 6 מבלי מבלי 1x1.5 3x1.0 1x2.0

(מבלי)

פירוט זיכרונות בארבעה קווארטלן (סעיף 1)

1	2	3	4	5	6
זיכרונות בארבעה קווארטלן (סעיף 1)	זיכרונות בארבעה קווארטלן (סעיף 2)	זיכרונות בארבעה קווארטלן (סעיף 3)	זיכרונות בארבעה קווארטלן (סעיף 4)	זיכרונות בארבעה קווארטלן (סעיף 5)	זיכרונות בארבעה קווארטלן (סעיף 6)
3.0 1.5 x 2			1.5 x 1	6.0 1.5 x 4	6.0 1.5 x 4
3.6 1.2 x 3		1.2 x 1	1.2 x 3	12.0 1.2 x 10	12.0 1.2 x 10
10.5 x 1		10.5 x 1	10.5 x 1	31.5 10.5 x 3	31.5 10.5 x 3
27.0 x 1 31.5 x 1				31.5 31.5 x 1	31.5 31.5 x 1
15.0 x 1					
2.0 x 1	2.5 x 1			2.0 x 1	2.0 x 1
1.0 x 1 2.0 x 1 1.0 x 1 0.5 x 1	1.0 x 1 0.5 x 1	0.5 x 1	1.0 x 1 1.0 x 1	0.5 x 3	0.5 x 2
12.0 x 1 5.0 x 1 3.0 x 1		3.0 x 1	12.0 x 1 5.0 x 1 3.0 x 1	12.0 x 2 3.0 x 6 3.0 x 1	12.0 x 2 3.0 x 6 3.0 x 1
25.0 x 1 1.0 x 1	6.0 x 1	1.0 x 1	1.0 x 4	1.5 x 7	1.5 x 7
2.0 x 1 2.0 x 1	2.0 x 1		12.0 x 1 4.0 x 1		2.0 x 1 4.0 x 1
1.5 x 1 1.0 x 1	2.0 x 2	1.0 x 1	2.0 x 1 1.0 x 1	3.5 x 1 2.0 x 1 1.5 x 1	3.5 x 1 2.0 x 1 1.5 x 1

הטבלה הבאה: 3 חלקים, מחסני חנוכה, בית עמית SS ג'
 פיק קווארטל 118.8 ג'
 תחבא נאלי אסטרוט:

תוכנית חתונה בחתונה ולחלופין בחתונה חתונה

1	2	3	4	5	6
חברת חתונה	חברת חתונה	חברת חתונה	חברת חתונה	חברת חתונה	חברת חתונה
3.0 1.5x2			1.5 x1	6.0 1.5x4	6.0 1.5x4
3.6 1.2x3		1.2 x1	1.2x3 3.6	12.0 1.2x10	12.0 1.2x10
10.5 x1		10.5 x1	10.5 x1	31.5 10.5x3	31.5 10.5x3
27.0 x1 31.5 x1				31.5 31.5x1	31.5 31.5x1
15.0 x1					
2.0 x1	2.5 x1			2.0 x1	2.0 x1
1.0 x1 2.0 x1 1.0 x1 0.5 x1	1.0 x1 0.5 x1	0.5 x1	1.0 x1 1.0 x1	0.5 x3	0.5 x2
12.0 x1 5.0 x1 3.0 x1		3.0 x1	12.0 x1 5.0 x1 3.0 x1	12.0 x2	12.0 x2
25.0 x1 1.0 x1	6.0 x1	1.0 x1	1.0 x1	1.5 x1	1.5 x1
2.0 x1 2.0 x1	2.0 x1	2.0 x1	2.0 x1	2.0 x1	2.0 x1
1.5 x1 1.0 x1	2.0 x2	1.0 x1	2.0 x1	3.5 x1	3.5 x1
				2.0 x1	2.0 x1
				1.5 x1	1.5 x1

הטחית החתונה: 3 חתונה של 118.8, חתונה חתונה, חתונה חתונה.
 חתונה חתונה: 118.8 חתונה חתונה.
 חתונה חתונה: חתונה חתונה.

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז
מח' פרוגרמות

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

תאריך: 13.2.91

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

הנדון: עידכון פרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור בעיר עופרים -
(10,850 דירות, 39,600 תושבים)

סיכום ישיבת הועדה הבין-משרדית מתאריך 11.2.91

המשתתפים:

ר. בן-אלול - הממונה הארצי על מוסדות ציבור - משב"ש י-ם
 בצלאל אונגר - אדריכל - הסוכנות היהודית
 רות פרלמן - מנהלת ענף תכנון, אגף מיפוי ותכנון - משרד החינוך והתרבות
 יוטל שמעוני - אגף מיפוי ותכנון - משרד החינוך והתרבות
 שמעון חשובה - מנהל מחלקת מתקני ספורט - רשות הספורט - רח' החשמונאים 99
 תמר קורן - מנהלת ענף תכנון רשות הספורט - רח' החשמונאים 99 ת"א
 אורי וקסלר - אגף תכנון ובינוי ערים - משב"ש י-ם
 דויד דויטש - מתכנן אזורי - מטה בנימין - מוא"ז בנימין פסגות -
 ד.נ. מזרח בנימין
 מנהל מח' פרוגרמות - החשמונאים 99 ת"א - משב"ש

כללי:

א. עידכון פרוגרמה זו נעשתה עקב אידול בסה"כ יחידות דיור.

ב. המדובר הוא בשטח של כ-3253 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. עופרים מתחלק ל-4 מתחמים:

מתחם א' - 1500 יח"ד - קיים תכנון של אדר' כרן
מתחם ב' - 1800 יח"ד - קיים תכנון של אדר' וינבר
מתחם ג' - 3840 יח"ד - בתכנון
מתחם ד' - 3710 יח"ד - בתכנון

ד. בישוב היום חולקו כ-51 מגושים (לבנה ביוק, שלב א').
שלב ב' יהיה לעיון ביה-אריה, ובמסגרת התכנון אפשר יהיה להתחבר בדרכים
פנימיות.

ה. בכוונת המשרד להתחיל בתכנון כל השטח.

3.9

ו. כבסיס לסדר גודל ממוצע של משפחה, הוסכם על 3.65 נפשות קרי: מספר
התושבים בעופרים יסתכם ב-39,600 נפש (10,850 משפחות $\times$ 3.65 (נפש).

ז. לגבי החישובים של מוסדות חינוך (גני ילדים ובתי-ספר) הגודל החזוי של
שנתון (גיל אחד) הוא 2.25% מכלל האוכלוסייה. דהיינו: 891 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 תי.

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

הצעת הפרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור - 10.850 משפחות - 39.600 נפש

א. מעונות תינוקות, גילאי 2-0

לפי המכסה המקובלת (1 מעון בן 3-5 כיתות לכל 800 - 1200 משפחות) יהיה
צורך ב-11 מגרשים (1.5 דונם כ"א) ל-11 מעונות. יש לחלק את המגרשים
בפיזור מתאים בין ריכוזי המגורים, במקומות אליהם גישה נוחה לאמהות
ועגלות תינוקות.

ב. גני ילדים, גילאי 3-4

לפי 4.5% מהאוכלוסייה (2 שנתונים $\times$ 2.25%) יהיו בגילאים אלה 1782 ילדים
לפי 33 - ילדים בכיתה. תדרשנה 54 כיתות ב-27 מגרשים (כל אחד 1.2
דונם).

ג. בני ילדים (גילאי 5)
לפי 2.25% מהאוכלוסייה יהיו בגיל זה 891 ילדים ותדרשנה 27 כיתות. לא
יהיה צורך במגרשים נפרדים, אלא הם יאוחדו בוצורות בתי-ספר יסודיים.

ד. בתי ספר יסודיים - גילאי 6-11, (כיתות א' - ו')
לפי החישובים דרושות 162 כיתות ג-9 מאוש 12 של 48 כיתות בכל בית-ספר
+ 3 כיתות בני ילדים. כל מגרש 10,5 דונם.

ה. בית-ספר על-יסודי גילאי 12-17, (כיתות ז'-י"ב)
לפי החישוב תדרשנה 162 כיתות. 9-1 מגרשים ב"א 48
1- מגרש 36 כיתות של 27 דונם. 42

ו. מרבית נוער-וספורט
1 - מגרש למרכז ספורט עירוני מרכזי 50 דונם
1 - מגרש לאיצטדיון ומגרשי אימונים 35 דונם
4 - מרכזים שכונתיים לתרבות נוער ספורט צמודים לק. חינוך על יסודי ל-3
קריית הגדולות תוספת 20 דונם ב"א (סה"כ 60) דונם לקריה קטנה תוספת
15 דונם, 4 מגרשים למועדוני נוער תנועתיים ב"א 2 דונם.
2 - מגרשי כוונגל אגנזתיים ב"א 18 דונם.

ז. בריאות (מרפאה ותחנה לבריאות האם והילד)
המבנה המקומי - 1 מרפאה שכונתית ותחנה לבריאות המשפחה לכל - 2,500 -
3,000 משפחות. לפיכך יש לאתר בעומדים 4 מגרשים בני 2.0 דונם כל אחד
עבור מרפאות + 4 תחנות לבריאות האם והילד.
כן, יש לאתר 1-מגרש (2.5 דונם) למרפאה עירונית מרכזית/מקצועית.

ח. מוסדות דת
לגבי בתי-כנסת אין כידוע תוכנית מדויקת, אך יש סיכום בסיסי ופרוגרמתי
עם משרד הדתות. הפיזור של איתורי בתי-הכנסת, והוא בהתאם לריכוזים
המשוערים של המתפללים (בהנחה שקט ומרוחק מעורקי תנועה וישיבים).
עבור 10,400 משפחות יש לאתר:
3 מגרשים (ב"א 1.0 דונם) לנתי-כנסת עותיים גדולים.
8 מגרשים (0.5 דונם) לנתי-כנסת עותיים רגילים.
2 מגרשים (1.0 דונם) למקווה (בנפרד ממגרש של בית כנסת ומרוחק ממנו).

ט. פארק עירוני, גינות מרכזיות ומגרשי משחקים לגיל הרך
לפי המיכסה המקובלת (3 מ"ר לנפש) בפארק עירוני מרכזי - יש לאתר למטרות
זו 118.8 דונם. לגיל הרך, יש לאתר 16 מגרשים - 5.0 דונם ב"א.
ניתן לשנות את החלוקה - בתנאי שתישמר המיכסה הכוללת של 4 מ"ר לנפש,
בתנאי שהגן המרכזי לא יהא קטן מ-12 דונם, ובתנאי שב"ד ממגרשי המשחקים
לא יהיה קטן מ-2.5 דונם.

מסחר

המסחר מתחלק ל-2 דרגות - שכונתי ומרכזי.
 ביישוב נטור גודל כזה - רצוי לשים את הדגש על המרכז העירוני הראשי, כאשר בשכונות ימוקמו רק מספר חנויות למצרכים יומיומיים.
 כשה"כ המיכסה לעיר מינימלית בעופרים היא 0.30 מ"ר מסחרי בנוי לנפש.
 קרי: כשה"כ השטח המסחרי הבנוי בעיר יטוכם ב- 11,800 מ"ר מסחרי בנוי.
 מתוך השטח הנ"ל מומלץ לאזור 75% (8710 מ"ר) במרכז העירוני הראשי.
 יתר 2970 מ"ר (שהינם שווי-ערך לכ-66 חנויות) יש לאזור במפרוז,
 בריכוזים בני 2 חנויות כ"א. (אפשרי בקומת קרקע של מגורים), בעיקר
 באזורי המגורים הרחוקים מהמרכז העירוני הראשי.

סה"כ 790.7 דונם (כולל מגרשים ראוניים)

מרכז עירוני ראשי

במסגרת שטח המע"ר, יש לאתר:
 כניין עיריה (3000 מ"ר כנויים)
 בית משפט השלום (1000 מ"ר)
 בית דואר (200 מ"ר) 3 בנקים (כ"א 200 מ"ר),
 בתי-קפה/מסעדות (200 מ"ר)
 מסחר מרכזי (8710 מ"ר) מסחר בנוי (סופרמרקט)
 חנויות גדולות וכו'.
 מועדונים למבוגרים ומשוררים (מעל הקומה של ואתריות)
 אופציה לבית קולנוע (מעל או מתחת לקומה מסחרית)
 אופציה לאולם שמחות (מעל קומה מסחרית)
 33% שווי ערה למע"ר (כבר, שבילים וכו')

8 דונם

סה"כ 31 דונם

מוסדות כלל עירוניים מחוץ לשטח המע"ר

הכוונה היא למוסדות שיש לאתרם במריטריה (אפשרי ליר אזור
 מלאכה/תעשייה) רחוק ממגורים, או ממוסדות ציבור, מכיוון שמוסדות אלה
 הם מכרס למושבים:

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
12 דונם	תחנת אוטובוסים
6 דונם	3 תחנות דלק
10 דונם	מוטני עיריה
8 דונם	2 מרכזות טלפונים
32 דונם	בית עלמין
סה"כ 87 דונם	

23.5 דונם

י"ב. מגרשים רזרביים כדי לענות בעתיד על צרכים בלתי צפויים כיום, במגרשים ספציפיים למוסדות ציבור (ניתכן כלל עירוניים) יש לאתר:

7 דונם

10 דונם

4.5 דונם

2 דונם

2 מגרשים כנית 3.5 דונם כ"א =

5 מגרשים בני 2 דונם כ"א =

3 מגרשים כנית 1.5 דונם כ"א =

2 מגרשים בני 1 דונם כ"א =

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

סה"כ 911.7 דונם


ב ב ר י ה
חיים צימור

ממונה מחוזי למוסדות ציבור
ופיתוח משלים

העתקים:
מר י. פתאק - מנהל אגף פרוגרמות - משב"ש י-ם
מר פ. חביב - מנהל אגף הפיתוח - חב" המתנסי"ם
מר א. שושני - מנהל אגף תכנון והנדסה - משב"ש י-ם
מר א. שנער - אדרי ראשי - משב"ש י-ם
מר א. גלדמן - מנהל חטיבה טכנית - כאן
מר ש. מגורי - אדריכל המחוז - כאן
מר ש. כנעני - מנהל אגף המיפוי - משרד החינוך י-ם
מר ר. ירון - ס/מנהל אגף בכיר לפיתוח - משרד החינוך י-ם
מר ש. שניאור - מנהל מח' הכינוי - משרד החינוך י-ם
גב' א. אופיר - אגף תכנון והנדסה - משב"ש י-ם

כזעו-01

Handwritten signature and initials at the top of the page.

משרד המבחן

מבחן

מבחן

מבחן

מבחן

מבחן

מבחן

מבחן

מבחן

- א. בישיבת הוועדה ה-15 (לכונת ביתר, ע"פ חוק)
על פי החלטת הוועדה, ובמסגרת התכנון, אפשר יהיה להתחבר ברכיבים
ענייניים.
- ב. בכונת המשרד להתחיל בתכנון כל העבודות - 6000 יחידות, התכנון הכולל אחד
אחד מאב ברו.
- ג. נוספים לסדר גידול משמעותי של משמעות, הוסכם על 1.5 נפשות קרייז מספר אחד ארבע
מספרים יתבסס ב- 22,800 נפש (5,000 משפחות) א.א.ל. נפשו.
- ד. לגבי החישובים של מוסדות חינוך, גוי ילדים ובתי-ספר, נאגדד החלטה על
שנתון (גיל אחד) הוא 2.5% מכלל האוכלוסייה, דהיינו 570 ילדים (לגבי 1970)
זהו פרקטון מוסכם, בעבר דובר שבשלב זה יהיו בגילאים 100 משפחות, בהתאם
ילדיו בריא, ארבע יבשלב מתקדם יותר יבנו בעומקים בית ספר יסודי, בית ספר
על יסודי, ולפי הצורך בית-ספר דתי.
- ה. לאחר שתוכנן העבודות הפריטים והאחריות של כל המגורים, הציבוריים, ע"פ התכנון
החומצני שוב ישיבה, בהשתתפות כל הנציגים בדברן לפני ביילי, המנהל הישוע
הפרוגרמה.

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

- א. מעגלות תינוקות, גילאי 0-2
9.0 דונם
- לפי המסמך המקובל, 11 משוץ, 3-5 כיתות לכל 800 - 1200 משפחות
יהיה צורך ב- 6 מגרשים (1.5 דונם כל אחד) 6 מעגלות, יש לחשב את
המגרשים בפ"ז מתיים בין ריכוזי המגורים, במקומות אחרים ג"ש נוחה
למחנות ועגלות תינוקות.
- ב. גוי ילדים, גילאי 3-6
21.6 דונם
- לפי 5% מהאוכלוסייה וב שנתונים 2.5% א.א.ל. יהיו בגילאים אלה 1140 ילדים
לפי 32 - 33 ילדים בכיתה, תדרשה 6.3 כיתות ב- 18 מגרשים (כל אחד
1.2 דונם).
- ג. גוי ילדים (גילאי 7-12) - לפי 2.5% מהאוכלוסייה יהיו בגיל זה 570 ילדים
ותדרשה 18 כיתות, לכן יהיה צורך במגרשים נוספים, ואלו הם יחידות
בהירות בתי-ספר יסודיים.
- ד. בתי ספר יסודיים, גילאי 13-18, 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 גוי-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.

מגשרים רוצבים

2111

כדי לענות בענין זה נרשם דבר יחסיים ביום 1 במרץ 1959
למסמך עיבור ויחסי בדל עיבורי יחסיים ביום 1 במרץ

2111	3 מגשרים בוי	2 דונס בוי
2112	4 מגשרים בוי	1.5 דונס בוי
2113	3 מגשרים בוי	1 דונס בוי

המגשרים רוצבים יאחזרו במסמך, בעמך, ביום 1 במרץ 1959
מסמכים מסומנים מרובים.

דעת

מר י. מתאי - מנהל אגף מרגרמות - י-ם
מר מ. מרחב - ס"מ - מנהל אגף חכונן והנדסה - י-ם
מר ד. רז - אדריכל ראשי - אגף חכונן והנדסה - י-ם
מר ש. שניאור - משרד החינוך - י-ם
מר ש. כוהני - משרד החינוך - י-ם
מר י. יאורן - מנהל רשות הספורט ת"א
גב' ס. אלדור - מנהלת אגף חכונן ובינוי ערים - י-ם
מר א. בר-דור - מנהל מח' מרגרמות
מר ש. ורדי - ס. מנהל חסיבר טכנית לחכונן
מר י. יוניצברג - ס. מנהל מח' הבינוי - משרד החינוך-י-ם
מר ש. חשיבה - רשות הספורט
מר ד. בן-בסט - אגף חכונן שבא - ד. ל. לב השומרון
מר ד. סתיו - שר סממס 14 ח"א - 62009

בברכה

חיים עומר
ממונה מחוזי למסמכים עיבור
ומיתוח משלים

המנהל האזרחי היהודה ושומרון
מרחב תיכנון מקומי מועצה אזורית מטה בנימין

תכנית מתאר מקומית מס' 202/12 "עופרים".

1. שם התכנית וסוגה: תוכנית תקרא "תכנית מתאר מקומית מס' 202/12 (להלן: התכנית) "עופרים".
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גליון אחד של תשריט בקנה מידה 1:5000 (להלן: התשריט בנספח 1). כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה. (נספח מס' 1 פרוגרה למוסדות ציבור ושרותים כוללת חלוקה למתחמים).
3. גבול התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית "עופרים".
4. מקום התכנית: בין קואורדינטות אורך 156-100 ו-153-750 וקואורדינטות רוחב 156-600 ו-160-100. הגושים והחלקות הם בהתאם למפות הפיסקליות של האזור על פי המפה הפיסקלית.
5. שטח התכנית: הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול. כ-3,500 דונם.
6. מגיש התכנית: משרד הכנוי והשיכון.
7. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי ביו"ש.
8. המתכנן: אדריכל זאב ברן, רח' סוקולוב 17, ירושלים.

9. מטרות התכנית:

1. יעוד שטח להקמת ישוב עירוני.
2. קביעת יעודי קרקע למגורים (הכוללים: מסחר, שרותים, בניני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים) מרכז אזרחי משולב כמגורים, אזורים לחלוקת שטחי ציבור, שטח ליעור.
3. חלוקת שטח התכנית למתחמי תכנון וקביעת הוראות להכנת תכנית מפורטת.
4. התווית דרכים חדשות.

10. ציון גבולות: בתשריט

תחום יעודי הקרקע בתשריט הם מנחים בלבד. התוויה מדויקת של מערכת הדרכים, תיחום מדויק של מתחמי התכנון, וקביעת גבולות יעודי הקרקע השונים יהיו על פי תכניות מפורטות, כמפורט בסעיף 15 להלן.

11. אזורי מגורים ב' ו-ג'

א.- השטח הצבוע בתשריט כצבע תכלת הוא אזור מגורים ב'. באזור מגורים ב' תותר בניית מגורים דלילה בבנינים טוריים או מדורגים עד שני מפלסים.

ב.- השטח הצבוע בתשריט כצבע צהוב הוא אזור מגורים ג'. באזור מגורים ג' תותר בניית מגורים רוויה מדורגת עד שלושה מפלסים.

ג.- באיזורים אלה תותר הקמת בניני מגורים, בנינים ציבוריים לשרות אזור המגורים, חזית מסחרית ושטחי מסחר ומשרדים, שטחים ציבוריים פתוחים, מתקני ספורט ומתקנים הנדסיים וכן כל שמוש אחר לשרות אזור המגורים כפי שיקבע בתכנית המפורטת.

ד.- התכנית המפורטת לפי סעיף 15 שלהלן - תקבע את הגבולות המדויקים של יעודי השטחים, את ההנחיות בדבר זכויות הבניה, גובה בנינים, אופי הבינוי, חומרי הגמר, פתוח השטח והצפיפות וכד'.

12. מרכזים עירוניים: ו/או שכונתיים

במתחמים הממוספרים בעיגולים יוקצו שטחים למוסדות ציבור כלל עירוניים מוסדות אזוריים, מוסדות חינוך יסודיים, על יסודיים, פנימיות וכיו"ב. כל זאת על פי טבלת שטחי הציבור המופיעה בהוראות התכנית (התקנון).

13. מרכז אזרחי משולב כמגורים:

השטח הצבוע בתשריט כצבע כתום עם מסגרת חומה ועם פסים אלכסונים חומים ואפורים הוא שטח של מרכז אזרחי. בשטח זה תותר בניית מכני ציבור, מסחר, משרדים ומגורים. גובה הבנינים, הצפיפות ואופי הבנינים יקבעו בתכנית מפורטת.

14. שטח ליעור:

השטח הצבוע בצבע ירוק מקווקו ירוק אלכסוני הוא שטח ליעור. גבולות השטח יקבעו בתכנית מפורטת של מתחם תכנון שלם.

15. הנחיות להכנת תכנית מפורטת

תנאי למתן היתרי בניה במתחם שבשטח התכנית הוא הכנת תכנית מפורטת למתחם התכנון בשלמותו.

תכנית מפורטת תכלול בין היתר את ההוראות הבאות:

1. קביעת יעודי הקרקע בתחום התכנית, לרבות שטחים למוסדות ציבור שכונתיים ועירוניים, שטחים למוסדות ציבור ומוסדות אחרים, שטחים לספורט, שטח ציבורי פתוח והן שטחים לצרכי ציבור כלתי חזויים.

2. השימושים המותרים בכל שטח מיועד, לרבות הנחיות לשימושים מעורבים.

3. התווית מערכת דרכים, מעברים ושטחים להולכי רגל, פתרונות חניה לכלי רכב, כן יכללו הנחיות לטיפול נופי בשולי הדרך.

4. הנחיות להכנת "תכנית בינוי ופיתוח למבנה" שתהיינה תנאי להנשת היתרי בניה ושתקבענה הוראות להעמדת בניינים, גובהם, שטחם, מס' יח' דיור וכן הוראות בדבר חומרי הבניה והגמר, מכנה הגנות, ניקוז היסודות וכיו"ב.

תכניות בינוי ופיתוח תקבענה בין היתר את אופן פיתוח השטח, מפלסי קרקע מתוכננים, מפלסי כניסות, קירות תומכים וגדרות, מתקני אשפה, הסדרי חניה, עיצוב נופי, הכל לפי הענין.

5. הכנת דרך גישה ציבורית לשטחים פנימיים שבמסגרת התכנית, שאינם כלולים בגבול ההכרזה ובגבול התכנית.

6. סעיף 16 (מתן היתר ותנאיו) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרותיו) - התקפות בישראל.

7. התכנית תתנה שימוש בבנין ואיכלוסו במתן תעודת גמר על פי סעיף 21 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרותיו) - התקפות בישראל.

16. דרכים:

תואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט.
 א) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא של דרכים ציבוריות חדשות. התואי המדויק ורוחב בדרכים יקבע במסגרת התכניות המפורטות של כל מתחם.

ב) השטח הצבוע בצבע חול הוא שטח של דרכים קיימות או מאושרות.

17. מניעת מטרדים:
אקולוגים ומפגעים
נופיים.

1. הועדה הקומית רשאית לקבוע תנאים שיהיו דרושים לדעתה למניעת מטרדי רעש, אבק, ריח וכיו"ב.

2. הועדה המקומית תקבע אתרים לסילוק עודפי חציבה וחפירה, וכן את ההנחיות לטיפול בעודפים אלו.

3. בתכניות מפורטות ינתנו הוראות למניעת גלישת עודפי עפר מחוץ למגרשים, לרבות טיפול נופי בהם.

18. אופן חישוב שטחי:
בניה לרישוי

כשטחי בניה לרישוי יחושבו כל השטחים המקורים לרבות: מחסנים, מקלטים, מוסכים, מרתפים, עליות גג, מרפסות ומדרגות.

19. תקן חניה:

לענין החניה תחולנה תקנות התכנון והבניה החלות בישראל (תקנת מקומות חניה). יחס החניות לי"ד יהיה לא פחות מאשר 1:1.3. מקומות החניה המותרים על הכבישים יחושבו במסגרת החוק, באישור מוקדם של המפקח על התעבורה.

20. תשתיות:

התקנת מתקנים לאספקת מים, ניקוז וביוב, פנוי אשפה ופסולת למגרשים המיועדים לצורך זה, סוג המתקנים ומיקומם יהיו בהנחית ואישור של מהנדס הועדה המקומית ובהנחית קמ"ט בריאות ונציג השרות לאיכות הסביבה.

21. מיקולוט:

בנית המקלטים תהיה באישור הג"א ובהתאם להנחיות שיפורסמו מעת לעת.

22. בטחון:

א. מרכיבי בטחון כפי שיקבע ל ידי מקחל"ר יוקמו על ידי הגורם הבונה / המישב כפי שיקבע / נקבע על ידי מקחל"ר בדיון בנושא הגדרת מרכיבי הבטחון.

ב. בתשריט יקבע שטח בתחום התכנית סמוך לה
הישוב שיעודו למרכיבי בטחון היקפיים.
רוחב הרצועה תקבע על פי הנחיות קצין
הגמ"ר והתשריט ישא חתימת קצין הגמ"ר
איו"ש.

יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי
הבטחון הבאים:

1. מחסן תחמושת ונשק.
2. דרך היקפית + גדר לפי הסיווג של
הישוב.
3. תאורת ביטחון.
4. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרר
ביטחון.
5. מגורי שומרים.
6. מבנה גנרטור.
7. ביתני שמירה בכניסות לישוב.
- ב. ביצוע הנ"ל עד למועד האיכלוס.
- ג. יש לסמן מרכיבים אלה בנספחי הכינוי של
התכנית המפורטת.

23. בטיחות טיסה:

1. הגבלות בניה כגין בטיחות טיסה חלות על
התכנית בתחומים הבאים:
ברדיוס של 50 מ' מנצ' 154650 - E ;
N - 159180.
ברדיוס של 250 מ' מנצ' 154940 - E ;
N - 158980.
2. לא ינתן אישור לתכנית מפרטת בתחום
ההגבלות אלא כאישור מנהל התעופה
האזרחית. גובה המבנים בתחום ההגבלות לא
יעלה על 3 קומות ובכל מקרה לא יעלה על
הגובה המירבי של הקרקע הטבעית כראש
הגבעות.
3. יוגבלו סוגי העצים שינטעו על ראשי
הגבעות כך שנכחם המירבי לא יעלה על 15
מ'.
4. לא ינתן היתר בניה לתורן או מבנה גבוה
אחר בתחום כל התכנית אלא כאישור מנהל
התעופה האזרחית.

(6)

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

אתרים שיאותרו על ידי קמ"ט ארכיאולוגיה,
יסומנו בתכניות המפורטות, לרבות ההגבלות
החלות סביבם.

24. עתיקות:

יוזם התכנית:

מועצה אזורית מטה בנימין.

בעל הקרקע:

הממונה על רכוש הנטוש ביו"ש.

זאב ברן - אדריכל

סוקולוב 17 ירושלים 92144

טלפון: 665790

עורך התכנית:

זאב ברן, אדריכל רח' סוקולוב 17 ירושלים טל: 665845



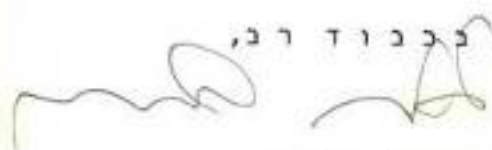
כ"ח סיון תשנ"א
10 יוני 1991
סימוכין 1236/6

לכבוד
דיאנה וולקוב
משרד השכון
קרית הממשלה
ירושלים,

גברת נכבדה,

הנדון: תכנית מתאר "עופרים".

רצ"ב 3 תשריטים צבועים של התכנית הנ"ל מעודכנת ומתוקנת על פי
הנחיותיך להגשה לאישור סופי באיו"ש - כנ"ל רצ"ב 3 עותקי תקנון
מתוקן.

לכבוד רב,

זאב ברן.
אדריכל.

לדיאנה,
כל המיקומים הוצגו
ימי כזשמן. בעוד
אישך הלגה נישל -
לפני ההקשה, וינא
הלכתי כהרצם.

MESSAGE CONFIRMATION

05-06-91 07:33

MESSAGE NUMBER 02-823502

02 2 823502

NO	DATE/TIME	TIME	STATION ID	PAGES	RESULT
005	05-06-07:32	01*01	02 2 823502	01	OK

שימושים מותרים במרכזים עירוניים ושכונתיים ובסביבתם בשכונות עופרים

6	5	4	3	2	1	
מרכז שכונתי (סנסה ברברה)	מרכז שכונתי (סנסה ברברה)	מרכז שכונתי עופרים דרום	מרכז שכונתי עופרים צפון	מרכז שכונתי (סנסה ברברה)	מרכז שכונתי ראשי	
6.0 1.5X4	6.0 1.5X4	1.5 X1			3.0 1.5X2	מעון תינוקות
12.0 1.2X10	12.0 1.2X10	3.6 1.2X3	1.2 X1		3.6 1.2X3	גני ילדים גילאי 3-4
31.5 10.5X3	31.5 10.5X3	10.5 X1	10.5 X1		10.5 X1	בתי ספר יסודיים א'-ו' כולל גני ילדים לגילאי 5
31.5 X1	31.5 X1				27.0 X1 31.5 X1	בתי ספר על יסודיים
20.0	20.0				20.0 X1	חברות נוער וספורט
2.0 X1	2.0 X1			2.5 X1	2.0 X1	בריאות
1.0 0.5X2	1.5 0.5X3	מקווה 1.0 X1 בית כנסת 1.0 X1	בית כנסת 0.5 X1	בית כנסת 1.0 X1 0.5 X1	מקווה 1.0 X1 בית כנסת 2.0 X1 1.0 X1 0.5 X1	דת
12.0 X2 30 5.0X5 3.0 X1	12.0 X2 30 5.0X5 3.0 X1	12 X1 10.0 5.0X2	3.0 X1		12.0 X1 5.0 X1 3.0 X1	פארק עירוני, גינות מרכזיות ומגרשי משחקים לגיל הרך
1.5 X7 ימ"ס	1.5 X7 ימ"ס	1.0 X4 ימ"ס	1.0 X1 ימ"ס	6.0 X1	25.0 X1 1.0 X1 ימ"ס	מסחר, מבני ציבור מרכזיים
2.0 X1 ת.דלק 4.0 X1 מרכז טלפ' X1		תחנת אוטובוס 12 ואמצאות 4.0 טלפונים טלפונים		18 X1 2 X1	תוספת 2.0 X1 תחנת דלק X1	מוסדות כלל עירוניים
3.5 X1 2.0 X1 1.5 X1	3.5 X1 2.0 X1 1.5 X1	2.0 X1 1.0 X1	1.0 X1	2.0 X2 X1	1.5 X1 1.0 X1	רצועה

מחסני עירייה ובית עלמין 55 ד', בשטח ממערב לכביש אזורי פארק עירוני 110.8 ד' ישוב בשטחים שימושו לבעלות המדינה בשלב מאוחר יותר.
יכול להיות בקרבה לאזור 2.
מועדוני תנועת נוער יפוזרו בשכונות.
שטח ד' חולקו כ-51 מגרשי או 216 (של רביד)

with some light
grey and blue in the soil
at the bottom of the
hill to the left of the (S)

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

טל. (02) 277-617
פקס (02) 823-502
מס. 11-28591

קרית הממשלה
ת.ד. 18110
ירושלים 91180

28 במאי 1991

סיכום פגישה בנושא: "תכנית מתאר בעופרים"

שהתקיימה בשלכת התכנון ביו"ש ביום 23/5/91 בהשתתפות ה"ה ש.מוסקוביץ וד.וולקוב.

סוכם להפקיד את התכנית איך שהיא והתיקונים המפורטים כדלקמן - יבוצעו בתקופת הפקדה לקראת מתן תוקף.

1. קו הבנין מתייחס לקומת חנייה או מעבר מקורה באזור, בקומות שמעל צריכה להיות נסיגה לפי תכניות מפורטות.

2. הקצאות לצרכי ציבור לפי המרכזים העירוניים או השכונתיים המופיעים בטבלה שבתשריט ועודכנו לפי מספר יח"ד שאותם הם משרתים (לפי הפרוגרמה המתוקנת).

3. במיקרא בתשריט יש לתקן:

- אזור מגורים ג' במקום א'
- קו סגול לחזית מסחרית
- להוסיף גבול מתחם לתכנית וסימונו N
- שטח ליעור צבע ירוק עם פסים אלכסוניים בירוק

4. בתשריט - למחוק הערה לגבי תכנית מפורטת 212/2
- לסמן את המעגלים של הגבולות הבניה לפי דרישות של מנהל התעופה האזרחית.

5. הכנת התשריט החדש על רקע פוטוגרמטרי מקורי.

6. לכתוב שמגיש התכנית הוא משב"ש ולהחתימו בהתאם.

7. לצרף לתקנון את הפרוגרמה למוסדות ציבור עם חלוקה לפי מרכזים עירוניים ושכונתיים.

8. לתקן תקנון לפי הערות מינהל לשכת התכנון.

רשמה: ד.וולקוב

העתקים: למשתתפים

חברי ועדת המשנה להתישבות
מר מ.כהן עוזר שר הביטחון
מר פ.וולרשטיין, ראש מ"א מטה בנימין
מר ד.דויטש, מטה בנימין, פסגות
מר ז.ברן, מתכנן התכנית
מר י.מאירי, מנהל מחוז מרכז, משב"ש
מר י.כץ (כצל"ה) עוזר השר לענייני התישבות
אדר" סופיה אלדור, מנהלת האגף, כאן

רחוב מקומי

107

108

360

355

365

110

111

112

113

114

115

116

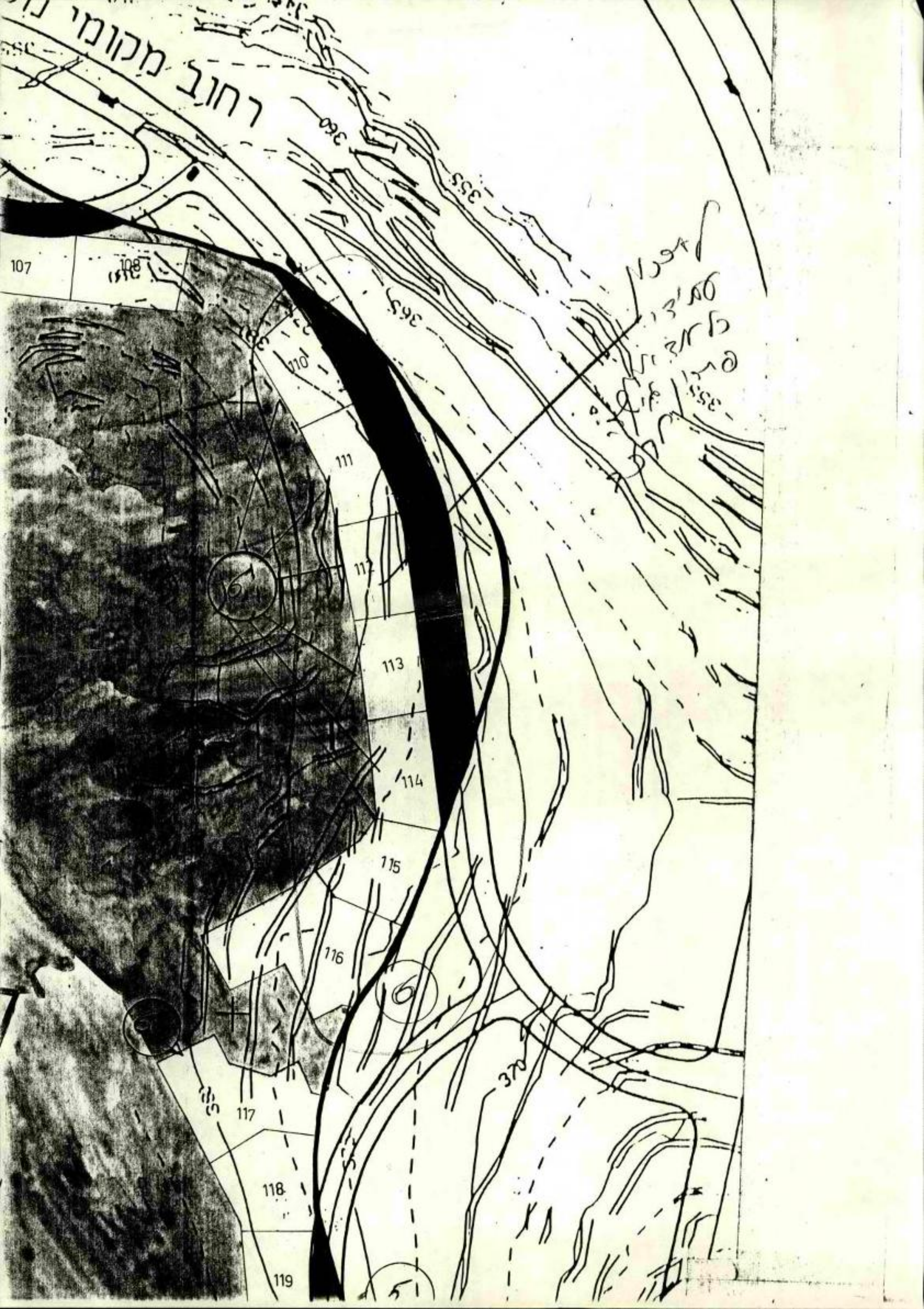
117

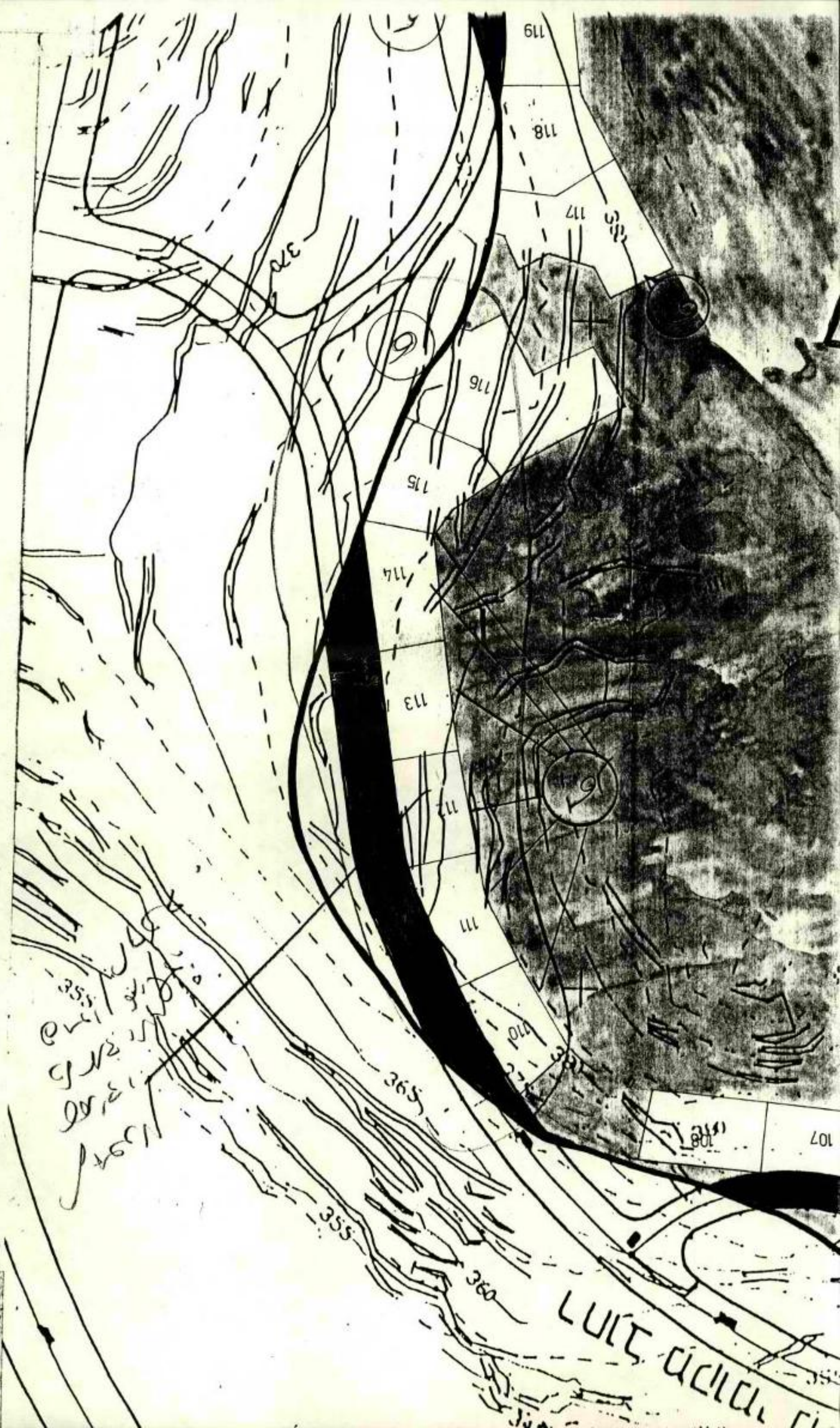
118

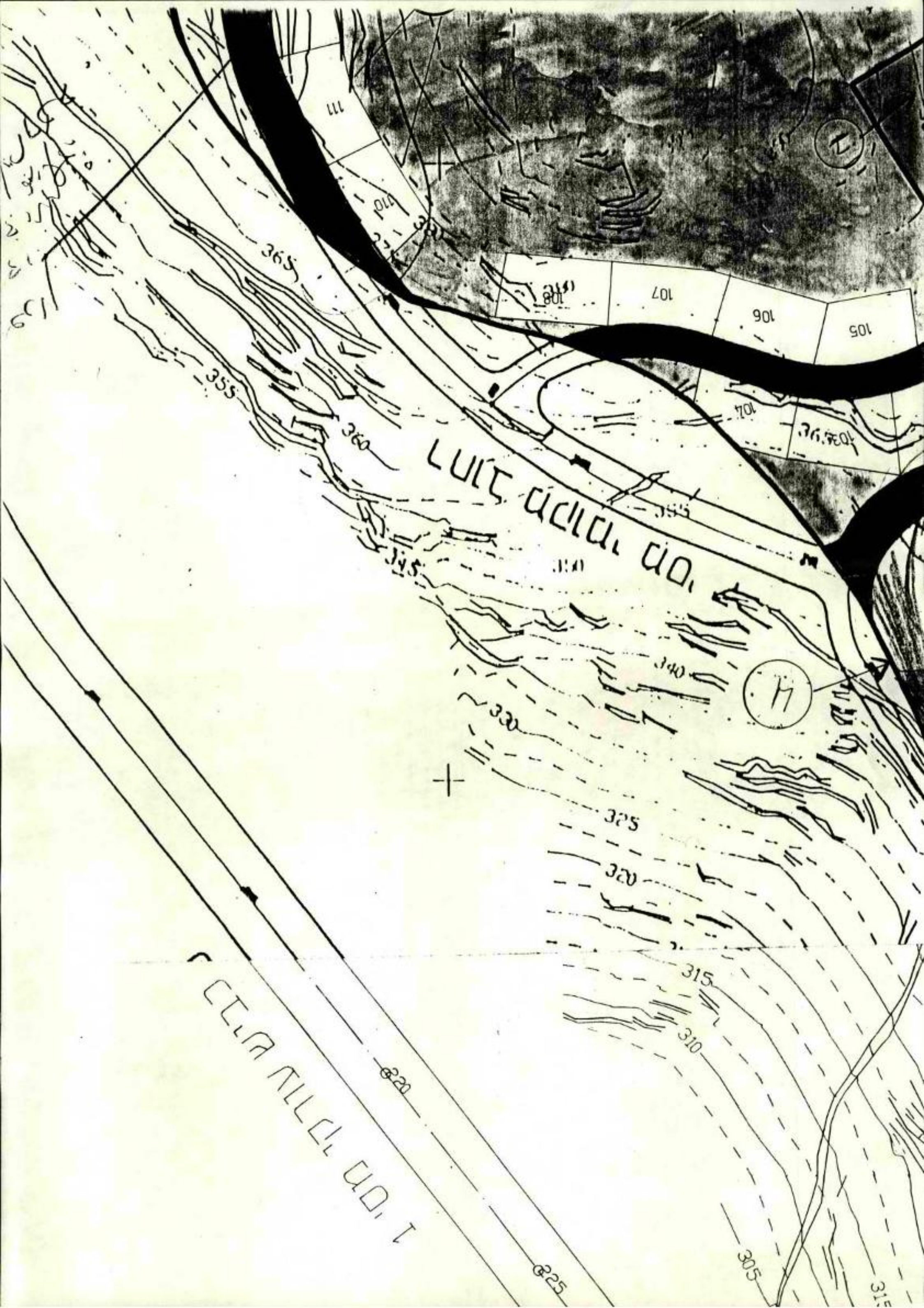
119

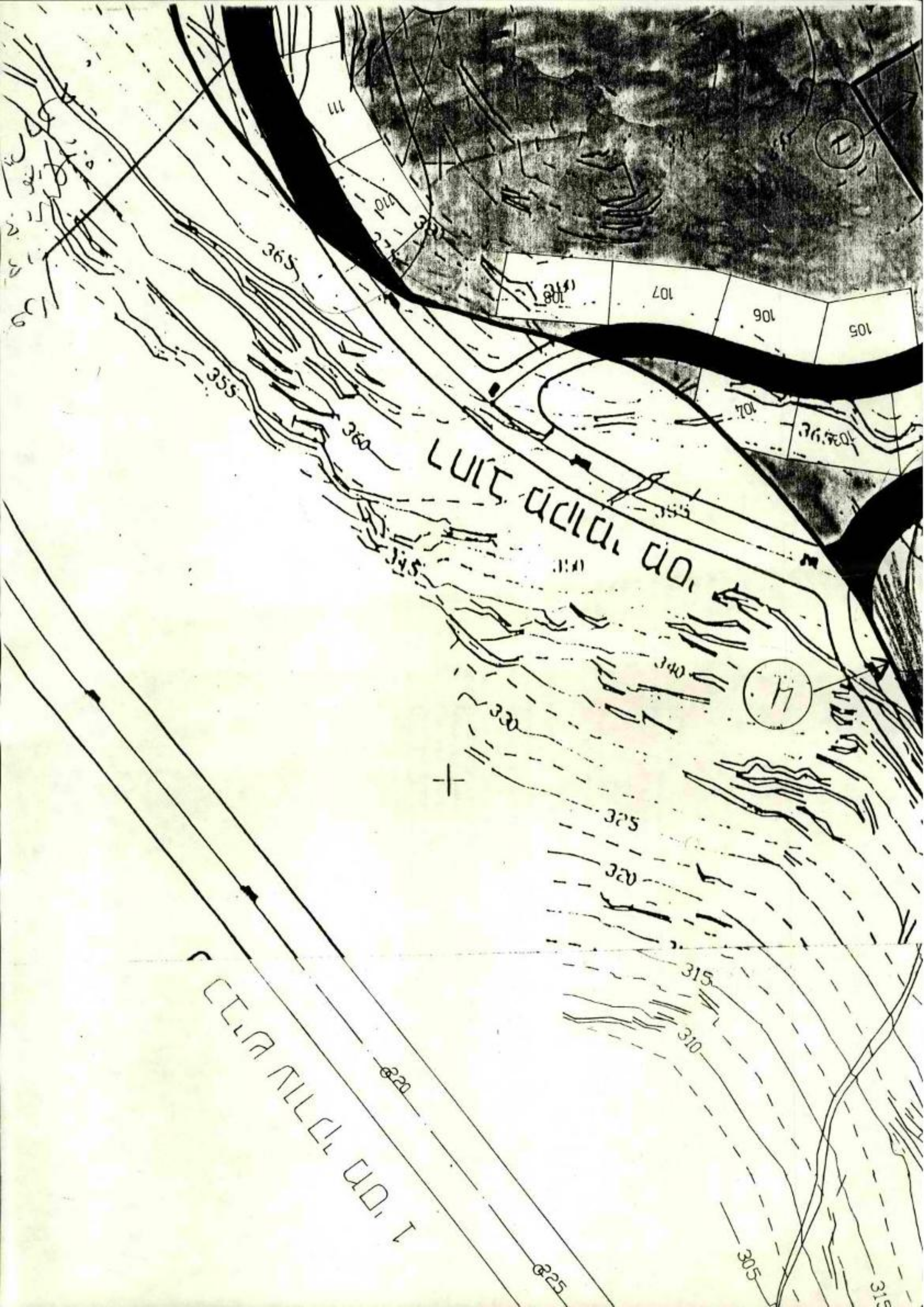
370

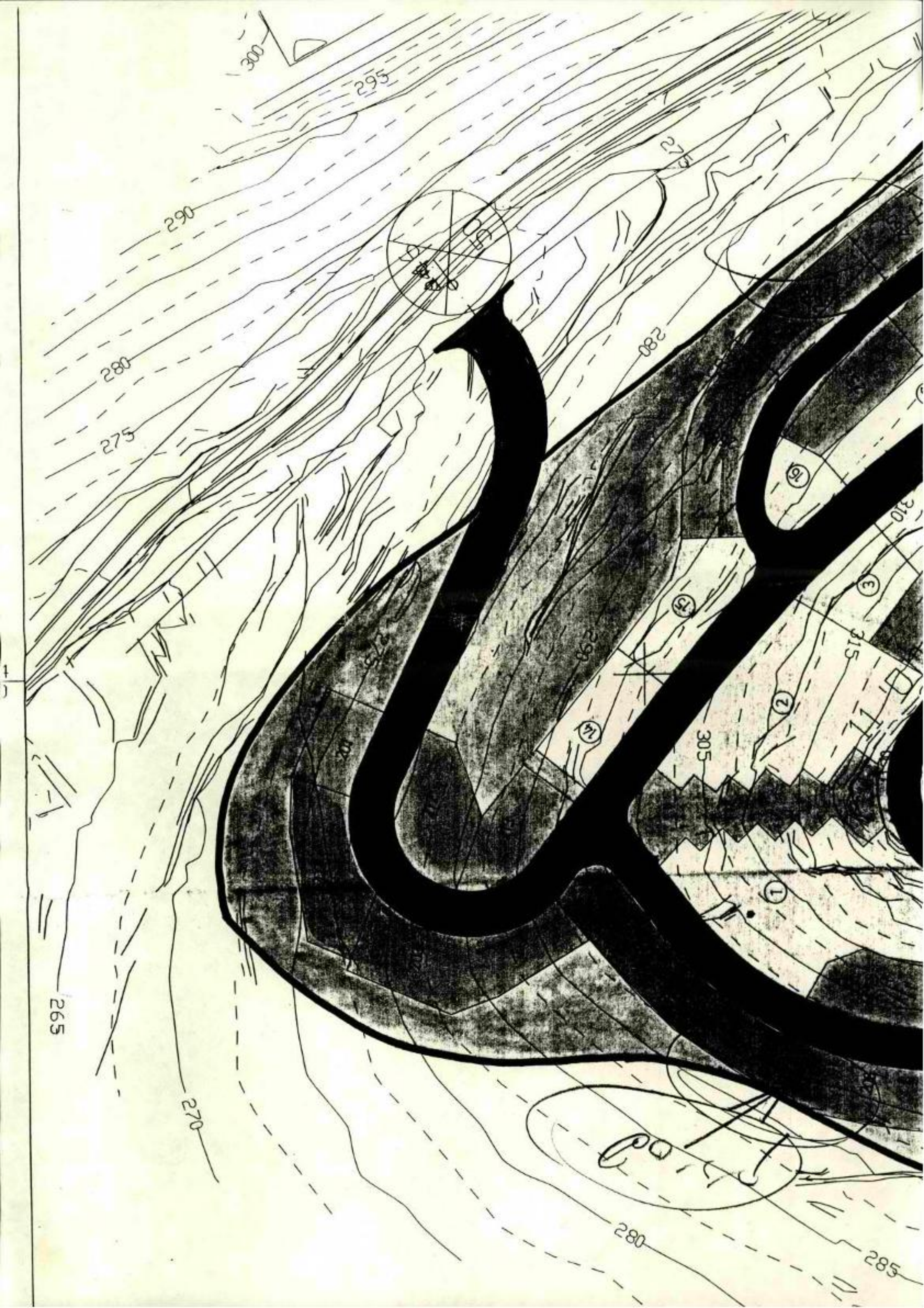
לפני
סל 31
סל 32
סל 33
סל 34
סל 35











629

11.4.87 - 79/MA



E80000

2000

BOSTON PUBLIC LIBRARY	
CITY OF BOSTON	
373096	
DATE	NOV 11 1904
BY	MISS H. J. HARRIS
RECEIVED	

1. נפגש עם מר מ. כהן
2. 3-ל-2

מדינת ישראל

משרד
לשכת
היחידה להתיישבות
ולתשתית לאומית
סל: 03-6796098
פקס: 03-6977238
תאריך: 9 מאי 1990
מספר: 465/91/380

ע' שהב"ט להתיישבות מר מ. כהן
ר' היחידה להתיישבות ותשתית לאומית מר א. שטינמץ

160
380 (עופרים)

172 2/65
665790

הנדון: עופרים - אישור תוכניות

1. בתאריך 8/5/91 נפגש ע' שהב"ט להתיישבות עם מנהל לשכת התכנון באיו"ש בנוכחות הח"מ.
2. בין השאר ביקש ע' שהב"ט להציג בפניו את הסיבות לעיכוב באישור תכניות עופרים.
3. בהמשך ביקש ע' שהב"ט מהח"מ לפרט ההבדלים בין התכניות השונות.
4. לחלן השתלשלות הדברים:

תכנית מתאר

- א. ביולי '90 החליטה ועדת המשנה להתיישבות באיו"ש להפקיד את תכנית המתאר של עופרים בכפוף להצגת פתרון ביוב.
- ב. כמו כן נדרש משרד השיכון לקסום את הקצה המערבי של התכנית אשר חוזר לתחום ש.א. 203.
- ג. תכנית מתוקנת, ללא חתימת הממונה, הוגשה רק באוק' '90. על התכנית חתום זאב ברק - אדריכל.
- ד. ב-19/12/90 ניגש הח"מ עם הגב' וולקוב למשרדו של קמ"ט אפוסטרופוס ובו במקום חרף עיצומים שהיו באותו יום חתם הממונה על התכנית תוך שסומנו הקטעים אותם יש להוציא מתחום התכנית. קטעים אלה צוינו כ-"אינם נכללים בחתימת הממונה".
- ה. הגב' וולקוב בקשה בו ביום להפקיד התכנית והעבירה את התכנית תחומים אלה צוינו ככאלה שאינם נכללים בחתימת הממונה. לרבות התיקונים בטוש של הקטעים החודרים לשטחי האש אל מנהל לשכת התכנון.

1. רק ב-24/4/91 הועבר למנהל לשכת התכנון תשריט מתוקן של תכנית המתאר - תשריט שאינו דומה כלל ועיקר לתשריט אשר על הפקדתו החליטה ועדת המשנה.

2. לתשריט צורף תקנון אשר אינו תואם לתשריט.

ח. גם על התקנון מצוין שמו של זאב ברן.

ט. בהמשך יפורטו השינויים בין התשריטים ובין התשריט החדש לתקנון.

תכניות מפורטות

א. לאחרונה הוגשו שתי תכניות מפורטות.

ב. בין התוכניות אין התאמה ולמרות שהינן סמוכות אין ביניהן התאמה.

ג. התכניות אינן תואמות את תכנית המתאר ואף יש סתירה בין זו לאלה.

5. פרוט התבדל בין תכנית המתאר שאושרה לבין התכנית שהוגשה ב-21/4/91
ההבדלים סומנו ב"מספר רץ" בתוך עיגול בצבע אדום ע"ג התכנית החדשה
שממילא יש לתקנה.

א. למרות שבתכנית המתוקנת בוטלו כל השטחים שממערב לכביש 446, שטחים שתוכננו במקור לתכנון בעתיד ולמלאכה בשטח כולל של למעלה מ-1,000 דונם (כ-20% משטח התכנית), אין שינוי בטבלת יעוד השטחים בין שתי התכניות סומן במס' 1.

ב. רשת כבישים שונתה כליל ואינה תואמת את שאושר להפקדה.

ג. נוספו שטחים שלא נכללים במקור בחתימת הממונה (4).

ד. הצבעים במקרא אינם תואמים את הצבעים הסטנדרטיים וביניהם גם צבעים מסעים כמו הגדרת הצבע הכתום המוכר כרגיל כמגורים בצפיפות נמוכה המופיע במקרא כמתקנים הנדסיים (2).

ה. הגדרות שונות במקרא קבלו צבע דומה (3).

ו. כבישים שנכללים בתוך התכנית המקורית נקטעו בתכנית החדשה (5) כתוצאה מכך אין קשר בין חלקי הישוב.

ז. השטח שצוין כי הינו בטיפול המינהל לבניה כפרית גבולותיו שונים בין התשריטים השונים (6).

6. הבדלים בין התקנון לתכנית החדשה

א. סעיף 2 מצין כי מצ"ב פרוגרמה ונספח ביוב - אלה לא צורפו.

ב. סעיף 3 שטח התכנית אינו נכון והקואורדינטות אינן נכונות לאחר שבוטל השטח ממערב לכביש 446.

ג. סעיף 9 אזורים

(1) מגורים - מצויינים בתקנון צבעים תכלת וכתום, צבוע בפועל ירוק, צהוב וכתום, במקרא צבע כתום מצוין כמתקנים הנדסיים (2).

(2) מוסדות ציבור - לא מופיע במקרא, לא ברור המושג סביב השטחים, היכן סביבם? אין מתחמים ממוספרים למרות שמצוין כך בתקנון.

(3) אזור מלאכה - בתקנון מצוין שטח צבוע סגול במקרא מצוין צבע חום המיקום במידה והתשריט נכון, גרוע, במרכז הישוב!

(4) שטח ציבורי פתוח - לא צוין שניתן להקים מרכיבי ביטחון, במקרא מסומן באותו הצבע גם "שבילים".

ד. מרכיבי ביטחון (סעיף 16) חסרים הסעיפים הסטנדרטיים.

ה. מנבלות בניה בגין בטיחות טיסה לא מסומנות בתשריט.

ו. לשאר סעיפי התקנון הערות רבות נוספות.

7. הבדלים בין שתי התכניות המפורטות - צוינו באותיות בתוך עיגול אדום.

א. הצבעים במקרא אינם דומים (1).

ב. צבעים זהים לשימושים שונים במקרא (1).

ג. התכניות צמודות אך אין חפיפה בנבולות (2) (3).

ד. אין חיבור לשכונה הצפונית (4).

ה. כבישים נגמרים ללא הרחבה לסיבוב (5).

ו. ישנם מבנים כולל בתים משותפים שאין דרך גישה אליהם (6).

8. נקודות אי התאמה בין התכניות המפורטות למתאר - סומן באות בתוך עיגול אדום ע"ג התכניות המפורטות.

א. אי התאמות ותוספת בניה למגורים ע"ח מבני ציבור (א).

ב. שטח למבני ציבור ע"ח שטח ציבורי פתוח (ב).

ג. אין התאמה בצבעים בין המתאר למפורטת המערבית.

ד. חדירת כביש בתכנית המערבית לשטח שבאחריות המינהל לבניה כפרית (ג).

ה. בניה צפופה בתכנית המערבית יותר מאשר בתכנית המתאר (ד).

ו. לא הוצגו תקנונים של הבניה המפורטת יתכן שהוגשו ויש צורך לבדקם.

9. נקודות אלה הינן הערות ראשוניות לתכניות אשר נבדקו בלחץ הזמן.

ב ב ר כ ה,

צביקה קדמון, סא"ל
ר' צוות

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

מזכר

15/5/91

התאריך

חיק מס'

שלמה מוסקוביץ

אל

3-יונה וולקוב

מאת

הנדון

עוררים - תכנית מאור.

סיכומי

מבג 2 העתקים תכנית מאור

(תשביט + תקנון) תמונה

עצמית בקרקע. מחנך עם רכוש בנאום
ביום

② יוסם פתנית - הועצבטא מטפ גניאן

③ עורר (פתנית) אצב' אצב' בן

④ בת יוסם רחמאן אקף עם קמל-ארכיולוג

⑤ קמל תחזיקה מר נחום באי

אבקשן עצב' בפתאם תחזיקה רחמאן.

בדרכה

אצב' דאק וולקוב

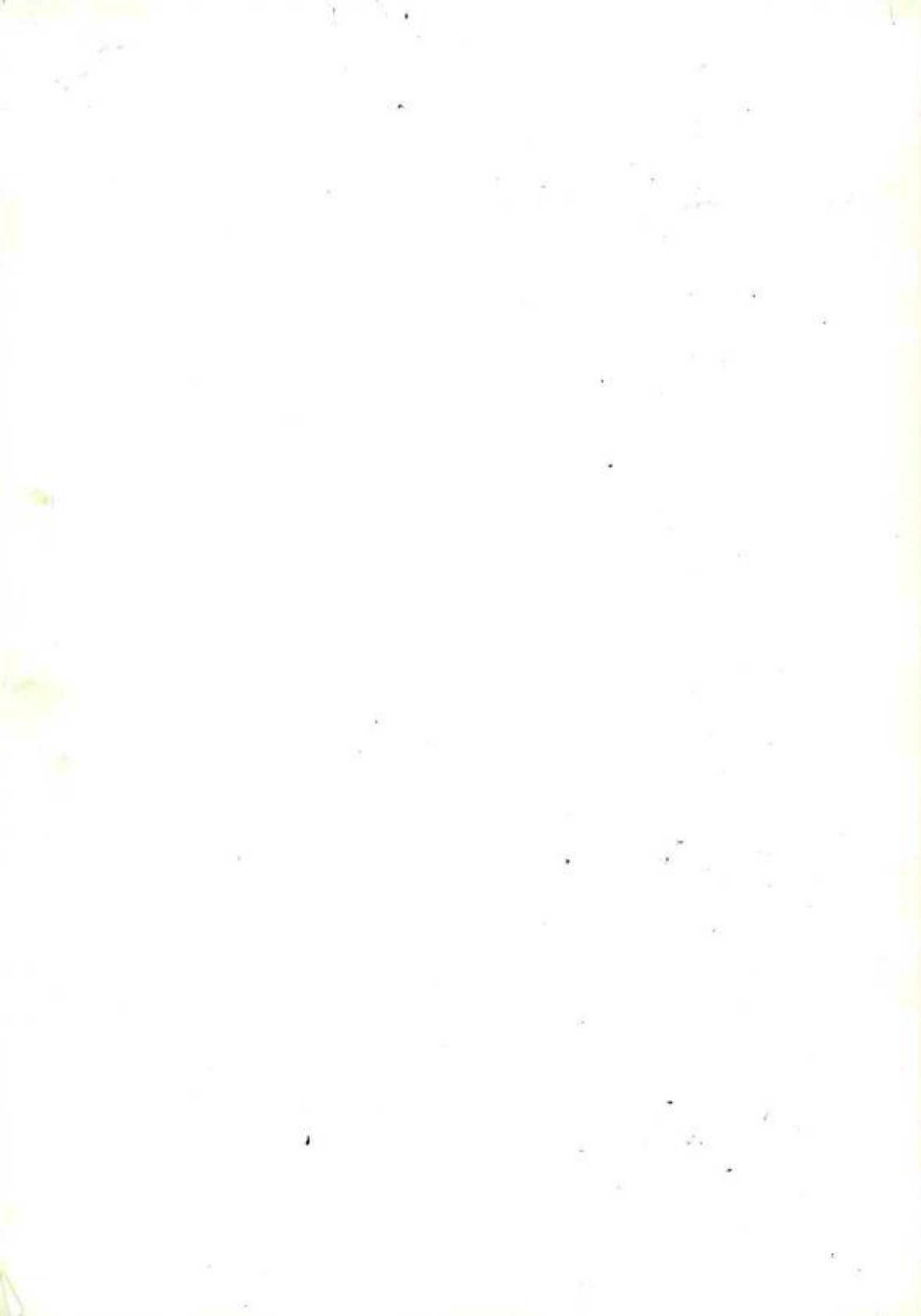
בא ענף תכנית. יחום

הסתק ס.א.ל ציר מנהל אקף

י. כח' עורר רחמאן. רחמאן.

מדף 1010







מועצה אזורית כמטה-בוסין

15/5/91

תאריך

צ'אנה ווארף

אל:

בוסין בוסין

מאת:

ע"פ ח"ג

הנדון:

1. מ"ק 3 כמטה-בוסין

2. חוקה אסכוס דמקון מ"ק

ההדפס היין מ"ק מ"ק מ"ק
כמטה-בוסין

למקום דמקון דמקון 38/4 38/4

(אסכוס)

3. דמטה-בוסין אסכוס מ"ק מ"ק
מ"ק מ"ק מ"ק מ"ק
מ"ק מ"ק מ"ק מ"ק

38/4 38/4

המנהל האזרחי היהודה ושומרון
מרחב תיכנון מקומי מועצה אזורית מטה בנימין

תכנית מתאר מקומית מס' "עופרים".

1. שם התכנית וסוגה: תוכנית תקרא "תכנית מתאר מקומית מס' (להלן: התכנית) "עופרים".
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גליון אחד של תשריט בקנה מידה 1:5000 (להלן: התשריט). כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. גבול התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית "עופרים".
4. מקום התכנית: בין קואורדינטות אורך 156-100 ו-153-750 וקואורדינטות רוחב 156-600 ו-160-100. הגושים והחלקות הם כהתאם למפות הפיסקליות של האזור על פי המפה הפיסקלית.
5. שטח התכנית: הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול. כ-3,500 דונם.
6. מגיש התכנית: משרד הכנוי והשיכון.
7. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי ביו"ש.
8. המתכנן: אדריכל זאב ברן, רח' סוקולוב 17, ירושלים.
9. מטרות התכנית: 1. יעוד שטח להקמת ישוב עירוני.

2. קביעת יעודי קרקע למגורים (הכוללים):
מסחר, שרותים, בניני ציבור ושטחים
ציבוריים (פתחים) מרכז אזרחי משולב
במגורים, אזורים לחלוקת שטחי ציבור, שטח
ליעור.

3. חלוקת שטח התכנית למתחמי תכנון
וקביעת הוראות להכנת תכנית מפורטת.

4. התווית דרכים חדשות.

תחום יעודי הקרקע בתשריט הם מנחים בלבד.
התוויה מדויקת של מערכת הדרכים, תיחום
מדויק של מתחמי התכנון, וקביעת גבולות
יעודי הקרקע השונים יהיו על פי תכניות
מפורטות, כמפורט בסעיף 10 להלן.

10. ציון גבולות:
בתשריט

א.- השטח הצבוע בתשריט כצבעים צהוב ותכלת
הם אזורי מגורים א' ו- ב'. אזור
מגורים א' הוא שטח לבניה רוויה, אזור
מגורים ב' הוא שטח לבניה דלילה. באזורים
אלה תותר הקמת בניני מגורים, בנינים
ציבוריים לשרות אזור המגורים, חזית
מסחרית ושטחי מסחר ומשרדים, שטחים
ציבוריים פתחים, מתקני ספורט ומתקנים
הנדסיים וכן כל שימוש אחר לשרות אזור
המגורים כפי שיקבע בתכנית המפורטת.
התכנית המפורטת לפי סעיף 10 שלהלן -
תקבע את הגבולות המדויקים של יעודי
השטחים, את ההנחיות בדבר זכויות הבניה,
גובה בנינים, אופי הכינוי, חומרי הגמר,
פתוח השטח והצפיפות וכד'.

11. אזורי מגורים
א' ו- ב'

ב.- אזור לחלוקת שטחי ציבור .
במתחמים הממוספרים בעיגולים יוקצו
שטחים למוסדות ציבור כלל עירוניים,
מוסדות אזוריים, מוסדות חינוך יסודיים,
על יסודיים, פנימיות וכיו"ב. כל זאת על
פי טבלת שטחי הציבור המופיעה בתשריט .

השטח הצבוע בתשריט כצבע כתום עם מסגרת
חומה ועם פסים אלכסוניים חומים ואפורים הוא
שטח של מרכז אזרחי. בשטח זה תותר בנית מכני
ציבור, מסחר, משרדים ומגורים. גובה
הבנינים, הצפיפות
ואופי הבנינים יקבעו במסגרת תכנית מפורטת.

12. מרכז אזרחי משולב
במגורים:

השטח הצבוע כצבע ירוק הוא שטח ליעור.
גבולות השטח יקבעו בתכנית מפורטת של מתחם
תכנון שלם.

13. שטח ליעור:

14. הנחיות להכנת
תכנית מפורטת

תנאי למתן היתרי בניה במתחם שבשטח התכנית
הוא הכנת תכנית מפורטת למתחם התכנון.

תכנית מפורטת תכלול בין היתר את ההוראות
הבאות:

1. קביעת יעודי הקרקע בתחום התכנית, לרבות
שטחים למוסדות ציבור שכוונתיים
ועירוניים, שטחים למוסדות ציבור
ומוסדות אחרים, שטחים לספורט, שטח
ציבורי פתוח וכיו"ב.

2. השימושים המותרים בכל שטח מיועד, לרבות
הנחיות לשימושים מעורבים.

3. התווית רשת דרכים, מערכת כבישים, מעברים
ושטחים להולכי רגל, פתרונות חניה לכלי
רכב, כן יכללו הנחיות לטיפול נופי בשולי
הדרך.

4. הנחיות להכנת "תכנית בינוי ופיתוח
למבנן" שתהיינה תנאי להגשת היתרי בניה
ושתקבענה הוראות להעמדת בנינים, גובהם,
שטחם, מס' יח' דיור וכן הוראות בדבר
חומרי הבניה והגמר, מבנה הגגות, ניקוז
היסודות וכיו"ב.

תכניות בינוי ופיתוח תקבענה בין היתר את
אופן פיתוח השטח, מפלסי קרקע מתוכננים,
מפלסי כניסות, קירות תומכים וגדרות,
מתקני אשפה, הסדרי חניה, עיצוב נופי, הכל
לפי העניין.

5. הבטחת דרך גישה ציבורית לשטחים פנימיים
שמסגרת התכנית, שאינם כלולים בגבול
ההכרזה ובגבול התכנית.

15. דרכים:

תואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט.
(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא של
דרכים ציבוריות חדשות. התואי המדויק
ורוחב בדרכים יקבע במסגרת התכניות
המפורטות של כל מתחם.

(ב) השטח הצבוע בצבע חול הוא שטח של דרכים
קיימות או מאושרות.

16. תנאים למתן היתרי
בניה ולשמוש בבנין

1. הועדה המקומית רשאית להתנות תנאים עפ"י
סעיף 16 (מתן היתר ותנאיו) לתקנות
התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו
ואגרותיו) - התקפות בישראל.

2. השימוש בבנין יותנה במתן תעודת גמר על
פי סעיף 21 לתקנות התכנון והבניה (בקשה
להיתר, תנאיו ואגרותיו) - התקפות בישראל.

3. מניעת מטרדים: הועדה המקומית רשאית
לקבוע תנאים שיהיו דרושים לדעתה למניעת
מטרדי רעש, אבק, ריח וכיו"ב.

הועדה המקומית תקבע אתרים לסילוק פסולת
חציבה וחפירה, וכן את ההנחיות לטיפול
בפסולת זו.

כשטחי בניה לרישוי יחושבו כל השטחים
המקורים לרכות: מחסנים, מקלטים, מוסכים,
מרתפים, עליות גג, מרפסות ומדרגות.

17. אופן חישוב שטחי:
בניה לרישוי

לענין החניה תחולנה תקנות התכנון והבניה
החלות בישראל (תקנת מקומות חניה). יחס
החניות לי"ד יהיה לא פחות מאשר 1:1.3.
מקומות החניה המותרים על הכבישים יחושבו
במסגרת החוק.

18. תקן חניה:

התקנת מתקנים לאספקת מים, ניקוז וכיו"ב,
פנוי אשפה ופסולת למגרשים המיועדים לצורך
זה, סוג המתקנים ומיקומם יהיו בהנחית
ואישור של מהנדס הועדה המקומית ובהנחית
קמ"ט בריאות ונציג השרות לאיכות הסביבה.

19. ת ש ת י ת:

בנית המקלטים תהיה באישור הג"א ובהתאם
להנחיות שיפורסמו מעת לעת.

20. מ י ק ל ו ט:

21.

22.



י ו ז ס התכנית:

מועצה אזורית מטה בנימין.

בעל הקרקע:

הממונה על רכוש הנטוש ביו"ש.

זאב ברן - אדריכל

סוקולוב 17 ירושלים 92144

טלפון: 665790

עורך התכנית:

זאב ברן, אדריכל רח' סוקולוב 17 ירושלים טל: 665845

13.5.91

13.5.91
בנימין - אדריכל אדריכלות, זאב ברן - אדריכל, זאב ברן - אדריכל, זאב ברן - אדריכל

מנהל אדריכלות
ס. קמ"ט אדריכלות
חנניה היזמי

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז/החטיבה הטכנית

רח' החשמונאים 113 ת"א
 טל: 5613241 פקס: 5610580

תאריך: 29.4.91

עופרים

סיכום ישיבה שהתקיימה במחוז המרכז, משרד הבינוי והשיכון ביום 29.4.91.

השתתפו ה"ה: (משה לוי - מתכנן תכנית), דני קייזר (מתכנן התכנית) ינון (מתכנן כבישים) י. בלנק (מתכנן נוף) רבקה בלידשטיין, דיאנה זולקוב, שלי אגוז, ירדנה פלאוט.

תכנית אדריכל לוי

1. מקובלת החלופה הראשונה של הכבישים, אך יש להכניס מספר שינויים:

א. יש לטפל בצומת המחבר את הכניסה לשוב והכביש הראשי תוך יצירת ככר עגולה, בינוי מאסיבי של פונקציות כדוגמת בית ספר, מסחר ובקרבתם גינה ציבורית.

ב. לחבר את הכביש הראשי עם כביש הטבעת שמדרום ולאורכו בינוי למגורים. הפארק המרכזי יתקשר אל הרחוב הראשי או הככר הראשית.

ג. לאורך הכביש ההקפי שמדרום יהיה בינוי למגורים.

ד. מפת שטחי קרקע מדינה הועברה לנוכחים ויש להכניסה למפת התכנון ולסמן את הבעלויות.

תכנית אדריכל קייזר

1. החיבור לתכנית של אדריכל מ. לוי יהא בהתאם להנחיות של ינון.

2. בצד הצפוני של השדרה המובילה לגבעות יש לתכנן כבישים ללא מוצא.

3. בתי ספר יסודיים ימוקמו עם חזית לרחוב, אך אין להקיף אותם בטבעת של כבישים. הפרישה של מוסדות הציבור כפי שהוצגה, מקובלת.

4. רשת הכבישים בקרבת התכנית של אדריכל מ. לוי עם צויות חדות
מיד ויש למתנן.

5. פיזור ומיקום הגינות הציבוריות יהא בהתאם לפרוגרמה של
משרד השיכון.

רשמה:ר. בלידשטיין



ט"ו אייר תשנ"א
29 אפריל 1991
סימוכין 1133/4

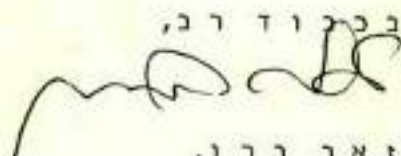
לכבוד
אדריכל שלמה מגורי-כהן
מתכנן ראשי
מחוז המרכז - משרד השכון
רח' החשמונאים 113
תל-אביב.

אדון נכבד,

הנדון: חשבון 8 חריג תכנון "עופרים"
תכנית מפורטת.

בהמשך למכתבי אליך בנדון מה-24/4/91 בצרוף כל החומר הנלווה
התקשר אלי מר שמעון גרבי אליו העברתם את החומר והמכתב. הסברתי למר
גרבי כי מדובר בתוספת תשלום בגין שנויים מהותיים בתכנון ושנינו בדעה
אחת שעליך לטפל בהוצאת הזמנת הגדלה לחוזה על מנת לתקצב חשבון חריג
זה. למיותר הוא להוסיף שחשבון זה על כל נספחיו, נשלח כבר בפעם
השלישית כאשר הוא אושר בפירוש בעבר ומקרהו ממוסד בחוזי איתכם.

על כן אהיה לך אסיר תודה אם תטפל אישית בהסדרת הוראת הגדלה
לחוזה שלי על מנת שאז מר שמעון גרבי יוכל להסדיר את תשלום החשבון.

בכבוד רב,

זאב ברן.
אדריכל.

העתק: מר שמעון גרבי.



נ' סיון תשנ"א
16 מאי 1991
סימוכין 1189/5

לכבוד
גב' דיאנה וולקוב
משרד השיכון
ירושלים.

גברת נכבדה,

הנדון: תכנית מתאר "עופרים".

רצ"ב 3 תכניות צבועות נוספות של תכנית המתאר לפי בקשתך להמשיך
הטיפול בהפקדת התכנית.

אני מעביר עוד עותק אחד צבוע לאדריכל וינכך על מנת שהוא ינחה
אותו בהגשה החדשה של התכנית המפורטת.

עותק צבוע נוסף מועבר למחוז תל-אביב לידי גב' רבקה כליגשטיין.

לכל תכנית מצורף צלום תקנון.

נ כ כ ב ו ד ר ב ,

ז א ב ר א נ .

א ד ר י כ ל .



11/11/2019

מספר

קו ב

2017



© אין אלא התמודדות הפנימית.

2. ס'מ'ן ה'מ'ס'ן מ'מ'ן מ'מ'ן - ה'ה'מ'ן

המחלקה הכלכלית והמסלול
המסלול הכלכלי והמסלול הכלכלי
29.01.2010 10.2

(2) من مکتبہ اہل سنت - مصر ۲۵۵۰ ۱-۲

מנהל אגף חינוך
ס. קמ"ט ארלוזורובה
התניה היומית

[illegible]

211.55 18-591

חת'מות :

ה'תתס"ח

מועצה-איזורית מטה בינימין

מרכזי מעוזין
אחראי לתכנון ומדידות

14.5.91

בעל הקרקע :

הממונה על רכוש נטוש ביו"ש

זאב כרן - אודיכל
סוקולוב 17 ירושלים 92144
טלסון: 665790

עורך התכנית:

זאב. ברן אדריכל רח סוקולוב 17
ירושלים 92144 טל 665790

התבטח			
	100	3500	סה"כ

3500

הערה: הטבלה לא כוללת את מתחם תכנית מס' 212/2.

המנהל האזרחי היהודה ושומרון

מרחב תיכנון מקומי מועצה אזורית מטה בנימין

תכנית מתאר מקומית מס' 2/27 "עופרים".

תוכנית תקרא "תכנית מתאר מקומית מס' 2/27 (להלן: התכנית) "עופרים".

1. שם התכנית וסוגה:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גליון אחד של תשריט בקנה מידה 1:5000 (להלן: התשריט) כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

2. מסמכי התכנית:

הקו הכחול בתשריט ה"א" גבול התכנית "עופרים".

3. גבול התכנית:

בין קואורדינטות אורך 156-100 ו-153-750 וקואורדינטות רוחב 156-600 ו-160-100. הגושים והחלקות הם בהתאם למפות הפיסקליות של האזור על פי המפה הפיסקלית.

4. מקום התכנית:

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול. כ-3,500 דונם.

5. שטח התכנית:

משרד הבנוי והשיכון.

6. מגיש התכנית:

הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי כיו"ש.

7. בעל הקרקע:

אדריכל זאב ברן, רח' סוקולוב 17, ירושלים.

8. המתכנן:

1. יעוד שטח להקמת ישוב עירוני.

9. מטרות התכנית:

↓
סגור

2. קביעת יעודי קרקע למגורים (הכוללים):
מסחר, שרותים, בניני ציבור ושטחים
ציבוריים פתוחים) מרכז אזרחי משולב
במגורים, אזורים לחלוקת שטחי ציבור, שטח
ליעור.

3. חלוקת שטח התכנית למתחמי תכנון
וקביעת הוראות להכנת תכנית מפורטת.

4. התווית דרכים חדשות.

תחום יעודי הקרקע בתשריט הם מנחים כלכלי.
התוויה מדויקת של מערכת הדרכים, תיחום
מדויק של מתחמי התכנון, וקביעת גבולות
יעודי הקרקע השונים יהיו על פי תכנית
מפורטת, כמפורט בסעיף 14 להלן.

10. ציון גבולות:
בתשריט

11. אזורי מגורים
א' ו-ב'

א. השטח הצבוע בתשריט כצבעים צהוב ותכלת
הם אזורי מגורים א' ו-ב'. אזור
מגורים א' הוא שטח לבניה רוויה, אזור
מגורים ב' הוא שטח לבניה דלילה. באזורים
אלה תותר הקמת בניני מגורים, בנינים
ציבוריים לשרות אזור המגורים, חזית
מסחרית ושטחי מסחר ומשרדים, שטחים
ציבוריים פתוחים, מתקני ספורט ומתקנים
הנדסיים וכן כל שימוש אחר לשרות אזור
המגורים כפי שיקבע בתכנית המפורטת.
התכנית המפורטת לפי סעיף 14 שלחלן -
תקבע את הגבולות המדויקים של יעודי
השטחים, את ההנחיות בדבר זכויות הבניה,
גובה בנינים, אופי הכינוי, חומרי הגמר,
פתוח השטח והצפיפות וכד'.

השטח הצבוע
בצבע זה
הוא אזורי
מגורים

אזורי
מגורים
א' ו-ב'

12. איכסא זאנא/לזאנא
א' איכסא זאנא
א' איכסא זאנא

א. אזור לחלוקת שטחי ציבור (בעיגולים)
במתחמים המסומנים (בעיגולים)
שטחים למוסדות ציבור כלל עירוניים,
מוסדות אזרחיים, מוסדות חינוך יסודיים,
על יסודיים, פנימיות וכיו"ב. כל זאת על
פי טבלת שטחי הציבור המופיעה בתשריט, לזכור
אנכא אה 1

השטח הצבוע בתשריט כצבע כתום עם מסגרת
חומה ועם פסים אלכסוניים חומים ואפורים הוא
שטח של מרכז אזרחי. כשטח זה תותר כנית מבני
ציבור, מסחר, משרדים ומגורים. גובה
הבנינים, הצפיפות
ואופי הבנינים יקבעו בתכנית מפורטת.

13. מרכז אזרחי משולב
במגורים:

א. השטח הצבוע כצבע ירוק הוא שטח ליעור.
גבולות השטח יקבעו בתכנית מפורטת של מתחם
תכנון שלם.

14. שטח ליעור:

תנאי למתן היתרי בניה כמתחם שבשטח התכנית הוא הכנת תכנית מפורטת למתחם התכנון שלא (א) תכנית מפורטת תכלול בין היתר את ההוראות הבאות:

1. קביעת יעודי חלקי הקרקע בתחום התכנית, לרבות שטחים למוסדות, ציבור, שכונתיים ועירוניים, שטחים למוסדות, ציבור ומוסדות אחרים, שטחים לספורט, שטח ציבורי פתוח ועוד וכן שלא לכל השטח הנ"ל.
2. השימושים המותרים בכל שטח מיועד, לרבות הנחיות לשימושים מעורבים.

3. התווית רשת דרכים, מערכת כבישים, מעברים ושטחים להולכי רגל, פתונות חניה לכלי רכב, כן יכללו הנחיות לטיפול נופי בשולי הדרך.

4. הנחיות להכנת "תכנית כינוי" ופיתוח למבנה "שתהיינה תנאי להגשת היתרי בניה ושתקבענה הוראות להעמדת בנינים, גובהם, שטחם, מס' יח' דיור וכן הוראות בדבר חומרי הבניה והגמר, מכנה הגנות, ניקוז היסודות וכיו"ב.
- תכניות כינוי ופיתוח תקבענה בין היתר את אופן פיתוח השטח, מפלסי קרקע מתוכננים, מפלסי כניסות, קירות תומכים וגדרות, מתקני אשפה, הסדרי חניה, עיצוב נופי, הכל לפי העניין.

5. הבטחת דרך גישה ציבורית לשטחים פנימיים שבמסגרת התכנית, שאינם כלולים בגבול ההכרזה ובגבול התכנית.

16. דרכים:

תואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט. (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא של דרכים ציבוריות חדשות. התואי המדויק ורוחב בדרכים יקבע במסגרת התכניות המפורטות של כל מתחם.

(ב) השטח הצבוע בצבע חול הוא שטח של דרכים קיימות או מאושרות.

16. תנאים למתן היתרי בניה לשימוש בבנין הנ"ל לכל השטח הנ"ל.
הועדה המקומית רשאית להתנות תנאים עם"י הנ"ל לכל השטח הנ"ל.
סעיף 16 (מתן היתר ותנאיו) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרותיו) - התקפות בישראל.

7. הנ"ל לכל השטח הנ"ל.
השימוש בבנין הנ"ל לכל השטח הנ"ל.
פי סעיף 21 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרותיו) - התקפות בישראל.

מניעת מטבחים: הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים שיהיו דרושים לדעתה למניעת מטבחי רעש, אבק, ריח וכיו"ב.

17. מניעת מטבחים: הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים שיהיו דרושים לדעתה למניעת מטבחי רעש, אבק, ריח וכיו"ב.



אשר:

אנשים שיאלצו עלי קמט איכסאצאק'ה, יסלח
ברחלה המכאסל, איבול ההלכלל המאלל סד'דס.

יוזם התכנית:

מועצה אזורית מטה כנימין.

בעל הקרקע:

הממונה על רכוש הנטוש ביו"ש.

זאב ברן - אדריכל

סוקולוב רח' ירושלים 92146

טלפון: 665790

עורך התכנית:

זאב ברן, אדריכל רח' סוקולוב 17 ירושלים טל: 665845

13.5.91

במסגרת איכסאצאק'ה יזמנו בתאריך 13.5.91
למלא תפקיד סגן 2 באגף לא המס

מנחל אזורי
ס. קמט ארכיון
חנניה הניו

סה"כ	דרומית מזרחית 3710 4 X 1.5	דרומית מערבית 3840 4 X 1.5	שכונה צפונית	מעונות -
27	10 X 1.2	10 X 1.2	1.2 X 7	גני ילדים
	3 X 10.5	3 X 10.5	3 X 10.5	בתוספת יסודיים
			3 כיתות כולל גני ילדים גילאי 5	
4	1 X 31.5	1 X 31.5	1 X 31	על יסודיים 2
			1 X 27	
			1 X 15	תרבות נוער וספורט
מ"ס (2.5) מרפאה מרכזית	1 X 2.0	1 X 2.0	1 X 2.0	בריאות
(1.0) מקווה (1.0)	כית כנסת 2 X 0.5	כית כנסת 3 X 0.5	מקווה - 1.0 בית - כנסת 3 X 0.5 2 X 1.0 1 X 2.0	דת
	2 X 12 6 X 5 1 X 3.0	2 X 12 7 X 5.0 1 X 3.0	2 X 12.0 3 X 5.0 2 X 3.0	מגרשי משחקים לגיל הרך
(6)	ימ"ס 7 1.5	ימ"ס 7 1.5	1 X 25.0 ימ"ס 6	מסחר, מבני ציבור מרכזים
	1 X 3.5 1 X 1.5 2 X 2.0	1 X 3.5 1 X 1.5 2 X 2.0	1 X 1.5 3 X 1.0 1 X 2.0	רזרבה

- א. את חלוקת שטחי הציבור בין מתחמים 1,3,4 לקחת מברן, ישנה טבלת חלוקת פונקציות בין המתכננים ברן - וינבך (ל. ש. סה"כ).
- ב. תרבות נוער וספורט - גדל מ - 50 ל - 204 ד'.
- ג. בריאות - בשלב א' תוכננה מרפאה ד' 1×2.0
לא הגיוני לשלב ב' תוספת $3 \times 2.0 + 1 \times 2.5$ (4 מרפאות)
הצעת לשלב ב' $2 \times 2.0 + 1 \times 25$
- ד. דת - השטחים אינם מתאימים לפרוגרמה הראשונית
מספר כתי הכנסת לא השתנה אולי בשלב א' היה מספר מוגזם.
נתתי את בית הכנסת שלי 2.0 ד' כתוספת (כבר תוכנן לשלב א')
- ה. מגרשי משחקים וגינות - המכסה של 40 מ"ר לנפש נותנת 158.400 ד'
השטח של 278.8 ד' הוא לפי מכסה של 7 מ"ר לנפש.
בטבלה לא לקחתי בחשבון את הספק העירוני. 118.8 ד' קרוב לוודאי שיהיה באחד האיזורים שלא נבעלות כמתחם ב'.
- ו. מוסדות כלל עירוניים - חלק מהם למקום במרכז מס' 2 - משטרה, מד"א מכבי אש, הנ"א, לשכת עבודה, סעד.
- ז. מגרשים רזרבים - בגלל הפרוגרמה של שלב א' - ישנו מגרש עודף של 1.0 ד'.

פירוש ויקרא בחיבורו קהנן ואלהינו בלשון קהנן.

הסלח: 3 חתך שלף, מחסני עיבוד, בית עמק 55 ז'
 בית עמק 118.8 ז'
 תחבא נ'לס אספס:

אויסגאנג - אומגעבונדן
האנדל
אומגעבונדן

א. נאכאמאל 2 האט לא באהאנדלט און אלע קאדער, באלאנגענדיג נאכאמאל

ב. פ. 14 אומגעבונדן - ע. לעבנדיג אומגעבונדן קאדער, אומגעבונדן אומגעבונדן

אומגעבונדן - אומגעבונדן אומגעבונדן.

ג. אומגעבונדן אומגעבונדן 446 אומגעבונדן אומגעבונדן - ע. לעבנדיג.

ד. האט אומגעבונדן 446 אומגעבונדן אומגעבונדן אומגעבונדן? אומגעבונדן ע. לעבנדיג

אומגעבונדן.

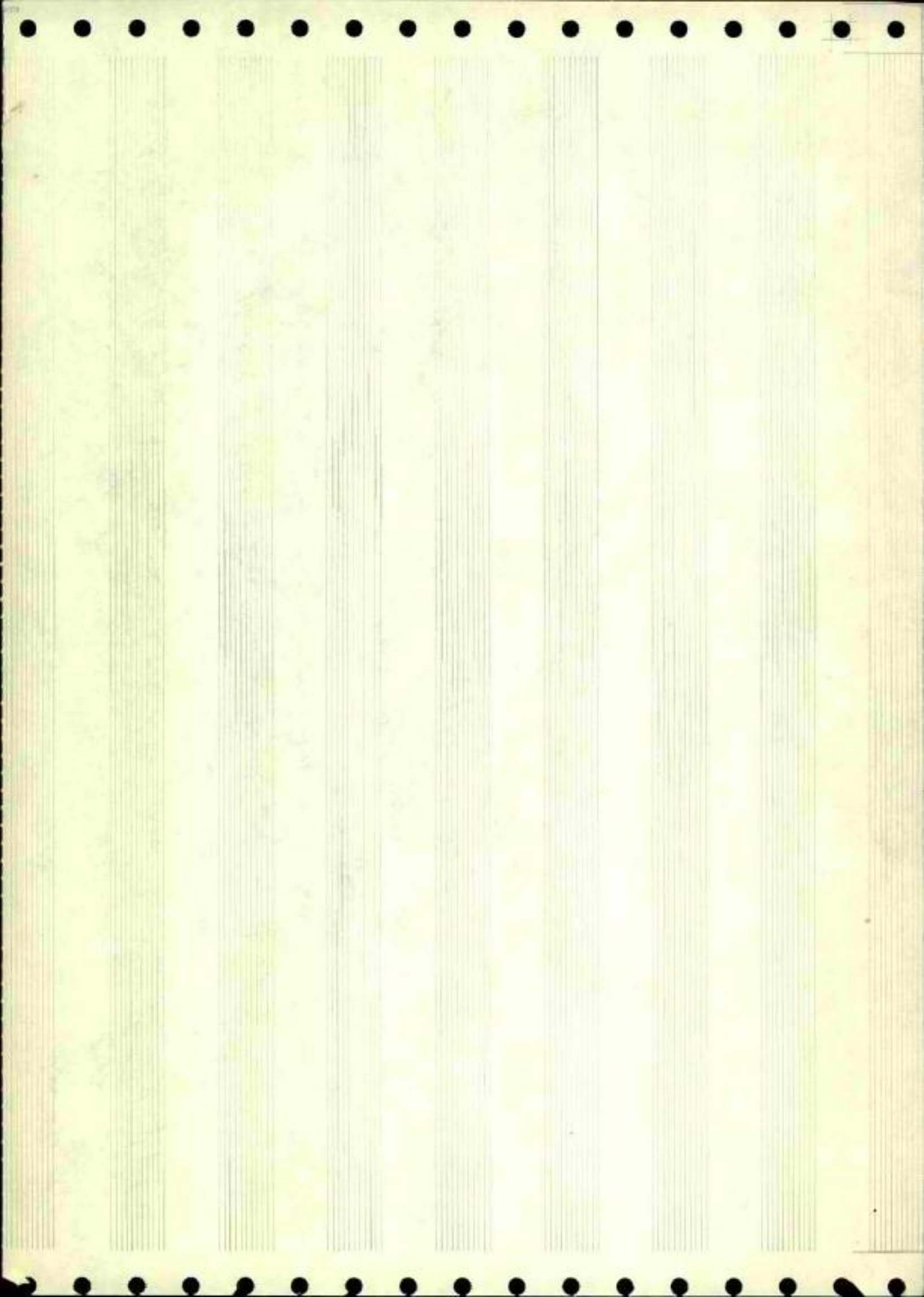
ה. אומגעבונדן אומגעבונדן אומגעבונדן.

ו. פ. 2 אומגעבונדן אומגעבונדן אומגעבונדן אומגעבונדן אומגעבונדן אומגעבונדן

אומגעבונדן.

ז. אומגעבונדן אומגעבונדן אומגעבונדן אומגעבונדן אומגעבונדן אומגעבונדן

- אומגעבונדן אומגעבונדן אומגעבונדן.



5:0 11	3710 3710 4x1.5	3840 3840 4x1.5	1.5 x 3 - חתך
27	10x1.2	10x1.2	1.2 x 7 - חתך
	3x10.5	3x10.5	10.5 x 3 - חתך
4	1x31.5	1x31.5	1x31 1x27 2 - חתך
1x15	1x2.0	1x2.0	1x2.0
(1.0) (1.0)	2x0.5	3x0.5	1.0 - חתך 3x0.5 2x1.0 1x2.0
2x12 6x5 1x3.0	2x12 4x5.0 1x3.0	2x12.0 3x5.0 2x3.0	חתך חתך
(16)	1.5 7	1.5 7	1x25.0 6
1x3.5 1x1.5 2x2.0	1x3.5 1x1.5 2x2.0	1x1.5 3x1.0 1x2.0	חתך

(חתך)

052-540484
840193

911
96

958904/516

911
96

247333
03-2099600

0911 1160

7
- office myint do care
- 01/24/2000

5+6 in 5000 2

6 3500

5 3500

3500 2+8 on

3016

1400

1400

216

on right

on

- 09/24/2000

ל'ה'תש"ח -

ל'ה'תש"ח חלוקת סיוע

של

ה'תש"ח חלוקת סיוע

ה'תש"ח חלוקת סיוע

ה'תש"ח -

תכנון מפורט

"עליונה"

א

— פרויקט גרען (אדער אפערטור) (אדער אפערטור)

— אדער אפערטור

אדער אפערטור

— 2 אדער אפערטור

— 3 אדער אפערטור

— 3 אדער אפערטור

אדער אפערטור

דא אדער אפערטור

— אדער אפערטור (?)

— 3 אדער אפערטור "אדער אפערטור"

— אדער אפערטור

— 3 אדער אפערטור (אדער אפערטור)

אדער אפערטור

אדער אפערטור

— אדער אפערטור

מספר בקשה: 910029 מספר ישיבה: 9103 בתאריך: 24/04/91
 מספר: 21
 להעדה המיוחדת לתכנון ובניה אריאל

פרטי המבקש: שמיד ברוך ושולה
 כתובת הבניין: האצל
 גוש וחלקה: 28
 יעור: מגורים ב'
 תוכניות מתאר/מפורטות: 130/1/3
 אזור בניה: אליאב

מסרת הבניה	תאור הבקשה	שטח מבוקש
מגורים דו משפחתי	הרחבה סטנדרטית	2.90

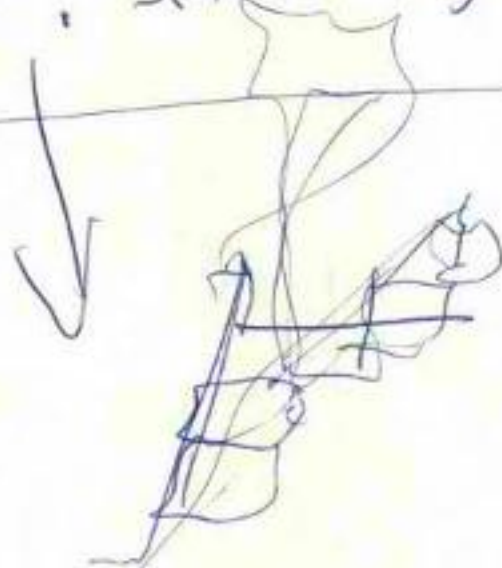
ה ח ל פ ו ת

ל א ש ר ה ב ק ש ה ב כ כ ו ל ל ת ו א י ס ה ב א י ס :

- אישור מינהל מקרקעי ישראל (קמ"ס אפוסטרופוס)
- חתימת המבקש
- תשלום אגרת בניה
- השלמת ארבעה עותקי תוכניות מתאר/מפורטות ומעודכנות

אברהם

הנה כיבדנו את המעלה דה המעלה
יחזק כבודו למעלה גילה לפני אדם מול
למעלה המעלה למעלה שכל נוסף, גרמ
אנחנו מנסים להבין



אחרי ששט ג'הסרה: דבלס... $\frac{2}{2}$ "

פאלימאליס פאלימאליס. געניגט קייל.

כא געניגט קייל. כא געניגט קייל.

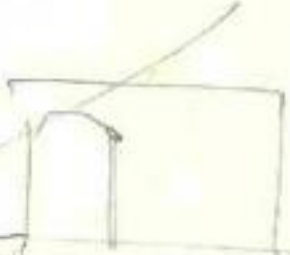
3-3-3

3 פאלימאליס. געניגט קייל. געניגט קייל.

[No. 1] 3-3-3 (3-3-3) (3-3-3)

א פאלימאליס קא. געניגט קייל. געניגט קייל.

3-3-3 + 3-3-3. געניגט קייל.



פאלימאליס פאלימאליס. געניגט קייל. געניגט קייל.

22 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 1040 1041 1042 1043 1

END UTN 0 450 07 4 ZZ

- פק צאור אצרכי ציבור אפי המרכזים

פעיוניות סאן שפונתיים המובעים בטלר

שהתפנית ואצקנו אפי מסדר וחז

סאורם פם מדרגים (אפי הפרויקטור)

פמנוני

- תיון במקרא :

אמא א

אקוסית שבור מנחם אכניג אסימון (14)

מח איוור

צמ ורז עס עס אקוסיות אורז

- אקסיוט אורז הדרה . . . אחת אקסיוט אקוסיות ציבור

- פכנה תכנה אקסיוט אקוסיות אקוסיות

אקסיוט אקוסיות אקוסיות אקוסיות

- אקסיוט אקוסיות אקוסיות אקוסיות

UNU WCHD C/CEA 004/22

LNU UCN:Q ZYTC 000000 ZZ

— 7736 —
מחלקת המחקר והפיתוח
משרד החינוך

סיכום שיעור תלמידים: "המחנה"

תאריך: 23/5/21 שנה ה'תשפ"א

מחנך: ד"ר. א. א. א. א.

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון

הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי

ח"ד 43 בית-אל, טלי 02-958910/11/079, פקסי 958110, טעוה קבלה קהל: 9-00-13.30

1991 13 במאי
(3-796)

לכבוד
אדר' דיאנה וולקוב
משהב"ש
שיח ג'ראח
ירושלים

ג.נ.

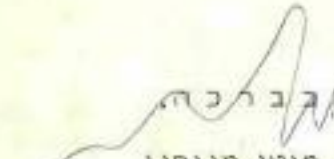
הנדון: תוכנית מתאר עופרים

מצ"ב תוכניות של תוכנית המתאר עופרים שהועברו אלינו ע"י אדריכל זאב ברן
בניגוד לסיכום ביננו ובין האדריכל.

בשיחתנו סוכם כי מאחר שחתמנו כבר ע"ג תוכנית המתאר של עופרים אין מקום
לפעולה נוספת בנידון.

נא לחב"היר זאת גם לאדריכל זאב ברן.

אבקשך לידע את המתכננים עבור משהב"ש כי חתימותינו הן כלפי יזם התוכנית קרי
משהב"ש שאיתו יש למשרדינו הסכם הרשאה לתכנון.
אי לכך, הבקשות לחתימה ע"ג התוכנית צריכים לבוא מכס ולא ישירות מהמתכנן.


מוטי מנוחין
אחראי לתכנון ומדיניות

העומק: הממונה

רע"נ תשתית

אדר' ז. ברן - רח' סוקולוב 17 - ירושלים, 92144

אברהם גאון ופסוק
אברהם גאון
ש. פיינברג

אברהם
אברהם גאון
אברהם גאון
אברהם גאון

הרצון: אברהם גאון - אברהם גאון

אברהם גאון - אברהם גאון
אברהם גאון - אברהם גאון
אברהם גאון - אברהם גאון

אברהם
(→)

אברהם גאון
אברהם גאון - אברהם גאון
אברהם גאון - אברהם גאון
אברהם גאון - אברהם גאון

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

טל. 02)277-617
פקס 02)823-502
מס. 1-28591

קרית הממשלה
ת.ד. 18110
ירושלים 91180

28 במאי 1991

סיכום פגישה בנושא: "תכנית מתאר בעופרים"

שהתקיימה בשלכת התכנון ביו"ש ביום 23/5/91 בהשתתפות ה"ה ש.מוסקוביץ וד.וולקוב.

סוכם להפקיד את התכנית איך שהיא והתיקונים המפורטים כדלקמן - יבוצעו בתקופת הפקדה לקראת מתן תוקף.

1. קו הבנין מתייחס לקומת חנייה או מעבר מקורה באזור, בקומות שמעל צריכה להיות נסיגה לפי תכניות מפורטות.

2. הקצאות לצרכי ציבור לפי המרכזים העירוניים או השכונתיים המופיעים בטבלה שבתשריט ועודכנו לפי מספר יח"ד שאותם הם משרתים (לפי הפרוגרמה המתוקנת).

3. במיקרא בתשריט יש לתקן:

- אזור מגורים א' במקום א'
- קו סגול לחזית מסחרית
- להוסיף גבול מתחם לתכנית וסימונו N
- שטח ליעור צבע ירוק עם פסים אלכסוניים בירוק

4. בתשריט - למחוק הערה לגבי תכנית מפורטת 212/2 - לסמן את המעגלים של הגבלות הבניה לפי דרישות של מנהל התעופה האזרחית.

5. הכנת התשריט החדש על רקע פוטוגרמטרי מקורי.

6. לכתוב שמגיש התכנית הוא משב"ש ולהחתימו בהתאם.

7. לצרף לתקנון את הפרוגרמה למוסדות ציבור עם חלוקה לפי מרכזים עירוניים ושכונתיים.

8. לתקן תקנון לפי הערות מינהל לשכת התכנון.

רשמה: ד.וולקוב

העתקים: למשתתפים

הברי ועדת המשנה להתישבות
מר מ.כהן עוזר שר הביטחון
מר פ.וולרשטיין, ראש מ"א מטה בנימין
מר ד.דויטש, מטה בנימין, פסגות
מר ז.ברן, מתכנן התכנית
מר י.מאירי, מנהל מחוז מרכז, משב"ש
מר י.כץ (כצל"ה) עוזר השר לענייני התישבות
אדרי סופיה אלדור, מנהלת האגף, כאן

6. כתוב שני תנאים (כל אחד) שיש להם

7. עצה פשוטה לתקן את מצב הרווחה
המוסד צריך גם חלוקה ע'
מכשירים וציודים.
8. תדן תלן על הוראת תלמידי
פסיכ.

21.11.3 oner

corolla yellowish greenish

הנה מלך המלכות
מלך המלכות
מלך המלכות
מלך המלכות

O_3 , אולטרה ויולט | מ.א.י. | מתח / פוטנציאל | רמת חמצון

מחזור (כח) עזר העזרין (העזרין)

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

טל. (02) 277-617
פקס (02) 823-502
מס. 11-28591

קרית הממשלה
ת.ד. 18110
ירושלים 91180

28 במאי 1991

סיכום פגישה בנושא: "תכנית מתאר בעופרים"

שהתקיימה בלשכת התכנון ביו"ש ביום 23/5/91 בהשתתפות ה"ה ש.מוסקוביץ וד.זולקוב.

סוכם להפקיד את התכנית איך שהיא והתיקונים המפורטים כדלקמן -
'בוצעו במקופת הפקדה לקראת מתן תוקף.

1. קו הבנין מתייחס לקומת חנייה או מעבר מקורה באזור, בקומות שמעל צריכה להיות נסיגה לפי תכניות מפורטות.

2. הקצאות לצרכי ציבור לפי המרכזים העירוניים או השכונתיים המופיעים בטבלה עבתשריט ועודכנו לפי מספר יח"ד שאותם הם משרתים (לפי הפרוגרמה המתוקנת).

3. במיקרא בתשריט יש לתקן:

- אזור מגורים א' במקום א'
- קו סגול לחזית מסחרית
- להוסיף גבול מתחם לתכנית וסימונו N
- שטח ליעור צבע ירוק עם פסים אלכסוניים בירוק

4. בתשריט - למחוק הערה לגבי תכנית מפורטת 212/2
- לסמן את המעגלים של הגבלות הבניה לפי דרישות של מנהל התעופה האזרחית.

5. הכנת התשריט החדש על רקע פוטוגרמטרי מקורי.

6. לכתוב שמגיש התכנית הוא משב"ש ולהחתימו בהתאם.

7. לצרף לתקנון את הפרוגרמה למוסדות ציבור עם חלוקה לפי מרכזים עירוניים ושכונתיים.

8. לתקן תקנון לפי הערות מ'נהל לשכת התכנון.

רשמה: ד.זולקוב

העתקים: למשתתפים

חברי ועדת המשנה להתישבות
מר מ.כהן עוזר שר הביטחון
מר פ.זולרשטיין, ראש מ"א מטה בנימין
מר ד.דויטש, מטה בנימין, פסגות
מר ז.ברן, מתכנן התכנית
מר י.מאירי, מנהל מחוז מרכז, משב"ש
מר י.כץ (כצל"ה) עוזר השר לענייני התישבות
אדרי סופיה אלדור, מנהלת האגף, כאן

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

טל. 02)277-617
פקס 02)823-502
מס. 11-28591

קרית הממשלה
ת.ד. 18110
ירושלים 91180

28 במאי 1991

סיכום פגישה בנושא: "תכנית מתאר בעופרים"

שהתקיימה בשלכת התכנון ביו"ש ביום 23/5/91 בהשתתפות ה"ה
ש.מוסקוביץ וד.וולקוב.

סוכם להפקיד את התכנית איך שהיא והתיקונים המפורטים כדלקמן -
יבוצעו בתקופת הפקדה לקראת מתן תוקף.

1. קו הבנין מתייחס לקומת חנייה או מעבר מקורה באזור, בקומות
שמעל צריכה להיות נסיגה לפי תכניות מפורטות.

2. הקצאות לצרכי ציבור לפי המרכזים העירוניים או השכונתיים
המופיעים בטבלה שבתשריט ועודכנו לפי מספר יח"ד שאותם הם
משרתים (לפי הפרוגרמה המתוקנת).

3. במיקרא בתשריט יש לתקן:

- אזור מגורים א' במקום א'
- קו סגול לחזית מסחרית
- להוסיף גבול מתחם לתכנית וסימונו N
- שטח ליעור צבע ירוק עם פסים אלכסוניים בירוק

4. בתשריט - למחוק הערה לגבי תכנית מפורטת 212/2
- לסמן את המעגלים של הגבלות הבניה לפי דרישות של
מנהל התעופה האזרחית.

5. הכנת התשריט החדש על רקע פוטוגרמטרי מקורי.

6. לכתוב שמגיש התכנית הוא משב"ש ולהחתימו בהתאם.

7. לצרף לתקנון את הפרוגרמה למוסדות ציבור עם חלוקה לפי מרכזים
עירוניים ושכונתיים.

8. לתקן תקנון לפי הערות מינהל לשכת התכנון.

רשמה: ד.וולקוב

העתקים: למשתתפים

הברי ועדת המשנה להתיישבות
מר מ.כהן עוזר שר הביטחון
מר פ.ולרשטיין, ראש מ"א מטה בנימין
מר ד.דויטש, מטה בנימין, פסגות
מר ז.ברן, מתכנן התכנית
מר י.מאירי, מנהל מחוז מרכז, משב"ש
מר י.כץ (כצל"ה) עוזר השר לענייני התיישבות
אדרי' סופיה אלדור, מנהלת האגף, כאן

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

טל. (02) 277-617
פקס (02) 823-502
מס. 11-28591

קרית הממשלה
ת.ד. 18110
ירושלים 91180

28 במאי 1991

סיכום פגישה בנושא: "תכנית מתאר בעופרים"

שהתקיימה בשלכת התכנון ביו"ש ביום 23/5/91 בהשתתפות ה"ה ש.מוסקוביץ וד.וולקוב.

סוכם להפקיד את התכנית איך שהיא והתיקונים המפורטים כדלקמן - יבוצעו בתקופת הפקדה לקראת מתן תוקף.

1. קו הבנין מתייחס לקומת חנייה או מעבר מקורה באזור, בקומות שמעל צריכה להיות נסיגה לפי תכניות מפורטות.

2. הקצאות לצרכי ציבור לפי המרכזים העירוניים או השכונתיים המופיעים בטבלה שבתשריט ועודכנו לפי מספר יח"ד שאותם הם משרתים (לפי הפרוגרמה המתוקנת).

3. במיקרא בתשריט יש לתקן:

- אזור מגורים א' במקום א'
- קו סגול לחזית מסחרית
- להוסיף אבול מתחם לתכנית וסימונו א
- שטח ליעור צבע ירוק עם פסים אלכסוניים בירוק

4. בתשריט - למחוק הערה לגבי תכנית מפורטת 212/2
- לסמן את המעגלים של הגבולות הבניה לפי דרישות של מנהל התעופה האזרחית.

5. הכנת התשריט החדש על רקע פוטוגרמטרי מקורי.

6. לכתוב שמגיש התכנית הוא משב"ש ולהחתימו בהתאם.

7. לצרף לתכנון את הפרוגרמה למוסדות ציבור עם חלוקה לפי מרכזים עירוניים ושכונתיים.

8. לתקן תקנון לפי הערות מינהל לשכת התכנון.

רשמה: ד.וולקוב

העתקים: למשתתפים

חברי ועדת המשנה להתיישבות
מר מ.כהן עוזר שר הביטחון
מר פ.ולרשטיין, ראש מ"א מטה בנימין
מר ד.דויטש, מטה בנימין, פסגות
מר ז.ברן, מתכנן התכנית
מר י.מאירי, מנהל מחוז מרכז, משב"ש
מר י.כץ (כצל"ה) עוזר השר לענייני התיישבות
אדר' סופיה אלדור, מנהלת האגף, כאן

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

טל. (02) 277-617
פקס (02) 823-502
מס. 11-28591

קרית הממשלה
ת.ד. 18110
ירושלים 91180

28 במאי 1991

סיכום פגישה בנושא: "תכנית מתאר בעופרים"

שהתקיימה בשלכת התכנון ביו"ש ביום 23/5/91 בהשתתפות ה"ה ש.מוסקוביץ וד.וולקוב.

סוכם להפקיד את התכנית איך שהיא והתיקונים המפורטים כדלקמן -
יבוצעו בתקופת הפקדה לקראת מתן תוקף.

1. קו הבנין מתייחס לקומת חנייה או מעבר מקורה באזור, בקומות שמעל צריכה להיות נסיגה לפי תכניות מפורטות.

2. הקצאות לצרכי ציבור לפי המרכזים העירוניים או השכונתיים המופיעים במבלה שבתשריט ועודכנו לפי מספר יח"ד שאותם הם משרתים (לפי הפרוגרמה המתוקנת).

3. במיקרא בתשריט יש לתקן:

- אזור מגורים ג' במקום א'
- קו סגול לחזית מסחרית
- להוסיף גבול מתחם לתכנית וסימונו N
- שטח ליעור צבע ירוק עם פסים אלכסוניים בירוק

4. בתשריט - למחוק הערה לגבי תכנית מפורטת 212/2
- לסמן את המעגלים של הגבולות הבניה לפי דרישות של מנהל התעופה האזרחית.

5. הכנת התשריט החדש על רקע פוטוגרמטרי מקורי.

6. לכתוב שמגיש התכנית הוא משב"ש ולהחתימו בהתאם.

7. לצרף לתקנון את הפרוגרמה למוסדות ציבור עם חלוקה לפי מרכזים עירוניים ושכונתיים.

8. לתקן תקנון לפי הערות מינהל לשכת התכנון.

רשמה: ד.וולקוב

העתקים: למשתתפים

חברי ועדת המשנה להתיישבות
מר מ.כהן עוזר שר הביטחון
מר פ.ולרשטיין, ראש מ"א מטה בנימין
מר ד.דויטש, מטה בנימין, פסגות
מר ז.ברן, מתכנן התכנית
מר י.מאירי, מנהל מחוז מרכז, משב"ש
מר י.כץ (בצל"ה) עוזר השר לענייני התיישבות
אדרי סופיה אלדור, מנהלת האגף, כאן

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

טל. (02) 277-617
פקס (02) 823-502
מס. 11-28591

קרית הממשלה
ת.ד. 18110
ירושלים 91180

28 במאי 1991

סיכום פגישה בנושא: "תכנית מתאר בעופרים"

שהתקיימה בשלכת התכנון ביו"ש ביום 23/5/91 בהשתתפות ה"ה ש.מוסקוביץ וד.וולקוב.

סוכם להפקיד את התכנית איך שהיא והתיקונים המפורטים כדלקמן - יבוצעו בתקופת הפקדה לקראת מתן תוקף.

1. קו הבנין מתייחס לקומת חנייה או מעבר מקורה באזור, בקומות שמעל צריכה להיות נסיגה לפי תכניות מפורטות.

2. הקצאות לצרכי ציבור לפי המרכזים העירוניים או השכונתיים המופיעים במבלה שבתשריט ועודכנו לפי מספר יח"ד שאותם הם משרתים (לפי הפרוגרמה המתוקנת).

3. במיקרא בתשריט יש לתקן:

- אזור מגורים ג' במקום א'
- קו סגול לחזית מסחרית
- להוסיף גבול מתחם לתכנית וסימונו N
- שטח ליעור צבע ירוק עם פסים אלכסוניים בירוק

4. בתשריט - למחוק הערה לגבי תכנית מפורטת 212/2
- לסמן את המעגלים של הגבלות הבניה לפי דרישות של מנהל התעופה האזרחית.

5. הכנת התשריט החדש על רקע פוטוגרמטרי מקורי.

6. לכתוב שמגיש התכנית הוא משב"ש ולהחתים בהתאם.

7. לצרף לתכנון את הפרוגרמה למוסדות ציבור עם חלוקה לפי מרכזים עירוניים ושכונתיים.

8. לתקן תקנון לפי הערות מינהל לשכת התכנון.

רשמה: ד.וולקוב

העתקים: למשתתפים

חברי ועדת המשנה להתישבות
מר מ.כהן עוזר שר הביטחון
מר פ.זלרשטיין, ראש מ"א מטה בנימין
מר ד.דויטש, מטה בנימין, פסגות
מר ז.ברן, מתכנן התכנית
מר י.מאירי, מנהל מחוז מרכז, משב"ש
מר י.כץ (כצליה) עוזר השר לענייני התישבות
אדר' סופיה אלדור, מנהלת האגף, כאן

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

טל. (02) 277-617
פקס (02) 823-502
מס. 11-28591

קרית הממשלה
ת.ד. 18110
ירושלים 91180

28 במאי 1991

סיכום פגישה בנושא: "תכנית מתאר בעופרים"

שהתקיימה בשלכת התכנון ביו"ש ביום 23/5/91 בהשתתפות ה"ה ש.מוסקוביץ וד.וולקוב.

סוכם להפקיד את התכנית איך שהיא והתיקונים המפורטים כדלקמן - יבוצעו בתקופת הפקדה לקראת מתן תוקף.

1. קו הבנין מתייחס לקומת חנייה או מעבר מקורה באזור, בקומות שמעל צריכה להיות נסיגה לפי תכניות מפורטות.

2. הקצאות לצרכי ציבור לפי המרכזים העירוניים או השכונתיים המופיעים בטבלה עבתשריט ועודכנו לפי מספר יח"ד שאותם הם משרתים (לפי הפרוגרמה המתוקנת).

3. במיקרא בתשריט יש לתקן:

- אזור מגורים א' במקום א'
- קו סגול לחזית מסחרית
- להוסיף גבול מתחם לתכנית וסימונו A
- שטח ליעור צבע ירוק עם פסים אלכסוניים בירוק

4. בתשריט - למחוק הערה לגבי תכנית מפורטת 212/2 - לסמן את המעגלים של הגבלות הבניה לפי דרישות של מנהל התעופה האזרחית.

5. הכנת התשריט החדש על רקע פוטוגרמטרי מקורי.

6. לכתוב שמגיש התכנית הוא משב"ש ולהחתימו בהתאם.

7. לצרף לתקנון את הפרוגרמה למוסדות ציבור עם חלוקה לפי מרכזים עירוניים ושכונתיים.

8. לתקן תקנון לפי הערות מינהל לשכת התכנון.

רשמה: ד.וולקוב

העתקים: למשתתפים

חברי ועדת המשנה להתישבות
מר מ.כהן עוזר שר הביטחון
מר פ.ולרשטיין, ראש מ"א מטה בנימין
מר ד.דויטש, מטה בנימין, פסגות
מר ז.ברן, מתכנן התכנית
מר י.מאירי, מנהל מחוז מרכז, משב"ש
מר י.כץ (כצל"ה) עוזר השר לענייני התישבות
אדרי סופיה אלדור, מנהלת האגף, כאן

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

קרית הממשלה
ת.ד. 18110
ירושלים 91180

טל. 02)277-617
פקס 02)823-502
מס. 11-28591

28 במאי 1991

סיכום פגישה בנושא: "תכנית מתאר בעופרים"

שהתקיימה בשלכת התכנון ביום 23/5/91 בהשתתפות ה"ה ש.מוסקוביץ וד.וולקוב.

סוכם להפקיד את התכנית איך שהיא והתיקונים המפורטים כדלקמן - יבוצעו בתקופת הפקדה לקראת מתן תוקף.

1. קו הבנין מתייחס לקומת חנייה או מעבר מקורה באזור, בקומות שמעל צריכה להיות נסיגה לפי תכניות מפורטות.

2. הקצאות לצרכי ציבור לפי המרכזים העירוניים או השכונתיים המופיעים בטבלה שבתשריט ועודכנו לפי מספר יח"ד שאותם הם משרתים (לפי הפרוגרמה המתוקנת).

3. במיקרא בתשריט יש לתקן:

- אזור מגורים ג' במקום א'
- קו סגול לחזית מסחרית
- להוסיף גבול מתחם לתכנית וסימונו A
- שטח ליעור צבע ירוק עם פסים אלכסוניים בירוק

4. בתשריט - למחוק הערה לגבי תכנית מפורטת 212/2 - לסמן את המעגלים של הגבלות הבניה לפי דרישות של מנהל התעופה האזרחית.

5. הכנת התשריט החדש על רקע פוטוגרמטרי מקורי.

6. לכתוב שמגיש התכנית הוא משב"ש ולהחתימו בהתאם.

7. לצרף לתקנון את הפרוגרמה למוסדות ציבור עם חלוקה לפי מרכזים עירוניים ושכונתיים.

8. לתקן תקנון לפי הערות מינהל לשכת התכנון.

רשמה: ד.וולקוב

העתקים: למשתתפים

חברי ועדת המשנה להתישבות
מר מ.כהן עוזר שר הביטחון
מר פ.ולרשטיין, ראש מ"א מטה בנימין
מר ד.דויטש, מטה בנימין, פסגות
מר ז.ברן, מתכנן התכנית
מר י.מאירי, מנהל מחוז מרכז, משב"ש
מר י.כץ (כצליה) עוזר השר לעניני התישבות
אדרי סופיה אלדור, מנהלת האגף, כאן

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

טל. 02)277-617
פקס 02)823-502
מס. 11-28591

קרית הממשלה
ת.ד. 18110
ירושלים 91180

28 במאי 1991

סיכום פגישה בנושא: "תכנית מתאר בעופרים"

שהתקיימה בשלכת התכנון ביו"ש ביום 23/5/91 בהשתתפות ה"ה
ט.מוסקוביץ וד.וולקוב.

סוכם להפקיד את התכנית איך שהיא והתיקונים המפורטים כדלקמן -
יבוצעו בתקופת הפקדה לקראת מתן תוקף.

1. קו הבנין מתייחס לקומת חנייה או מעבר מקורה באזור, בקומות
שמעל צריכה להיות נסיגה לפי תכניות מפורטות.

2. הקצאות לצרכי ציבור לפי המרכזים העירוניים או השכונתיים
המופיעים בטבלה שבתשריט ועודכנו לפי מספר יח"ד שאותם הם
משרתים (לפי הפרוגרמה המתוקנת).

3. במיקרא בתשריט יש לתקן:

- אזור מגורים א' במקום א'
- קו סגול לחזית מסחרית
- להוסיף גבול מתחם לתכנית וסימונו A
- שטח ליעור צבע ירוק עם פסים אלכסוניים בירוק

4. בתשריט - למחוק הערה לגבי תכנית מפורטת 212/2
- לסמן את המעגלים של הגבלות הבניה לפי דרישות של
מנהל התעופה האזרחית.

5. הכנת התשריט החדש על רקע פוטוגרמטרי מקורי.

6. לכתוב שמגיש התכנית הוא משב"ש ולהחתימו בהתאם.

7. לצרף לתקנון את הפרוגרמה למוסדות ציבור עם חלוקה לפי מרכזים
עירוניים ושכונתיים.

8. לתקן תקנון לפי הערות מינהל לשכת התכנון.

רשמה: ד.וולקוב

העתקים: למשתתפים

חברי ועדת המשנה להתישבות
מר מ.כהן עוזר שר הביטחון
מר פ.ולרשטיין, ראש מ"א מטה בנימין
מר ד.דויטש, מטה בנימין, פסגות
מר ז.ברן, מתכנן התכנית
מר י.מאירי, מנהל מחוז מרכז, משב"ש
מר י.כץ (כצל"ה) עוזר השר לענייני התישבות
אדרי סופיה אלדור, מנהלת האגף, כאן

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

טל. 02)277-617
פקס 02)823-502
מס. 11-28591

קרית הממשלה
ת.ד. 18110
ירושלים 91180

28 במאי 1991

סיכום פגישה בנושא: "תכנית מתאר בעופרים"

שהתקיימה בשלכת התכנון ביו"ש ביום 23/5/91 בהשתתפות ה"ה ש.מוסקוביץ וד.וולקוב.

סוכם להפקיד את התכנית איך שהיא והתיקונים המפורטים בדלקמן - יבוצעו בתקופת הפקדה לקראת מתן תוקף.

1. קו הבנין מתייחס לקומת חנייה או מעבר מקורה באזור, בקומות שמעל צריכה להיות נסיגה לפי תכניות מפורטות.

2. הקצאות לצרכי ציבור לפי המרכזים העירוניים או השכונתיים המופיעים בטבלה שבתשריט ועודכנו לפי מספר יח"ד שאותם הם משרתים (לפי הפרוגרמה המתוקנת).

3. במיקרא בתשריט יש לתקן:

- אזור מגורים א' במקום א'
- קו סגול לחזית מסחרית
- להוסיף גבול מתחם לתכנית וסימונו N
- שטח ליעור צבע ירוק עם פסים אלכסוניים בירוק

4. בתשריט - למחוק הערה לגבי תכנית מפורטת 212/2
- לסמן את המעגלים של הגבלות הבניה לפי דרישות של מנהל התעופה האזרחית.

5. הכנת התשריט החדש על רקע פוטוגרמטרי מקורי.

6. לכתוב שמגיש התכנית הוא משב"ש ולהחתימו בהתאם.

7. לצרף לתקנון את הפרוגרמה למוסדות ציבור עם חלוקה לפי מרכזים עירוניים ושכונתיים.

8. לתקן תקנון לפי הערות מינהל לשכת התכנון.

רשמה: ד.וולקוב

העתקים: למשתתפים

חברי ועדת המשנה להתישבות
מר מ.כהן עוזר שר הביטחון
מר פ.וולרשטיין, ראש מ"א מטה בנימין
מר ד.דויטש, מטה בנימין, פסגות
מר ז.ברן, מתכנן התכנית
מר י.מאירי, מנהל מחוז מרכז, משב"ש
מר י.כץ (כצ"ה) עוזר השר לעניני התישבות
אדרי סופיה אלדור, מנהלת האגף, כאן

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

קרית הממשלה
ת.ד. 18110
ירושלים 91180

טל. 277-617 (02)
פקס 823-502 (02)
מס. 11-28591

28 במאי 1991

סיכום פגישה בנושא: "תכנית מתאר בעופרים"

שהתקיימה בשלכת התכנון ביו"ש ביום 23/5/91 בהשתתפות ה"ה ש.מוסקוביץ וד.וולקוב.

סוכם להפקיד את התכנית איך שהיא והתיקונים המפורטים כדלקמן - יבוצעו בתקופת הפקדה לקראת מתן תוקף.

1. קו הבנין מתייחס לקומת חנייה או מעבר מקורה באזור, בקומות שמעל צריכה להיות נסיגה לפי תכניות מפורטות.

2. הקצאות לצרכי ציבור לפי המרכזים העירוניים או השכונתיים המופיעים בטבלה שבתשריט ועודכנו לפי מספר יח"ד שאותם הם משרתים (לפי הפרוגרמה המתוקנת).

3. במיקרא בתשריט יש לתקן:

- אזור מגורים ג' במקום א'
- קו סגול לחזית מסחרית
- להוסיף גבול מתחם לתכנית וסימונו N
- שטח ליעור צבע ירוק עם פסים אלכסוניים בירוק

4. בתשריט - למחוק הערה לגבי תכנית מפורטת 212/2
- לסמן את המעגלים של הגבולות הבניה לפי דרישות של מנהל התעופה האזרחית.

5. הכנת התשריט החדש על רקע פוטוגרמטרי מקורי.

6. לכתוב שמגיש התכנית הוא משב"ש ולהחתימו בהתאם.

7. לצרף לתקנון את הפרוגרמה למוסדות ציבור עם חלוקה לפי מרכזים עירוניים ושכונתיים.

8. לתקן תקנון לפי הערות מינהל לשכת התכנון.

רשמה: ד.וולקוב

העתקים: למשתתפים

הברי ועדת המשנה להתיישבות
מר מ. כהן עוזר שר הביטחון
מר פ. ולרשטיין, ראש מ"א מטה בנימין
מר ד. דויטש, מטה בנימין, פסגות
מר ז. ברן, מתכנן התכנית
מר י. מאירי, מנהל מחוז מרכז, משב"ש
מר י. כץ (כצליה) עוזר השר לענייני התיישבות
אדרי סופיה אלדור, מנהלת האגף, כאן

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

טל. (02) 277-617
פקס (02) 823-502
מס. 28591-11

קרית הממשלה
ת.ד. 18110
ירושלים 91180

28 במאי 1991

סיכום פגישה בנושא: "תכנית מתאר בעופרים"

שהתקיימה בשלכת התכנון ביו"ש ביום 23/5/91 בהשתתפות ה"ה
ט.מוסקוביץ וד.וולקוב.

סוכם להפקיד את התכנית איך שהיא והתיקונים המפורטים בדלקמן -
יבוצעו בתקופת הפקדה לקראת מתן תוקף.

1. קו הבנין מתייחס לקומת חנייה או מעבר מקורה באזור, בקומות
שמעל צריכה להיות נסיגה לפי תכניות מפורטות.

2. הקצאות לצרכי ציבור לפי המרכזים העירוניים או השכונתיים
המופיעים בטבלה שבתשריט ועודכנו לפי מספר יח"ד שאותם הם
משרתים (לפי הפרוגרמה המתוקנת).

3. במיקרא בתשריט יש לתקן:

- אזור מגורים ג' במקום א'
- קו סגול לחזית מסחרית
- להוסיף גבול מתחם לתכנית וסימונו N
- שטח ליעור צבע ירוק עם פסים אלכסוניים בירוק

4. בתשריט - למחוק הערה לגבי תכנית מפורטת 212/2
- לסמן את המעגלים של הגבולות הבניה לפי דרישות של
מנהל התעופה האזרחית.

5. הכנת התשריט החדש על רקע פוטוגרמטרי מקורי.

6. לכתוב שמגיש התכנית הוא משב"ש ולהחתימו בהתאם.

7. לצרף לתקנון את הפרוגרמה למוסדות ציבור עם חלוקה לפי מרכזים
עירוניים ושכונתיים.

8. לתקן תקנון לפי הערות מינהל לשכת התכנון.

רשמה: ד.וולקוב

העתקים: למשתתפים

חברי ועדת המשנה להתיישבות
מר מ.כהן עוזר שר הביטחון
מר פ.ולושטיין, ראש מ"א מטה בנימין
מר ד.דויטש, מטה בנימין, פסגות
מר ז.ברן, מתכנן התכנית
מר י.מאירי, מנהל מחוז מרכז, משב"ש
מר י.כץ (כצל"ה) עוזר השר לענייני התיישבות
אדרי סופיה אלדור, מנהלת האגף, כאן

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

קרית הממשלה
ת.ד. 18110
ירושלים 91180

טל. (02) 277-617
פקס (02) 823-502
מס. 11-28591

28 במאי 1991

סיכום פגישה בנושא: "תכנית מתאר בעופרים"

שהתקיימה בשלכת התכנון ביו"ש ביום 23/5/91 בהשתתפות ה"ה
ט.מוסקוביץ וד.וולקוב.

סוכם להפקיד את התכנית איך שהיא והתיקונים המפורטים כדלקמן -
יבוצעו בתקופת הפקדה לקראת מתן תוקף.

1. קו הבנין מתייחס לקומת חנייה או מעבר מקורה באזור, בקומות
שמעל צריכה להיות נסיגה לפי תכניות מפורטות.

2. הקצאות לצרכי ציבור לפי המרכזים העירוניים או השכונתיים
המופיעים בטבלה שבתשריט ועודכנו לפי מספר יח"ד שאותם הם
משרתים (לפי הפרוגרמה המתוקנת).

3. במיקרא בתשריט יש לתקן:

- אזור מגורים א' במקום א'
- קו סגול לחזית מסחרית
- להוסיף גבול מתחם לתכנית וסימונו N
- שטח ליעור צבע ירוק עם פסים אלכסוניים בירוק

4. בתשריט - למחוק הערה לגבי תכנית מפורטת 212/2
- לסמן את המעגלים של הגבולות הבניה לפי דרישות של
מנהל התעופה האזרחית.

5. הכנת התשריט החדש על רקע פוטוגרמטרי מקורי.

6. לכתוב שמגיש התכנית הוא משב"ש ולהחתימו בהתאם.

7. לצרף לתקנון את הפרוגרמה למוסדות ציבור עם חלוקה לפי מרכזים
עירוניים ושכונתיים.

8. לתקן תקנון לפי הערות מינהל לשכת התכנון.

רשמה: ד.וולקוב

העתקים: למשתתפים

חברי ועדת המשנה להתישבות
מר מ.כהן עוזר שר הביטחון
מר פ.ולרשטיין, ראש מ"א מטה בנימין
מר ד.דויטש, מטה בנימין, פסגות
מר ז.ברן, מתכנן התכנית
מר י.מאירי, מנהל מחוז מרכז, משב"ש
מר י.כץ (כצל"ה) עוזר השר לענייני התישבות
אדרי סופיה אלדור, מנהלת האגף, באן

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

טל. (02) 277-617
פקס (02) 823-502
מס. 11-26591

קרית הממשלה
ת.ד. 18110
ירושלים 91180

28 במאי 1991

סיכום פגישה בנושא: "תכנית מתאר בעופרים"

שהתקיימה בשלכת התכנון ביו"ש ביום 23/5/91 בהשתתפות ה"ה ש.מוסקוביץ וד.וולקוב.

סוכם להפקיד את התכנית איך שהיא והתיקונים המפורטים בדלקמן - יבוצעו בתקופת הפקדה לקראת מתן תוקף.

1. קו הבנין מתייחס לקומת חנייה או מעבר מקורה באזור, בקומות שמעל צריכה להיות נסיגה לפי תכניות מפורטות.

2. הקצאות לצרכי ציבור לפי המרכזים העירוניים או השכונתיים המופיעים בטבלה שבתשריט ועודכנו לפי מספר יח"ד שאותם הם משרתים (לפי הפרוגרמה המתוקנת).

3. במיקרא בתשריט יש לתקן:

- אזור מגורים ג' במקום א'
- קו סגול לחציית מסחרית
- להוסיף גבול מתחם לתכנית וסימונו N
- שטח ליעור צבע ירוק עם פסים אלכסוניים בירוק

4. בתשריט - למחוק הערה לגבי תכנית מפורטת 212/2
- לסמן את המעגלים של הגבלות הבניה לפי דרישות של מנהל התעופה האזרחית.

5. הכנת התשריט החדש על רקע פוטוגרמטרי מקורי.

6. לכתוב שמגיש התכנית הוא משב"ש ולהחתימו בהתאם.

7. לצרף לתקנון את הפרוגרמה למוסדות ציבור עם חלוקה לפי מרכזים עירוניים ושכונתיים.

8. לתקן תקנון לפי הערות מינהל לשכת התכנון.

רשמה: ד.וולקוב

העתקים: למשתתפים

חברי ועדת המשנה להתיישבות
מר מ.כהן עוזר שר הביטחון
מר פ.ולרשטיין, ראש מ"א מטה בנימין
מר ד.דויטש, מטה בנימין, פסגות
מר ז.ברן, מתכנן התכנית
מר י.מאירי, מנהל מחוז מרכז, משב"ש
מר י.כץ (כצל"ה) עוזר השר לענייני התיישבות
אדרי סופיה אלדור, מנהלת האגף, באן

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

טל. 02)277-617
פקס 02)823-502
מס. 11-28591

קרית הממשלה
ת.ד. 18110
ירושלים 91180

28 במאי 1991

פיקוח פגישת בנושא: "תכנית מתאר בעופרים"

שהתקיימה בשלכת התכנון ביו"ש ביום 23/5/91 בהשתתפות ה"ה
ש.מוסקוביץ וד.וולקוב.

סוכם להפקיד את התכנית איך שהיא והתיקונים המפורטים כדלקמן -
יבוצעו בתקופת הפקדה לקראת מתן תוקף.

1. קו הבנין מתייחס לקומת חנייה או מעבר מקורה באזור, בקומות
שמעל צריכה להיות נסיגה לפי תכניות מפורטות.

2. הקצאות לצרכי ציבור לפי המרכזים העירוניים או השכונתיים
המופיעים בטבלה שבתשריט ועודכנו לפי מספר יח"ד שאותם הם
משרתים (לפי הפרוגרמה המתוקנת).

3. במיקרא בתשריט יש לתקן:

- אזור מגורים א' במקום א'
- קו סגול לחזית מסחרית
- להוסיף גבול מתחם לתכנית וסימונו A
- שטח ליעור צבע ירוק עם פסים אלכסוניים בירוק

4. בתשריט - למחוק הערה לגבי תכנית מפורטת 212/2
- לסמן את המעגלים של הגבלות הבניה לפי דרישות של
מנהל התעופה האזרחית.

5. הכנת התשריט החדש על רקע פוטוגרמטרי מקורי.

6. לכתוב שמגיש התכנית הוא משב"ש ולהחתימו בהתאם.

7. לצרף לתקנון את הפרוגרמה למוסדות ציבור עם חלוקה לפי מרכזים
עירוניים ושכונתיים.

8. לתקן תקנון לפי הערות מינהל לשכת התכנון.

רשמה: ד.וולקוב

העתקים: למשתתפים

חברי ועדת המשנה להתישבות
מר מ.כהן עוזר שר הביטחון
מר פ.וורשטיין, ראש מ"א מטה בנימין
מר ד.דויטש, מטה בנימין, פסגות
מר ז.ברן, מתכנן התכנית
מר י.מאירי, מנהל מחוז מרכז, משב"ש
מר י.כץ (כצל"ה) עוזר השר לענייני התישבות
אדרי סופיה אלדור, מנהלת האגף, כאן

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

טל. (02) 277-617
פקס (02) 823-502
מס. 11-26591

קרית הממשלה
ת.ד. 18110
ירושלים 91180

28 במאי 1991

סיכום פגישה בנושא: "תכנית מתאר בעופרים"

שהתקיימה בשלכת התכנון ביו"ש ביום 23/5/91 בהשתתפות ה"ה
ש.מוסקוביץ' וד.וולקוב.

סוכם להפקיד את התכנית איך שהיא והתיקונים המפורטים כדלקמן -
יבוצעו בתקופת הפקדה לקראת מתן תוקף.

1. קו הבנין מתייחס לקומת חנייה או מעבר מקורה באזור, בקומות
שמעל צריכה להיות נסיגה לפי תכניות מפורטות.

2. הקצאות לצרכי ציבור לפי המרכזים העירוניים או השכונתיים
המופיעים במבנה שבתשריט ועודכנו לפי מספר יח"ד שאותם הם
משרתים (לפי הפרוגרמה המתוקנת).

3. במיקרה בתשריט יש לתקן:

- אזור מגורים א' במקום א'
- קו סגול לחזית מסחרית
- להוסיף גבול מתחם לתכנית וסימונו N
- שטח ליעור צבע ירוק עם פסים אלכסוניים בירוק

4. בתשריט - למחוק הערה לגבי תכנית מפורטת 212/2
- לסמן את המעגלים של הגבולות הבניה לפי דרישות של
מנהל התעופה האזרחית.

5. הכנת התשריט החדש על רקע פוטוגרמטרי מקורי.

6. לכתוב שמאיש התכנית הוא משב"ש ולהחתימו בהתאם.

7. לצרף לתכנון את הפרוגרמה למוסדות ציבור עם חלוקה לפי מרכזים
עירוניים ושכונתיים.

8. לתקן תקנון לפי הערות מינהל לשכת התכנון.

רשמה: ד.וולקוב

העתקים: למשתתפים

חברי ועדת המשנה להתיישבות
מר מ.כהן עוזר שר הביטחון
מר פ.וולרשטיין, ראש מ"א מטה בנימין
מר ד.דויטש, מטה בנימין, פסגות
מר ז.ברן, מתכנן התכנית
מר י.מאירי, מנהל מחוז מרכז, משב"ש
מר י.בץ (כצל"ה) עוזר השר לענייני התיישבות
אדרי סופיה אלדור, מנהלת האגף, כאן

משרד הבנוי והשיכון

מחוז מרכז

עופרים - שלב א'

ת.ב.ע. מסורטת ל-3000 יח"ד

מערכת התחבורה

דו"ח תנועה

ינואר 1991

ינון
תכנון ייעוץ ומחקר
העצמאות 27, חיפה
טל': 04-670120/2

משרד הבנוי והשיכון
מחוז מרכז

עופרים - שלב א'

ת.ב.ע מפורטת ל-3000 יח"ד

מערכת התחבורה

דו"ח תנועה

פ.מ. 511/243
ינואר 1991

ינון תכנון ייעוץ ומחקר
העצמאות 27, חיפה
טל': 04-670120/2

תוכן הענינים

עמוד

1	פרק 1 : מבוא
1	פרק 2 : האזור והישוב
2	פרק 3 : האוכלוסיה – התחזית ומאפיינים
4	פרק 4 : נפחי תנועה
5	פרק 5 : מערכת הדרכים המתוכננת
7	פרק 6 : תחבורה צבורית
8	פרק 7 : סיכום
9	נספח : תרשים מערכת כבישים כללית תרשים חתכים טיפוסיים

פרק 1 - מבוא

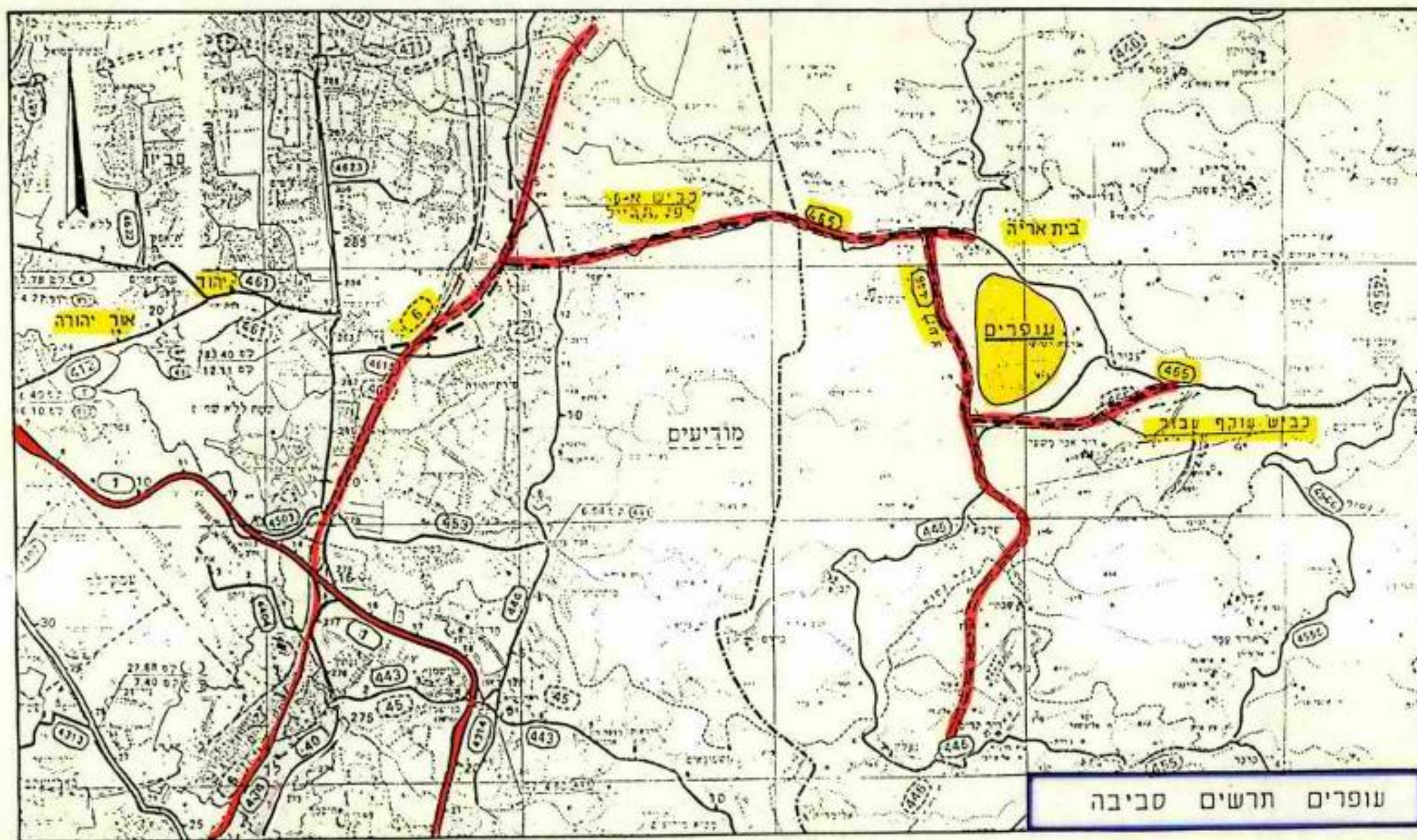
- א. מערכת הדרכים בישוב עירוני מיועדת להוביל אנשים וסחורות בין חלקי הישוב השונים. רשת התחבורה מחברת בין השכונות לבין מרכז הישוב, לבין אזורי התעשיה והתעסוקה ולבין אזורי הבציר והעסקים.
- ב. רשת הדרכים מתחברת למערכת הדרכים הארצית ומשמשת כנקודת תנועת המוביל את כלי הרכב מהישוב אל שאר חלקי הארץ ולהיפך.
- ג. מערכת התחבורה צריכה להיות מתוכננת כך שהובלת האנשים והסחורות תעשה בדרך היעילה, המהירה והבטוחה ביותר.
- ד. מערכת התחבורה כוללת בתוכה גם רשת תנועה של תחבורה צבורית. רוחבי הדרכים בהם תעבור התחבורה הצבורית צריכים להיות מותאמים למעבר של אוטובוסים.

פרק 2 - האזור והישוב2.1 כללי

- א. הישוב עופרים הינו ישוב עירוני המתוכנן ממזרח לגוש דן ובמרחק של כ-20 ק"מ ממע"ר תל אביב.
- ב. כביש 465 בין עופרים לכביש 6 - כ-9 ק"מ בשלבי תכנון שיפור התואי.
- ג. הישוב יוקם באזור הררי בעל טופוגרפיה תלולה המכתיבה רשת דרכים מיוחדת ואופיינית.
- ד. גודל הישוב נקבע לכ-7000 יח"ד בשלב הסופי כאשר בשלב הראשון יוקמו כ-3000 יח"ד.
- בשלב סופי יהיה הישוב עיר בגודל של כ-25,000 תושבים.

2.2 מערכת הדרכים הבינעירונית

- א. עופרים מיועדת להיות עיר פרברית אשר מרבית אוכלוסיתה תמצא את מקורות התעסוקה שלה מחוץ לישוב, מכאן נודעת חשיבות רבה למיקום הישוב וקירבתו לרשת הדרכים הבינעירונית. (9 ק"מ מכביש 6)



עופרים תרשים סביבה



- ב. צירי התנועה הבינעירוניים העוברים בקרבת הישוב הם:
1. כביש 465 – מוביל תנועה ממערב למזרח-מאזור אור יהודה ויהוד במערב לאזור בית-אל ואזור בקעת הירדן במזרח.
 2. כביש 446 – מוביל תנועה מצפון לדרום – מאזור אלקנה לכוון צומת בית חורון ולדרום הארץ.
 - ג. כביש 465 מאפשר את הגישה הישירה מהישוב לכוון אזורי התעסוקה של מע"ר תל אביב.
 - כמו כן מוצע תכנון חיבור ישיר לכביש 6. מיקום הצומת אושר עקרונית ע"י מע"צ.
 - ד. כביש 446 מאפשר את הקשר צפון-דרום ואת הקשר לאזור ירושלים והדרום.
 - ה. בעתיד מתוכנן שיפור בכביש 465 כך שיתחבר לכביש מס' 6 באזור בני עטרות.

פרק 3 – האוכלוסיה – תחזיות ומאפיינים

3.1 רמת המינוע

- א. כאמור לעיל יהיה הישוב עופרים עיר פרברים. האוכלוסיה האופיינית לישוב כזה הינה מיוחדת בהרגלי נסיעתה לפיכך כדי לאמוד את רמת המינוע של האוכלוסיה ניתן להשתמש לשם השוואה ברמת מינוע בישובים דומים אחרים.
- ב. רמת המינוע הממוצעת במדינת ישראל בשנת 1989 היתה כ-216 כלי רכב ל-1000 תושבים.
- לשם השוואה רמת המינוע באריאל היתה באותה שנה כ-200 כלי רכב ל-1000 תושבים, באלקנה כ-185 ובאלפי מנשה כ-268.
- ג. בממוצע היתה רמת המינוע בשלושה הישובים הנ"ל כ-210 כלי לכל 1000 תושבים.
- ד. להערכתנו רמת המינוע המתאימה לישוב עופרים תהיה אף היא כ-210 כלי רכב לכל 1000 תושבים לפחות.

א. הרגלי נסיעה של התושב הממוצע הם תוצאה של מצבו הסוציו-אקונומי בשילוב עם מקום מגוריו והמרחק אל מקום עבודתו.

ב. מבנה הישוב והריחוק של שכונות המגורים מהמע"ר משפיעים אף הם על הרגלי הנסיעה.

ג. על פי סקרים שנערכו בישראל על הרגלי הנסיעה של מדגמי אוכלוסיה ניתן ללמוד על התפלגות הנסיעות של תושב עירוני ממוצע.

טבלה מס' 1 - התפלגות הנסיעות של תושב עירוני

מטרה	אחוז נסיעות
מגורים	35%
תעשייה ומלאכה	25%
מסחר ושרותים	20%
תחבורה מים וחשמל	5%
אחר	15%

ד. מספר הנסיעות היומי למשק הבית הינו נתון מרכזי בחיזוי כמות התנועה ברשת הדרכים, קיים הבדל משמעותי בין כמות הנסיעות למשפחה שיש ברשותה רכב וכאשר אין ברשותה רכב.

ה. בממוצע משק בית עירוני מבצע כ-3.8 נסיעות ליום.

ו. הריכוז הגדול של כלי רכב בזמן קצר קורה בשעות הבוקר כאשר נוסעים לעבודה ואחר הצהריים כאשר חוזרים הביתה.

ז. כ-10% מסך כמות הנסיעות היומיות מתבצע בשעת השיא של הבוקר שהיא השעה הצפופה ביותר ביום.

- א. על פי רמת המינוע החזויה ביישוב, כ-210 כלי רכב לכל 1000 תושבים, יהיו לכ-80% מהמשפחות כלי רכב אחד לפחות.
- ב. כאמור לעיל כמות הנסיעות היומית למשק בית היא כ-3.8 נסיעות ביום. אם ניקח בחשבון שבעופרים יהיו בשלב א' כ-3,000 יח"ד הרי כמות הנסיעות היומית שתבצע ביישוב כולו תהיה כ-10,000 נסיעות.
- ג. בשעת השיא של הבוקר בין השעות 7.00-8.00 יתבצעו כ-1,000 נסיעות.
- ד. תהליך הנסיעה מתחיל בבוקר באזור המגורים ליד ביתו של התושב. התנועה מתחילה ברחוב המקומי, ממנו עוברת התנועה לרחוב המאסף ומשם אל העורק היוצא אל מערכת הדרכים הארצית.
- ה. יש לתכנן את מערכת הדרכים כך שתהיה מסוגלת להוליך את התנועה החזויה. והקיבולת תהיה מספיקה לתוספת העתידית של כלי הרכב ללא סתימת העורקים.
- ו. רוב התנועה החזויה תגיע לכביש מס' 2 וממנו לכביש העורקי מס' 1 או לכביש הארצי מס' 465.
- ז. כביש עורקי מס' 1 ישרת בעתיד גם את חלקו השני המתוכנן של היישוב ולכן רוחבו צריך להתאים גם לתוספת התנועה העתידית.

א. כאשר מתכננים מערכת דרכים לשוב חדש יש לקחת בחשבון מצד אחד את נפחי התנועה הצפויים, אשר קובעים את הקיבולת הדרושה לרחובות, ומצד שני את הטופוגרפיה אשר קובעת את צורת הדרכים. כמו כן יש לקחת בחשבון את הבטיחות הקובעת את ההיררכיה של הדרכים ואת הרוחב המתוכנן לכל אלמנט המרכיב את הרחוב.

ב. ההיררכיה המקובלת בתכנון רחובות עירוניים קובעת שלוש רמות:

1. רחוב מקומי ללא מוצא
2. רחוב מקומי
3. רחוב מאסף
4. רחוב עורקי

ג. מבנה הטופוגרפיה באזור עופרים הכתיב את הגאומטריה של רשת הדרכים, שיפועים לאורך עד 12%.

ד. הרחובות המקומיים מתחלקים לרחובות ללא מוצא ברוחב 12 מ' ורחובות מקומיים המשכיים ברוחב 13 מ'.

ה. הרחובות המאספים הם כביש מס' 2 כביש מס' 3 וכביש מס' 4. כביש מס' 2 עובר את מרכז הישוב ומטבע הדברים יהיה עמוס יותר ולכן רוחבו נקבע ל-18 מ'. כביש מס' 3 עובר בין השכונות ומחבר אותן אל כביש מס' 2 ורוחו נקבע ל-16 מ'. כביש מס' 4 הינו למעשה כביש מאסף משני, אך מאחר והשפוע לאורכו הוא גבוה נקבע רוחבו ל-16 מ'.

ו. הרחוב העורקי של הישוב בשלב א' הינו כביש מס' 1 המחבר את הישוב אל רשת הדרכים הארצית. רוחבו יהיה 30 מ' והוא יהיה דו מסלולי עם אי הפרדה לכל אורכו. רחוב זה מוצע בשתי חלופות:

- א. במישור
- ב. דו-מפלסי

ז. החתכים לרוחב הטיפוסיים של הרחובות השונים מצויינים בתרשים הנספח לדו"ח זה ביחד עם תרשים רשת הדרכים בשוב. רוחב הדרכים נקבעו על פי הנחיות משרד התחבורה ומשרד הבנוי והשכון בהתאמה לסוגי הרחובות.

ח. ברחוב המקומי יהיו המדרכות ברוחב 2.0-2.5 מ' והמסעה ברוחב 7.0-8.0 מ' כולל מפרץ חניה בצד אחד.

ט. ברוחב המאסף יהיו המדרכות ברוחב 2.5 מ' והמסעה ברוחב 11.0 מ' כולל שני מפרצי חניה מכל צד של הרחוב.

י. הרחוב העורקי יהיה כאמור דו מסלולי עם אי הפרדה ברוחב 5.0 מ'. המדרכות יהיו ברוחב 3.0 מ' וכל מסלול נסיעה יהיה בעל שני נתיבי תנועה ברוחב כולל של 7.0 מ'.
במהלך התכנון המפורט יוחלט איזו חלופה תוכן לביצוע דו-מפלסי - או מישורי.

פרק 6 - תחבורה צבורית

- א. במסגרת מערכת התחבורה קיים תכנון של תחנת אוטובוסים מרכזית ליישוב. התחנה ממוקמת בסמוך לצומת של כביש מס' 1 וכביש מס' 2.
- ב. תחנת האוטובוסים תקשר את היישוב עם היישובים האחרים הסמוכים והרחוקים באמצעות קווי שרות סדירים של אוטובוסים בינעירוניים.
- ג. בתוך היישוב מתוכננים מהלכי 2 קוים לאוטובוסים עירוניים. הקוים המתוכננים יעברו בכבישים המאספים. האחד בכביש מס' 2 ישרת את מרכז היישוב והשני יעבור בכביש מס' 3 וישרת את השכונות.
- ד. שלוב שני הקוים יוצר רשת אשר מרחקי ההליכה המירביים אל התחנות יהיה כ-250 מ', מרחק זה סביר בהתחשב בטופוגרפיה התלולה ביישוב.

פרק 7 - סיכום

- א. הישוב עופרים מתוכנן להיקף של כ-7000 יח"ד בשלב הסופי וכ-3000 יח"ד בשלב א'.
- ב. מיקומו של הישוב בשולי גוש דן ובקרבת צירי תנועה ארציים מאפשרים הקמת עיר פרברית שתושביה יחיו באיזור הררי עם איכות חיים גבוהה וימצאו את פרנסתם באזור תל אביב המרוחק כ-30 ק"מ בלבד.
- ג. כמו כן ראוייה לציון העובדה שישוב מתוכנן במרחק 9 ק"מ מכביש 6 דבר שמאפשר ניקוז תנועה לצפון ודרום הארץ בכביש מהיר. החיבור בין הישוב לכביש 6 באמצעות שיפור תוואי כביש 465 נמצא בשלבי תכנון סופיים. מיקום החיבור לכביש 6 תואם עם מע"צ ומשרד המתכנן ת.ה.ל.
- ד. רשת התחבורה המתוכננת לישוב נעשתה תוך הקפדה על כללי היררכית הדרכים המקובלת.
- ה. רחובות המגורים הם בעיקר רחובות ללא מוצא או רחובות מקומיים קצרים.
- ו. בין השכונות עוברים כבישים מאספים המתנקזים לעורק תחבורה שמתחבר אל רשת הדרכים הארצית.
- ז. מערכת התחבורה כוללת תחנת אוטובוסים מרכזית ותכנון של קוי אוטובוסים עירוניים.

1. חתכים טיפוסיים
2. מערכת כבישים כללית



תל-אביב

בית אריה

נביש מסי 465

בית-אל

נביש עורקי מסי 1

רחוב מאסרפס מסי 7

פרק ירוק

חניון

חרכז עירוני

פרק ירוק

חניון

עופרים שלב ב

תחנת אוטובוסים חרכזית

רחוב עורקי מסי 4

רחוב הקפי מסי 3

נביש עורקי מסי 1

רחוב הקפי מסי 3

רחוב עורקי מסי 4

רחוב עורקי מסי 4

רחוב עורקי מסי 4

רחוב עורקי מסי 4

רחוב עורקי מסי 4

רחוב עורקי מסי 4

רחוב עורקי מסי 4

רחוב עורקי מסי 4

רחוב עורקי מסי 4

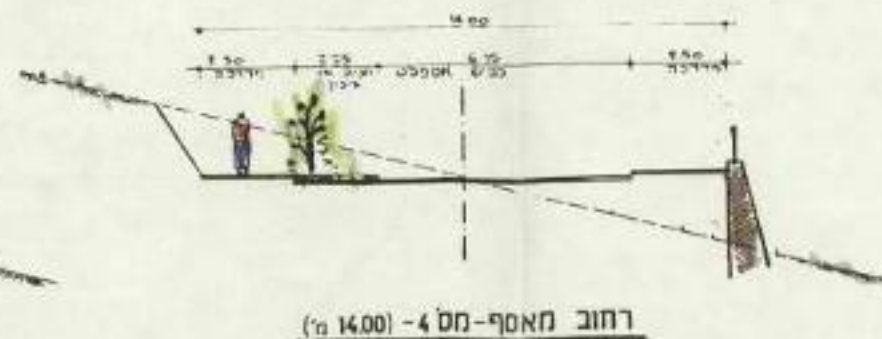
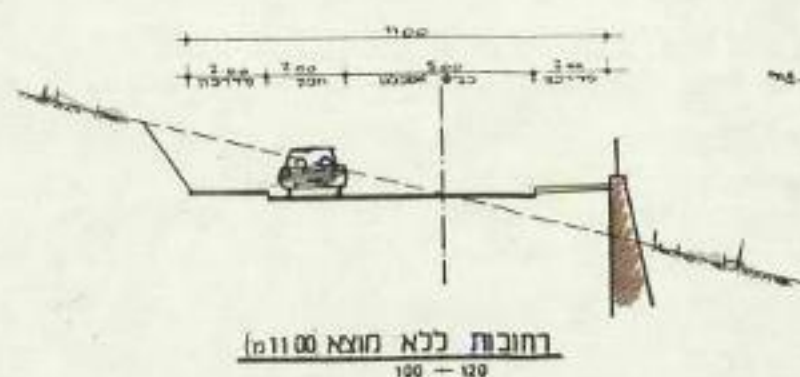
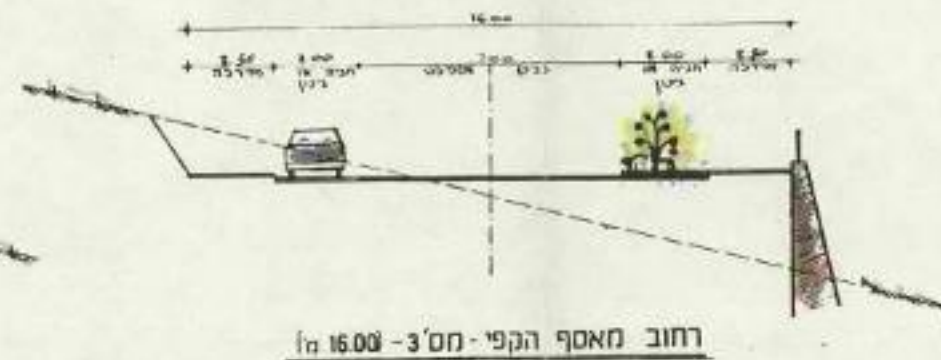
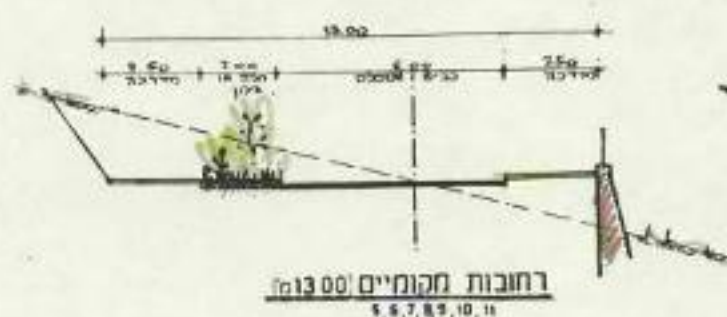
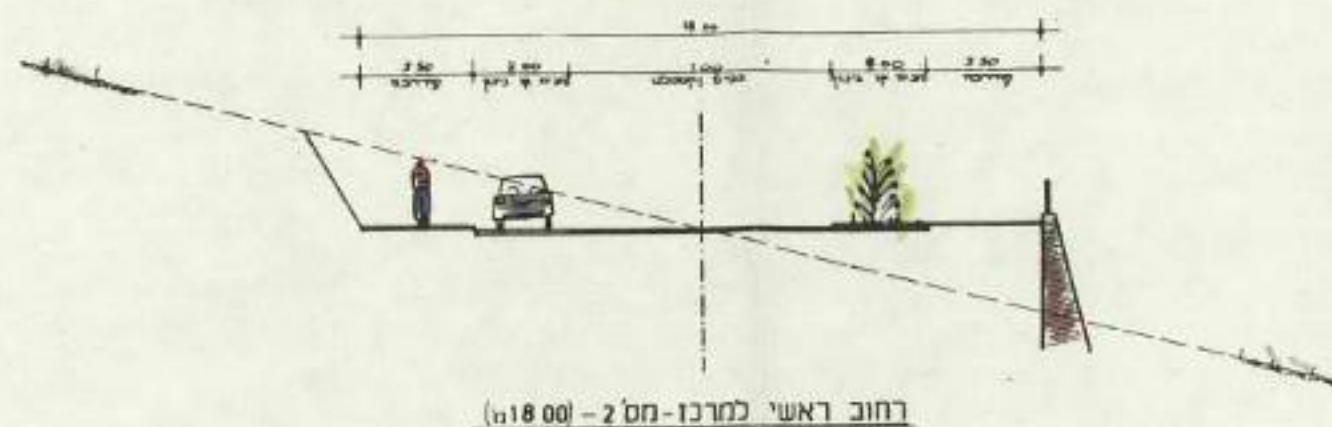
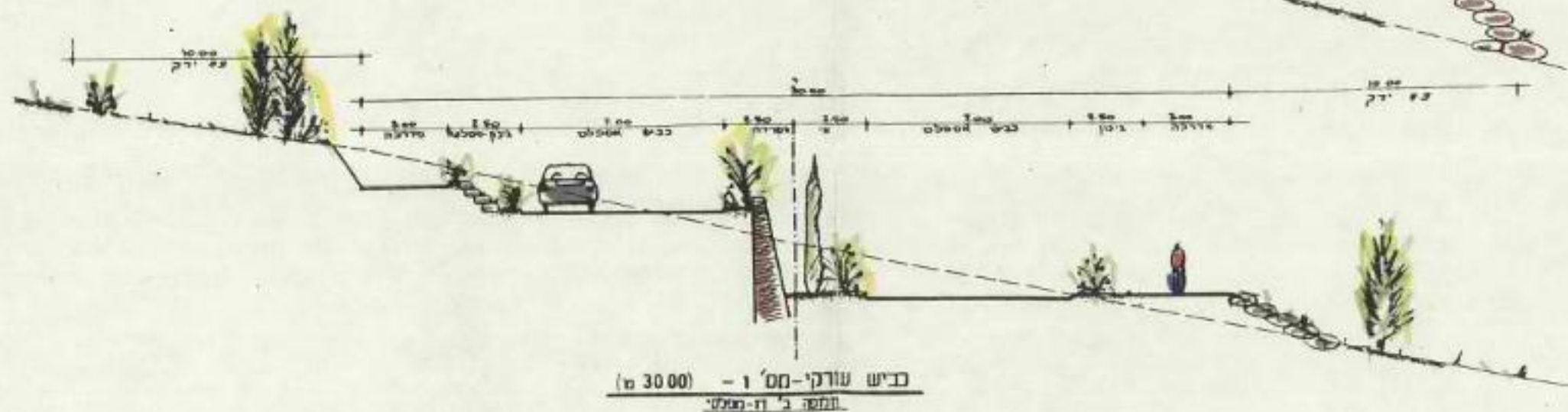
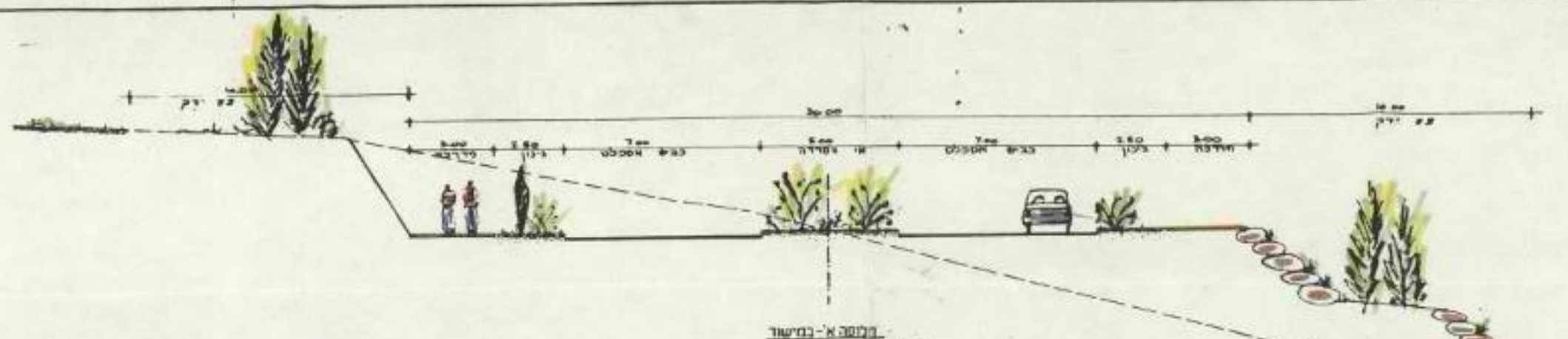
ינון - תכנון יעוץ ומחקר
הנדסה אזרחית, תנועה ומדידות,
תכנון איזורי, נוף ובינוי ערים

חיפה, דרך העצמאות 27,
ת.ד. 511, מיקוד 31004, חיפה
טל. 04-670122, 04-670120, פקס. 04-670537



הוכן עבור:	משהביש - מחוז מרכז
המקום:	עופרים
תכנית מסי:	5114.5
קנינים:	1 : 2500
תכנון:	יורי ש.
שרטוט:	מירי ס.
שם התכנית:	עופרים שלב א
מסלול כבישים כללית	תכנית תנועה
המבצע אחראי לבדיקת המידות ולהתאמתן במקום.	על המבצע לבקר את כל המידות.
על כל מעות או אי התאמה עליו להודיע למתכנן.	אשר:

צומת בית חורון



יוני-חבונק יעזק ומחקר
הדסה אורחית, חנוכה הסדרות,
חבונק אורח, עץ הכוזב ערים

החלה דרך העצמות 27
חידה 38, פירוק 20004, חידה
04-670537, 04-670522, 04-670537

חוקת-שטח-צבאי בדונם לפי מרבצים עדושים ושטחים נאמנות-שטחים

1	2	3	4	5	6
1000 י"ר	1200 י"ר	1500 י"ר	2000 י"ר	2500 י"ר	3000 י"ר
מרכז שוכני מרכז שוכני מרכז שוכני מרכז שוכני מרכז שוכני מרכז שוכני	מרכז שוכני מרכז שוכני מרכז שוכני מרכז שוכני מרכז שוכני מרכז שוכני	מרכז שוכני מרכז שוכני מרכז שוכני מרכז שוכני מרכז שוכני מרכז שוכני	מרכז שוכני מרכז שוכני מרכז שוכני מרכז שוכני מרכז שוכני מרכז שוכני	מרכז שוכני מרכז שוכני מרכז שוכני מרכז שוכני מרכז שוכני מרכז שוכני	מרכז שוכני מרכז שוכני מרכז שוכני מרכז שוכני מרכז שוכני מרכז שוכני
15	15	15	15	15	15
3.6	12 X 3	4.8	12 X 4	3.6	12 X 3
10.5	10.5	10.5	10.5	10.5	10.5
2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
150	150	150	150	150	150
10	10	10	10	10	10
20	20	20	20	20	20
38.6	38.6	38.6	38.6	38.6	38.6

שטח שטחי צבאי-355.6 דונם

י"מ: יחידות מסחר יכולות להיות משבצות בקו מני מנחים

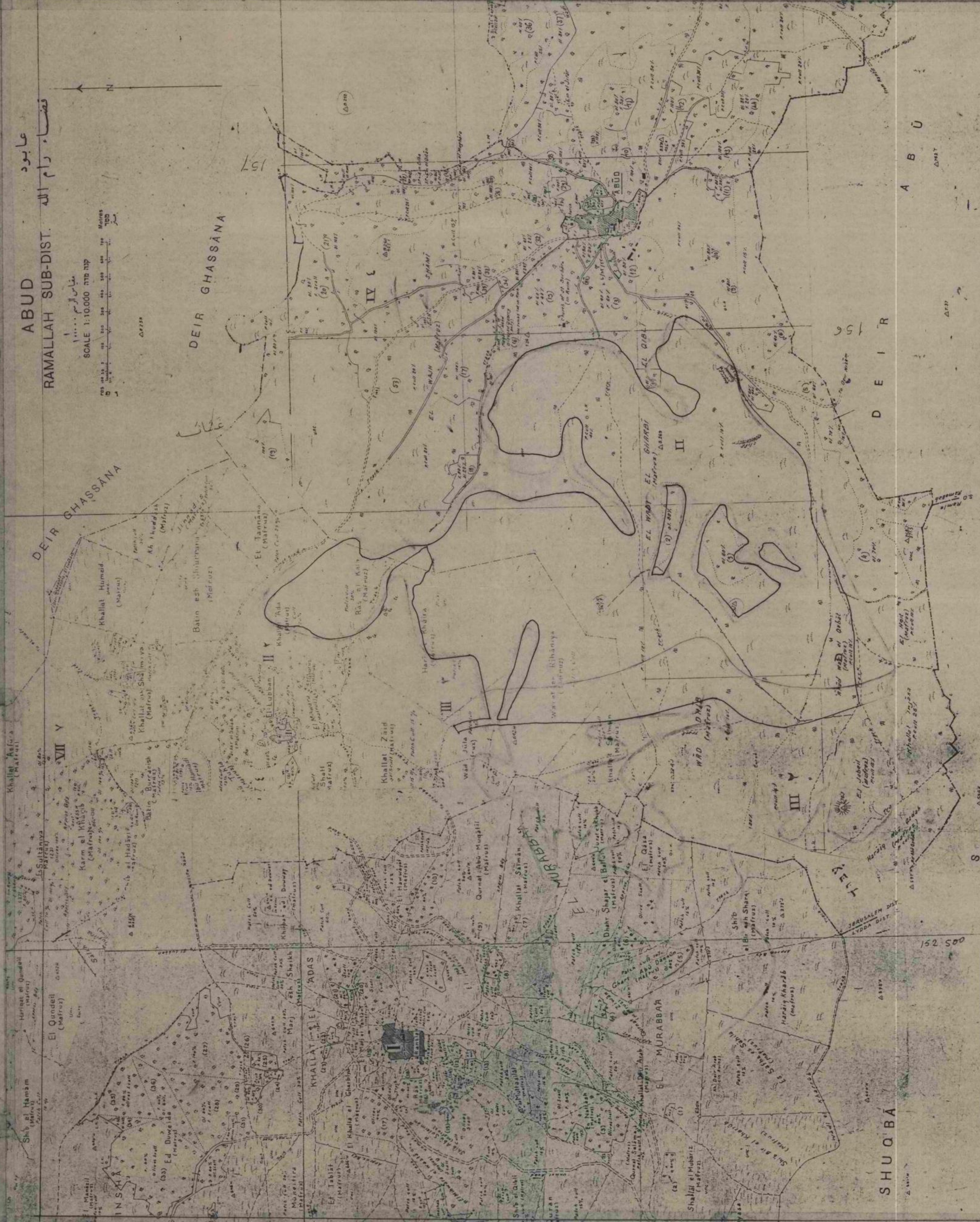
יחידות מסחר כבש 446 מנחה

מסחר בכל עדושים שטחים כבש המלך בשטח כבש של 95 דונם כגון מנחה עשית

אזור מרכז פורט מלך מנחה כדונם בשטח כבש של 35 דונם

הערה: מקום הפונקציות ייעוד השטחים שנקבע בעתיד (כולל אזור התעשייה)

ממערב כבש 446 יחידות עם מנחה היסטורית



מפה פיסקלית
ק"מ 1:10,000

שכלת ייעוד שטחים

ייעוד	שטח בדונם	כ-1% יחידות הערות	שטח בדונם
מגורים א	1210	2600	23 %
מגורים ב	870	3400	165 %
מוסדות חינוך	179		35 %
ספורט	56		1 %
שטחי מסחר, מבני ציבור (שטחים)	108		2 %
כבישים דרכים וחניות	1060		20 %
שטח ציבורי פתוח	475		9 %
שטחי מלאכה ותעסוקה	313		6 %
שטח שייעודו יקבע בעתיד	1029		19 %
סה"כ	5300		100 %

הערה: תעבדה לא כוללת את האזור שבחבטון האף לבנייה כפרית.

המנהל האזורי באזור יהודה ושומרון
מרחב תכנון מקומי: מטה בנימין
תשריט: מצורף לתכנית מתאר מס

המחוז: יהודה ושומרון

הנפה: דמאללה

המקום: עופרים

הקואורדינטות: מזרח: 156 - 151 / 700 - 160

צפון: 156 - 160 / 600 - 160

השטח: 5500 דונם

ק"מ: 15000

היום: העדה המקומית לתכנון ובינה מטה בנימין

מיזם התכנית: יואב בן אדריכל

עורך התכנית: יואב בן אדריכל

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי בי"ש

מקרא

גבול התכנית

מגורים א' צפיפות נמוכה

מגורים ב' בניה רוויה

אזור מרכז העיר

מספר אזור לחלוקת שטחי ציבור

שטחי ציבורי פתוח

אזור ספורט

אזור מלאכה תעסוקה ועדתי עד

אזור חקלאי

אזורים אדריכליים

דרך קיימת

דרך מוצעת

שטח שיעורו יקבע בעתיד

פס ירק ייעוד על גבול המזרח

גבול מתווסף למבנה מפורט

מחלקות תעסוקה

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

היתמים

מחנני _____

אליד _____

כרית, הירד

גמול, כרית
לכבוד, כרית
כרית, כרית

כרית

טל. (02)277-617
פקס (02)823-502
מס. 11-17391

קרית הממשלה
ת.ד. 18110
ירושלים 91180

17 במרץ 1991

עופרים

פרוטוקול ישיבה שהתקיימה במחלקת בינוי ערים ירושלים ביום
11.3.91

השתתפו: שלמה מוסקוביץ, זאב ברן, י.ויינברג, דיאנה וולקוב,
אזה קרטש, ירדנה פלאייט, יוסף נין, רבקה בילידשטיין

כללי: התכנית המפורטת של עופרים נמסרו להפקדה למ.ת.ע. ביום
17.2.91 מר מוסקוביץ הודיע כי התכנית לא ידונו בועדה
אלא לאחר שתוגשנה חתימות האפוטרופוס וארכיאולוגיה.
התכנית תכנסנה לדיון בועדה רק אחרי חופשת פסח (סוף חודש
אפריל). כמו כן זרש מר מוסקוביץ לקראת ההפקדה של התכנית
המפורטות את הדברים הבאים:

1. לצרף שטח נספח שהוכרז על ידי פליאה אלבק (לקבל מחייקה
מנחם).
2. לקבל אישור משרד המשפטים (פליאה אלבק) לכבישים החורגים
מגבולות התכנית.
3. חתימת אפוטרופוס: מודד מטעם משרד השיכון יחתום על התשריט
שהוא בדק את גבולות התכנית ואין בהם חריגה.
רק על בסיס החתימה של המודד האפוטרופוס יחתום.
4. אדריכל ברן יתקן את תכנית המתאר על פי התכנית המפורטות
שהוגשו ועל פי הפרוגרמה שהוכנה לכל השטח ותאום הכבישים עם
יגון.
5. השטח הציבורי הפתוח שמוצע בתכנית המפורטות שנמסרו מתאים רק
ל- 3,000 יח"ד של שלב א' וב'.
6. להתאים את גבולות תכנית מתאר לתכנית המפורטות.
7. להתאים את הגבולות בין התכנית על מנת למנוע חפיפה. כמו כן
יש להתאים את רשת הדרכים, רוחב הדרכים ניקוי הבנין בין
התכנית.
8. יש להקפיד על התאמה בין מסמכי התכנית השניים וחתימת עורך
התכנית.
9. להתאים בין הוראות תכנית המתאר והוראות התכנית המפורטת אם
יש שינויים שי לצייןם בתכנית המפורטות.
10. לקבוע מספרים למגרשים המיועדים לשטח פתוח ציבורי.

11. להוסיף רוחב דרכים ורוחב הרחובות ללא מוצא.
12. לקבל מפות פיסיקליות מקמ"ט מדידות ולצרפן לתכנית.
13. להוסיף סעיף בתקנון בדבר שפרי העפר לא יחרגו מגבול המגרשים
וגבול התכנת.
14. יועצי התכנית יצרו קשר עם הקמ"טים על מנת לקבל הנחיות בשלב
התחלתי של העבודה. היועצים יצהירו במ.ת.ע. שהתכנון בוצע.

Handwritten text at the top right, possibly a date or reference number.

06535450 - 3/11/11 & 0.15.0.13

Handwritten text, possibly a name or title.

Handwritten text, possibly a name or title.

Handwritten text, possibly a name or title.

Handwritten text, possibly a name or title.

Handwritten text, possibly a name or title.

Handwritten text, possibly a name or title.

Handwritten text, possibly a name or title.

Handwritten text, possibly a name or title.

Handwritten text, possibly a name or title.

Handwritten text, possibly a name or title.

Handwritten text, possibly a name or title.

Handwritten text, possibly a name or title.

Handwritten text, possibly a name or title.

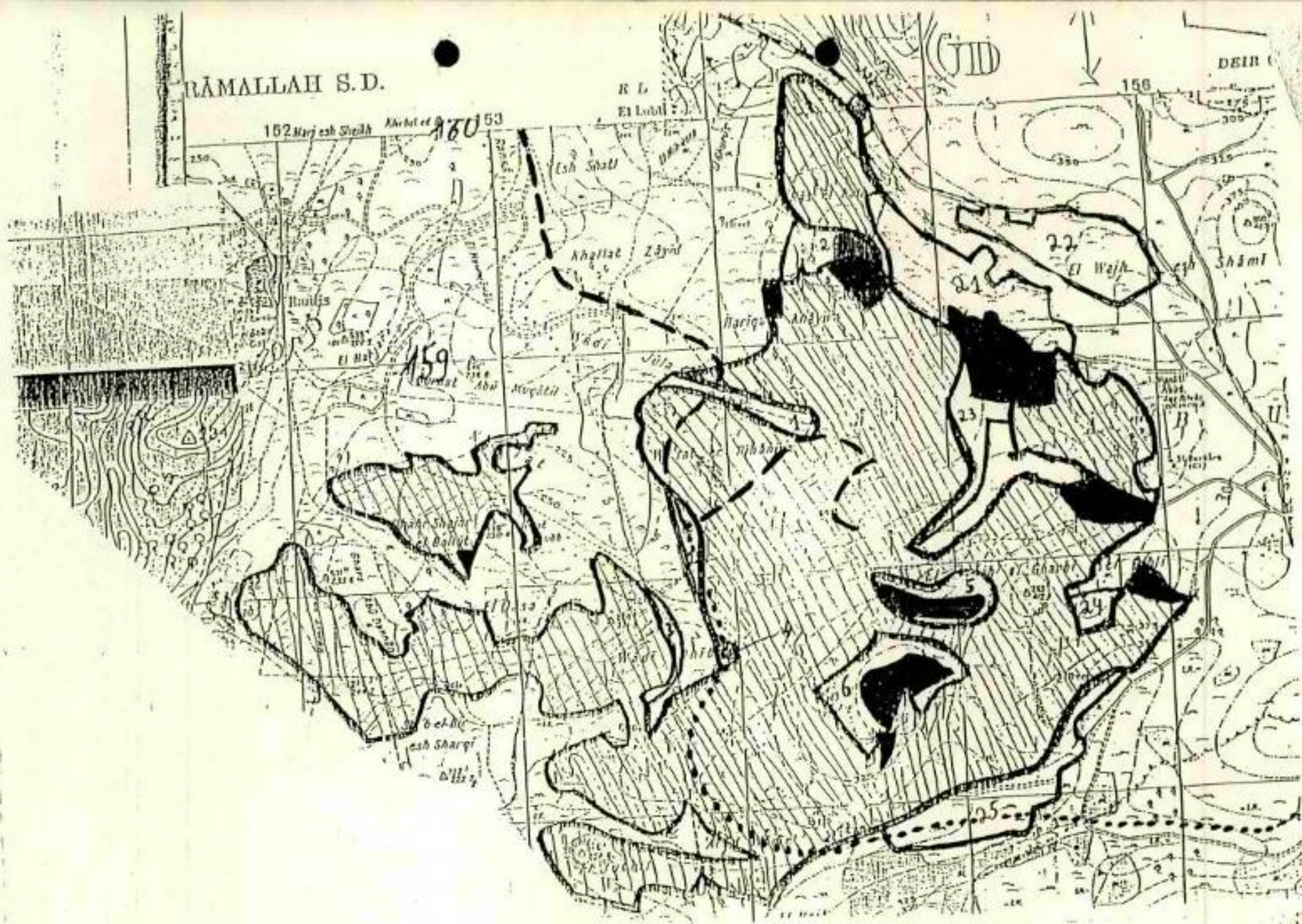
Handwritten text, possibly a name or title.

Handwritten text, possibly a name or title.

Handwritten text, possibly a name or title.

Handwritten text, possibly a name or title.

205328



18.7.90 1:20000 א.ר.מ. אלהים

- - שטחים מאובדים, אלהים מן ההשכלה
- - שטחים שהוכרזו, אדמאל מדיונה אלהים
- [1-6] - שטחים שנכללו בהשכלה ולא נכללו במפה אדמאל מדיונה אלהים
- [21-27] - אדמאל מדיונה אלהים
- אלו הקו אלמא הוא מחולף אלהים, פוט אקו שבין שני שטחים מאובדים מן אלהים, שאלו אלו הקו באו בהשכלה
- צוק סלולה מכוסה אספלט
- צוק פתוח אלא אספלט

יש סדר א"צ אלו אלהים
לא הבין מדיונה

לא יוסר שימושים המפורטים מסדר לאזור
המגורים בנוסחים כגון: רעש, ריחות, עשן,
זיהום אוויר, חזות וכו'.

~~מטרת התכנית - השטח הצבוע ברוק הוא
שטח ציבורי פתוח. נבולות השטח יקבעו
בתכנית מפורטת של מתחם תכנון שלם.
בשטח הציבורי פתוח תותר נטיעת עצים
וצמחים, פיתוח דרכים, שבילי גישה וחניה
לרכב, הקמת מתקני משחק נופש וספורט,
הקמת מתקנים לאדוקה ותפעול של השטח
הציבורי הפתוח וכיו"ב, אשר העתיקות
שאותרו שובצו בשטח ציבורי פתוח, כל
מבנה ארכאולוגי שיחויב בידור יגודר
בהתאם להנחיות קמ"ס ארכאולוגיה.
פסי הירק שבנבול המתחם ישובצו לתוך
אזורי המגורים אם וכאשר יורחבו שטחי
מתחם "עופרים".~~

10. הנחיות להכנת תכנית מפורטת

תנאי למתן היתרי בניה במתחם שבשטח התכנית
הוא הכנת תכנית מפורטת למתחם התכנון.
התכנית המפורטת תערך על בסיס של מפת סכמה
בעלת מידול 1:1000 או 1:2500 או 1:1750.

תכנית מפורטת תכלול בין היתר את ההוראות
הבאות:

1. קביעת יעודי השטחים בתחום התכנית, לרבות
שטחים למוסדות ציבור שכוונתם
ועירוניים, הכלל של די-רשומה המכונה תכנית
מתכנית מפורטת. הישגות תחומי עתידית
המגורים למתחם בשטח, את השטחים למוסדות
ציבור ומוסדות אחרים, שטחים לספורט, שטח
ציבורי פתוח וכיו"ב. הישגות המגורים
כנסות מס' 1 לחקון זה והתחום פרטנרם
מבית בלפפה ושימה מפורטת למתחם
התכנית.

2. השימושים המותרים בכל שטח מידע, לרבות
הנחיות לשימושים מעורבים.

3. התווית רשת דרכים, מערכת כבישים,
מעברים ושטחים להזלכי רגל, פתרונות חניה
לכלי רכב, כן יכללו הנחיות לטיפול נופי
בשולי הדרך.

4. הנחיות להכנת "תכנית בינוי ופיתוח
למבני" שהיינה תנאי להגשת היתרי בניה
ושוקבענה הוראות להעמדת בנינים, גובהם,
שטחם, מס' יח' דיוור וכן הוראות בדבר
חומרי הכניה והגמר, מבנה הגגות, ניקוז
היסודות וכיו"ב.

תכניות בינוי ופיתוח תקבענה בין היתר
אופן פיתוח השטח, מפלסי קרקע מתוכננים,
מפלסי בניסוח, קירות תומכים וגדרות,
מתקני אשפה, הסדרי חניה, עיצוב נופי הכל
לפי העניין.

5. הבטחת דרך גישה ציבורית לשטחים פנימיים
שבמסגרת התכנית, שאינם כלוללים כגבול
ההכרזה ובגבול התכנית.

20

1. הועדה המקומית רשאית להתנות תנאים עפ"י סעיף 16 (מתן חיתוך ותנאים) לתקנות התכנון והכניה (בקשה להיתר תנאים ואגרותיו) - החקפות בישראל.
 2. השימוש בכנין יותנה במתן תעודת נמר על פי סעיף 21 לתקנות התכנון והכניה (בקשה להיתר תנאים ואגרותיו) - החקפות בישראל.
 3. מניעת מטרדים: הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים שיהיו דרושים לדעתה למניעת מטרדי רעש, אבק, ריח וכיו"ב.
- הועדה המקומית תקבע אתרים לסילוק פסולת חציבה וחפירה, וכן את ההנחיות לטיפול בפסולת זו.

11. תנאים למתן היתרי:
כניה ולשימוש בכנין

- כשטחי כניה לרישוי יחושבו כל השטחים המקורים לרבות: מחסנים, מקלטים, מוסכים, מרפסות, עליות גג, מרפסות ומדרגות.

12. אופן חישוב שטחי:
כניה לרישוי

- לענין החניה תחולנה תקנות התכנון והכניה החלות בישראל (תקנת מקומות חניה). יחס החניות לי"ד יהיה לא פחות מאשר 1:1.3. מקומות החניה המותרים על הכבישים יחושבו במסגרת החוק.

13. תקן חניה:

- התקנת מתקנים לאספקת מים, ניקוז וביוק, פנוי אשפה ופסולת למגרשים המיועדים לצורך זה, סוג המתקנים ומיקומם יהיו כהנחית ואישור של מהנדס הועדה המקומית ובהנחית קמ"ט בריאות ונציג חשרות לאיכות הסביבה.

14. ת ש ת י ת:

- כנית המקלטים והיה באישור הג"א ובהתאם להנחיות שיפורסמו מעת לעת.

15. מ י ק ל ו ט:

- א. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון הבאים:
1. מחסן תחמושת ונשק.
 2. דרך תיקפית + גדר לפי הסיווג של הישוב.
 3. תאורת ביטחון.
 4. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרר ביטחון.
 5. מגורי שומרים.
 6. מבנה גנרטור.
 7. ביתני שמירה בכניסות לישוב.
- ב. ביצוע הנ"ל עד למועד האיכלוס.
- ג. יש לשמן מרכיבים אלה כנספחי הבינוי של התכנית המפורטת.

16. ב ט ח ו ו:

1. הגבלות כניה כגין בטיחות טיסה חלות על התכנית בתחומים הבאים:
כרדיוס של 50 מ' מנצ 154650 - E ;
N - 159180
כרדיוס של 250 מ' מנצ 154940 - E ;
N - 158980
2. לא ינתן אישור לתכנית מפרטת בתחום התגבלות אלא באישור מנהל התעופה האזרחית. גובה המבנים בתחום התגבלות לא

17. בטיחות טיסה:

המנהל האזרחי היהודה ושומרון
מרחב תיכנון מקומי מועצה אזורית מטה בנימין

תכנית מתאר מקומית מס' "עופרים".

1. שם התכנית וסוגה: תוכנית תקרא "תכנית מתאר מקומית מס' (להלן: התכנית) "עופרים".
2. מטמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) נליון אחד של תשריט בקנה מידה 1:5000 (להלן: התשריט). כל מסמך ממטמכי התכנית מחווה חלק בלתי גפרד מהתכנית בשלמותה.
3. גבול התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית "עופרים".
4. מקום התכנית: בין קואורדינטות אורך 156-100 ו-153-750 וקואורדינטות רוחב 156-600 ו-160-100. הגושים וחלקות הם כרתאם למפות הפיסקליות של האזור על פי המפה הפיסקלית.
5. שטח התכנית: הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול, כ-3,300 דונם.
6. מניש התכנית: משרד הבנוי והשיכון.
7. בעל הארקע: הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי ביו"ש.
8. המתכנן: אדריכל זאב כרן, רח' סוקולוב 17, ירושלים.
9. מטרות התכנית: 1. יעוד שטח להקמת ישוב עירוני.

2. קביעת יעודי קרקע למגורים (הכוללים):
מסחר, שירותים, בנייני ציבור ושטחים
ציבוריים פתוחים) מרכז אזרחי משולב
מגורים, אזורים לחלוקת שטחי ציבור, שטח
ליעור.

3. חלוקת שטח התכנית למתחמי תכנון
וקביעת הוראות להכנת תכנית מפורטת.

4. התווית דרכים חדשות.

תחום יעודי הקרקע בתשריט הם מנחים בלבד.
התוויה מדויקת של מערכות הדרכים, תחום
מדויק של מתחמי התכנון, וקביעת גבולות
יעודי הקרקע השונים יהיו על פי תכניות
מפורטות, כמפורט בסעיף 10 להלן.

10. ציון גבולות:
בתשריט

א. - השטח הצבוע בתשריט בצבעים צהוב ותכלת
הם אזורי מגורים א' ו- ב'. אזור
מגורים א' הוא שטח לבניה רוויה, אזור
מגורים ב' הוא שטח לבניה דלילה. באזורים
אלה תותר הקמת בנייני מגורים, בניינים
ציבוריים לשרות אזור המגורים, חזית
מסחרית ושטחי מסחר ומשרדים, שטחים
ציבוריים פתוחים, מתקני ספורט ומתקנים
הנדסיים וכן כל שימוש אחר לשרות אזור
המגורים כפי שיקבע בתכנית המפורטת.
התכנית המפורטת לפי סעיף 10 שלהלן -
תקבע את הגבולות המדויקים של יעודי
השטחים, את ההנחיות בדבר זכויות הבניה,
גובה בניינים, אופי הבנייה, חומרי הגמר,
פתות השטח והצפיפות וכד'.

11. אזורי מגורים
א' ו-ב'

ב. - אזור לחלוקת שטחי ציבור.
במתחמים הממוספרים בעיגולים יוקצו
שטחים למוסדות ציבור כלל עירוניים,
מוסדות אזוריים, מוסדות תינוך יסודיים,
על יסודיים ופנימיות וביו"ב. כל זאת על
פי טבלת שטחי הציבור המופיעת בתשריט.

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום עם פסים
אלכסוניים חומים ואפורים הוא שטח של מרכז
אזרחי. בשטח זה תותר בניה מבני ציבור,
מסחר, משרדים ומגורים. גובה הבניינים, הצפיפות
ואופי הבניינים יקבעו במסגרת תכנית מפורטת.

12. מרכז אזרחי משולב
במגורים:

השטח הצבוע בצבע ירוק הוא שטח ליעור.
גבולות השטח יקבעו בתכנית מפורטת של מתחם
תכנון שלם.

13. שטח ליעור:

תנאי למתן היתרי בניה במתחם שבשטח התכנית
הוא הכנת תכנית מפורטת למתחם התכנון.

14. הנחיות להכנת:
תכנית מפורטת

תכנית מפורטת תכלול בין היתר את ההוראות

הבאות:

1. קביעת יעודי הקרקע בתחום התכנית, לרבות שטחים למוסדות ציבור שכוונתם ועירוניים. השטחים למוסדות ציבור ומוסדות אחרים, שטחים לספורט, שטח ציבורי פתוח וכיו"ב.

2. השימושים המותרים בכל שטח מיועד, לרבות הנחיות לשימושים מעורבים.

3. התווית רשת דרכים, מערכות כבישים, מעברים ושטחים להולכי רגל, פתרונות חניה לכלי רכב, בן יכללו הנחיות לטיפול נופי בשולי הדרך.

4. הנחיות להכנת "תכנית כינוי ופיתוח למבנין" שתהיינה תנאי להגשת היתרי בניה ושתקבענה הוראות להעמדת בנינים, גובהם, שטחם, מס' ית' דיור וכן הוראות בדבר חומרי הבניה וחומר, מבנה הגגות, ניקוז היסודות וכיו"ב.

תכניות כינוי ופיתוח תקבענה בין היתר אופן פיתוח השטח, מפלסי קרקע מתוכננים, מפלסי בניסות, קירות תומכים וגדרות, מתקני אשפה, הסדרי חניה, עיצוב נופי הכל לפי הענין.

5. הבטחת דרך גישה ציבורית לשטחים פנימיים שבמסגרת התכנית, שאינם כלולים בגבול ההכרזה ובגבול התכנית.

15. דרכים:

תואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט. (א) השטח הצבוע בצבע אדום הוא של דרכים ציבוריות חדשות. התואי המדויק ורוחב בדרכים יקבע במסגרת התכנית המפורטת של כל מתחם.

(ב) השטח הצבוע בצבע חול הוא שטח של דרכים קיימות או מאושרות.

16. תנאים למתן היתרי: בניה ולשמוש בכינוי

1. הועדה המקומית רשאית להתנות תנאים עפ"י סעיף 16 (מתן היתר ותנאיו) לתקנות התכנון והבניה (נקשה להיתר תנאיו ואגרותיו) - והקפות בישראל.

2. השימוש בכינוי יותנה במתן תעודת גמר על פי סעיף 21 לתקנות התכנון והבניה (נקשה להיתר תנאיו ואגרותיו) - והקפות בישראל.

3. מניעת מטרדים: הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים שיהיו דרושים לדעתה למניעת מטרדי רעש, אבק, ריח וכיו"ב.

- הגובה המירבי של הקרקע הטבעית בראש
הנבעות.
3. יוגבלו סוגי העצים שינטעו על ראשי
הנבעות כך שגבהם המירבי לא יעלה על 15
מ'.
4. לא ינתן היתר בניה לתורן או מבנה גבוה
אחר בתחום כל התכנית אלא באישור מנהל
התעופה האזרחית.
5. על הנבעה הממוקמת בנ.צ. 154970 - E;
N - 158545 אפשר למקם מאגר מים שגובהו
אינו עולה על 9 מ'.

יוזם התכנית:

מועצה אזורית מטה בנימין.

בעל הקרקע:

הממונה על רכוש הנטוש ביו"ש.

עורך התכנית:

זאב ברן, אדריכל רח' סוקולוב 17 ירושלים טל: 665845

הועדה המקומית תקבע אתרים לסילוק פסולת
חציבה ותפירה, וכן את ההנחיות לטיפול
בפסולת זו.

כשטחי בניה לרישוי יחושבו כל השטחים
המקורים לרבות: מחסנים, מקלטים, מוטבים,
מרתפים, עליות נג, מרפסות ומדרגות.

17. אופן חישוב שטחי:
בניה לרישוי

לענין החניה תחולנה תקנות התכנון והבניה
החלות בישראל (תקנות מקומות חניה). יחס
החניות ל"ד יהיה לא פחות מאשר 1:1.3.
מקומות החניה המותרים על הכבישים יחושבו
במסגרת החוק.

18. תקן חניה:

התקנת מתקנים לאספקת מים, ניקוז וביוב,
פנוי אשפה ופסולת למגרשים המיועדים לצורך
זה, סוג המתקנים ומיקומם יהיו בהנחית
ואישור של מהנדס הועדה המקומית ובהנחית
קמ"ט כריאות ונציג השרות לאיכות הסביבה.

19. ת ש ת י ת:

בנית המקלטים תהיה באישור הג"א ובהתאם
להנחיות שיפורטמו מעת לעת.

20. מ י ק ל ו ט:

21.

22.

3-151



י' אייר תשנ"א
24 אפריל 1991
סימוכין 1126/4

לכבוד
אדריכל שלמה מגורי-כהן
מחוז המרכז - משרד השכון
רח' החשמונאים 113
תל-אביב.

אדון נכבד,

הנדון: "עופרים" - תכנית מפרטת
הפקדה.

בהמשך לפגישתנו באתר "עופרים" ב-23/4/91 (אודה לך אם תשלח לי סיכום דברים) בדקתי את נושא הפקדת התכנית המפרטת והרי הממצאים:

1. דברתי עם קמ"ט ארכיאולוגיה מר יצחק מגן והוא איננו מוכן לחתום על התכנית המפורטת ועל תכנית המתאר לפני שמשרד השיכון יעביר לו תשלום או התחייבות לבצוע סקר ב"עופרים" כולל מדידות ואיתור קרוב ל-50 מקומות ארכיאולוגיים. דבר זה אמור להתבצע תוך שבועיים מקבלת ההתחייבות. ברגע שדבר זה יתבצע ונסמן כתכניתנו האתרים הרלבנטיים - יאושרו על ידו אוטומטית תכנית המתאר והתכניות המפרטות.

משרד השכון בירושלים מודע לענין והדבר נמצא בטיפולם מזה שנתיים.

2. דברתי עם משרד האפוטרופוס באיו"ש עם מר מוטי מנוחין אשר הסביר שאמנם הם חתמו על תכנית המתאר שהוגשה בראשונה אך חתימתם על התכניות המפרטות תוכל להעשות רק כאשר תכנית המתאר החדשה שהגשנו לא מזמן תבדק, תאושר ותחתם על ידם. סוכם שכיום ו' אבקר כמשרדם עם תכנית המתאר החדשה עם ציון הגבולות אשר יושוו לתכנית הקודמת, יבדקו והתכנית תחתם. ניתן יהיה אז לחתום אחרי בדיקה גם על התכניות המפרטות.

3. התקשרתי לשלמה מושקוביץ כלשכת תכנון באיו"ש ובקשתי לדעת אם התכניות שהגשתי נבדקו על ידו ובמידה ויש הערות אשמח לתאם ולתקן את החומר כנדרש על מנת שהתכנית תהיה מוכנה להפקדה. רק אז אפשר יהיה להכניס להפקדה גם את התכניות המפרטות.



מסתבר שלא ניתן להפריד בין תכנית המתאר החדשה לתכניות
המפורטות ואנחנו עושים את כל המאמצים על מנת לזרז תהליך זה.
ביום ו' הקרוב תהיה לי פגישה עם סגן ראש המנהל האזרחי כאיו"ש הממונה
על כל הגורמים שהוזכרו לעיל ואבקש ממנו לסייע לנו בזירוז הסדרת כל
האמור.

אשמח לקבל ממך כל הנחיות או הערות בנדון.

בברכה,

זאב ברן.
אדריכל.

העתק: מר יהודה המאירי - מנהל מחוז המרכז, משרד השכון.
אגף בנוי ערים - משרד השכון ירושלים.



א' סיון תשנ"א
14 מאי 1991
סימבין 1179/5

לכבוד
אדו"ר שלמה מגורי-כהן.
מתכנן ראשי
משרד השכון - מחוז המרכז.
רח' החשמונאים 113
תל-אביב.

אדון נכבד,

הנדון: "עופרים" - תכנית מפרטת - הגשה מתוקנת.

בתאריך 13/5/91 הנשתי לאדריכלית דיאנה וולקוב במשרד השכון בירושלים את תכנית המתאר המתוקנת של "עופרים", והיא תמסור אותה למת"ע לצורך הפקדה. התכנית משקפת את כל ההנחיות, ההתאמות והתקונים עליהם דובר בסיכום מה-17/3/91 בקשר לתכנית מפרטת.

מכאן שגם התכנית המפורטת צריכה לתאום נקודות אלה ודבר זה אכן נעשה.

נשארה בעיה אחת. ההנחיה של לשכת התכנון איו"ש היתה לא להראות כבישים שלא עוברים בגבול התכנית אך גם לא להשאיר כבישים ללא חיבור המשכי. בתכנית המתאר דבר זה בא על פתרון על ידי כך שנעשה "זיוף" בדרך העוברת בצוואר הבקבוק של התכנית וכל הכבישים שיוצאים מן התכנית סומנו במבוי סתום (אלה ההנחיות שקבלתי), בתכנית המפורטת לא ניתן לפתור את הדברים כך כי הדבר יפגע בחלוקה למגרשים וגם יתקם בנו בסופו של דבר בתכנית לבצוע.

על כן אודה לך אם תתן לי הנחיה ברורה בנושא זה בכתב ובהקדם על מנת שנוכל להגיש את התכנית.

בברכה,

זאב ברן.

אדריכל.
נ.ב. כל מה שנוגע להוכחת בעלויות על הקרקע והסדרים עם קמ"ט ארכיאולוגיה והאפוסטרופוס, נמצא בטפול בלעדי של משרד השכון ירושלים.

83/101/101

83/101/101

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז/החטיבה הטכנית

ר"ח החשבונאים 113 ת"א
טל' 3613241 פקס: 3610888

תאריך: 30.4.91

אל: מר יהודה המאירי - מנהל המחוז

הנדון: שופרים - תכנית ת.ב.ע. מפורטת.

להלן פירוט הטיפול שנעשה בתכניות הת.ב.ע. המפורטות.

1. אישור התכנית בוועדת אישורים משהב"ש 10.1.91.
 2. תכניות מפורטות לאישור נמסרו במ.ת.ע ביום 17.2.91 ותכנית מתאר מתוקנת הוגשה ב-21.4.91.
 3. למרות התאום המוקדם עם מר מושקוביץ, כולל שיתופו בלינוי התכנון, ישבו המתכננים פעם נוספת ב-17.3.91 עם מר מושקוביץ ע"מ לבצע בדיקה נוספת לפני הדיון.
 4. בדיון זה קבע מר מושקוביץ שהתכניות לא יובאו לדיון במ.ת.ע לפני ביצוע מספר תיקונים בתכניות ובתקנון. המתכננים ביצעו את התיקונים כנדרש.
 5. מר מושקוביץ מבקש כהתניה נוספת לדיון במ.ת.ע. גם ביצוע הסעיפים הבאים:
 - א. הגשת תכנית מתאר מתוקנת.
 - ב. צירוף שטח נוסף שהוכרז ע"י פליאה אלבק.
 - ג. קבלת אישור משפטי מגב' פליאה אלבק לכבישים החורגים מהתכנית.
 - ד. התניה לחתימת האפוטרופוס על גבולות התכנית.
- רק לאחר שמודד מטעם משרד השיכון יחתום על תשריט גבולות התכנית ושאלן בהם חריגה.
6. קמ"ט ארכיאולוגית, מר יצחק מגן, אינו מוכן לחתום על התכנית, מאחר ומשרד השיכון (המשרד הראשי) טרם "סגר" איתו את נושא תקציב ביצוע סקר ארכיאולוגי.
 7. אדרי ברן מתכנן תכנית המתאר ומתכנן התכניות המפורטת (חלק) נמצא בקשר יום יומי עם מר מושקוביץ ועם משרד האפוטרופוס בא"ש.

8. מאחר ומר מושקוביץ נפגע אישית ומאחר וכלי רצון טוב ושיתוף פעולה חיובי לא ניתן יהיה לקדם את התכנית לקראת אישורה בוועדת מ.ת.ע.

9. מצ"ב פניותינו בכתב אל הגורמים השונים המטפלים בתכנית במשך תקופה זו.

בכבוד רב,

שלמה מזרז-כהן
אדריכל ראשי-יזע



א' סיון תשנ"א
14 מאי 1991
סימוכין 1178/5

לכבוד
מר חנניה היזמי
קמ"ט ארכיטקטורה
שייך ג'ראח 39 - מלון שפר
מזרח ירושלים.

זמין, אלה עבד, נאמן, גלילי, הקול

אדון נכבד,

הנדון: סימון נקודות לסקר ארכיטקטוני
בתחום תכנית המתאר של "עופרים".

רצ"ב 2 עותקים של תכנית המתאר של "עופרים" עם סימון גבולות
התכנית בקו כחול.

בהתאם לסיכום טלפוני עם אדריכלית דיאנה וולקוב ממשד השכון
שהיתה אצלך ב-13/5/91, אודה לך אם תחזיר לי עותק אחד לאחר שתסמן עליו
את הנדון.

בתודה ובכבוד רב,

זאב ברן.

אדריכל.

העתק: אדריכלית דיאנה וולקוב - משרד השכון.

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

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

קרית הממשלה
ת.ד. 18110
ירושלים 91180

6 במאי 1991
כב' באייר תשנ"א

509300349

אלו קמ"ט ארכיאולוגיה
המינהל האזרחי לאזור יו"ש

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

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

ב ב ר כ ה

דוד בן יהודה
חשב המשרד

מינהל מנהל מינהל ההנדסה והתכנון
אורי שושני

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

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY

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
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
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

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
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

יזן
משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

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

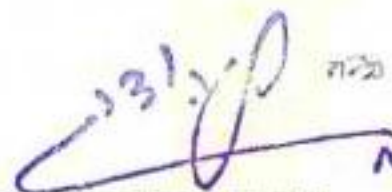
קרית הממשלה
ת.ד. 18110
ירושלים 91180

6 במאי 1991
כב' בא"ר תשנ"א

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

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

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

בברכה

דוד בן - יהודה
חשב המשרד


מינהל מינהל ההנדסה והתכנון
א"ר

העתיקים: הגזברות, לחייב סעיף 2.10.35.01.29
מינהל ההנדסה והתכנון, כאן
אגף תכנון ערים - שלך מס' 1366

MEMORANDUM FOR THE DIRECTOR
FROM: SAC, NEW YORK
SUBJECT: [Illegible]

DATE: [Illegible]
PAGE: [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]

[Illegible text block]

[Illegible text block]

[Illegible text block]

[Illegible text block]

[Illegible text block]

[Illegible text block]

[Illegible text block]

[Illegible text block]

[Illegible text block]

[Illegible text block]

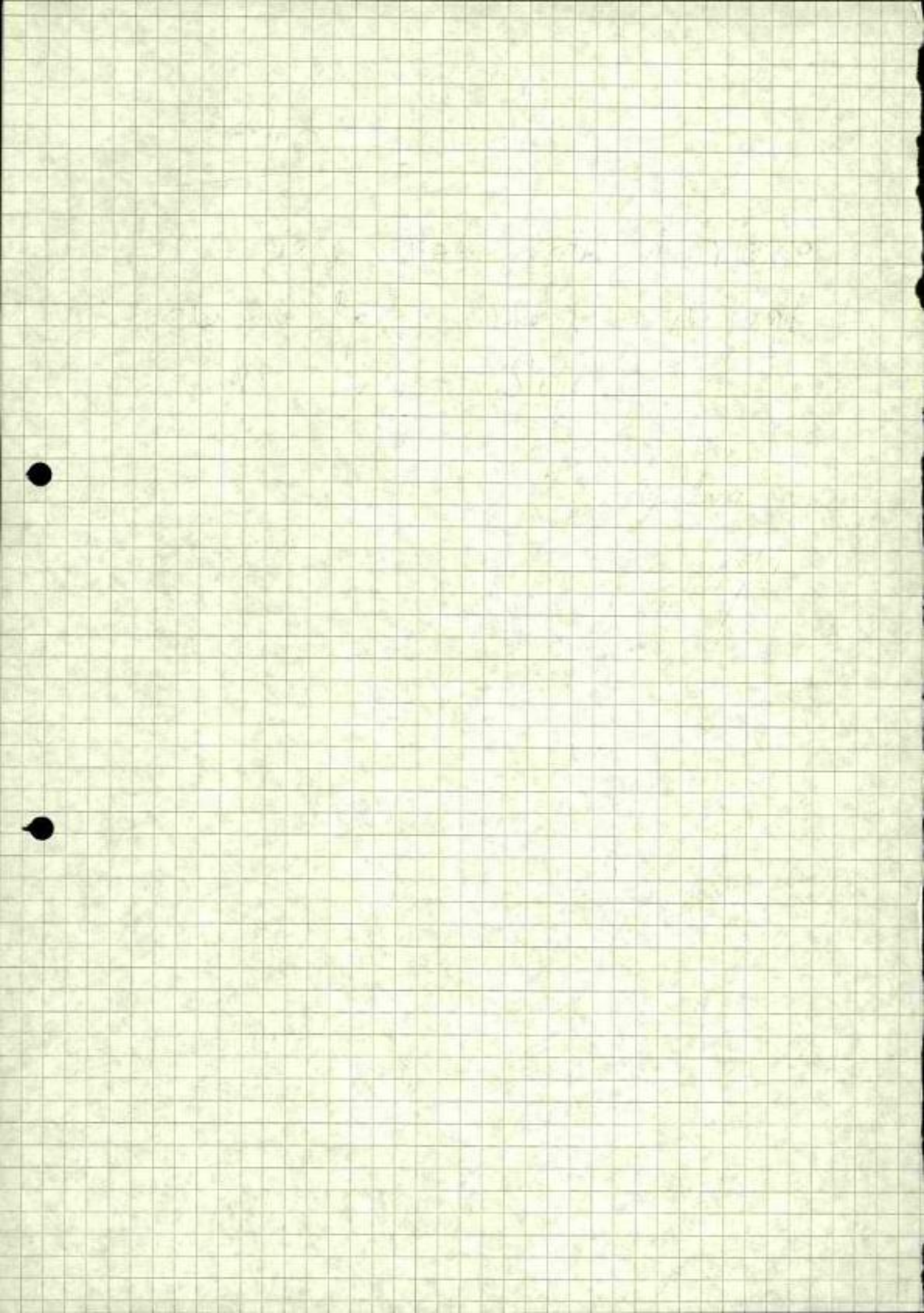
[Illegible text block]

2/13

היה נאמר לי שיש
! לפי זה יש
לפי זה - נאמר לי

נאמר לי

2/13





י"ד אייר תשנ"א
28 אפריל 1991
סימוכין 1131/4

לכבוד
מא חייקה מנחם
הממונה על הרכוש הנטוש באיו"ש
ת.ד 43
בית-אל

אדון נכבד,

רצ"כ 3 עותקים של תכנית המתאר של "עופרים" (לא צנועים) עם סימון
גבול התכנית בקו כחול. זאת בהמשך לשיחתנו הטלפונית עם מר מוטי מנוחין
יחד עם אדריכלית דיאנה וולקוב ממשרד השכון. אודה לכם אם תבדקו את
גבול התכנית, באם הוא אכן מתאים לסימון אדמות המדינה ותאשרו לי
בחתימתכם
על גבי העותקים במידה והגבול של התכנית מקובל עליכם. במידה ויש אי
התאמות, אודה לכם אם תסמנו אותן.
אנא הודיעו לי מתי אוכל לשלוח מישהו על מנת לקבל 2 עותקים
חתומים על ידכם.

בכרחה,

זאב ברן.

אדריכל.

העתק: דיאנה וולקוב - משרד השכון.

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז
מח' פרוגרמות

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

תאריך: 24.4.91

אל: גב' דיאנה וולקוב - אדר' -
היחידה לבינוי ערים - משב"ט י-ם

הנדון: עופרים - תוכנית מתאר

בהמשך למכתבינו מיום 19.2.91 (מצ"ב העתק), אנו חוזרים ומבקשים להגיע

להסדר סופי בקשר לכביש הגישה העובר בבעלות פרטית.

אבקש את טיפולך במהיר בנושא.

בכבוד רב
אריה הראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז
רח' החשמונאים 113
תל-אביב

העתק:
מר י. מאירי - מנהל המחוז
מר. שמגורי כהן - האחראי על התכנון
גב' ר. בלדישטיין - מח' התכנון

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY

1950
1951
1952

1953

1954
1955
1956

10-04-1991

אגף הבנוי ובינוי ערים

מדינת ישראל

ת.ע.צ.

משרד הבינוי והשיכון
מחלקת עבודות ציבוריות
אגף הכבישים
המשרד הראשי
ירושלים

תאריך: כ"ג בניסן תשנ"א
7 באפריל 1991

מספר: 6(465)5

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

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

להלן הערותי לתכניות מקבלתי:

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

נכבוד רב,

י.כמון

ס/ מהנדס תכנון ראשי

העתק:

אד"ר סופיה אלדור, מנהלת אגף בנוי ערים, משרב"ש
אד"ר ד. וולקוב, משרב"ש
מר ק. רוס, מהנדס ראשי לכבישים משרב"ש

669

משרד הביטחון והשירות
מגדל תכנון ובנייה ערים

טל. (02) 277-617
פקס (02) 823-502
מס. 11-17391

קרית הממשלה
ת.ד. 18110
ירושלים 91180

אורי צוק

17 במרץ 1991

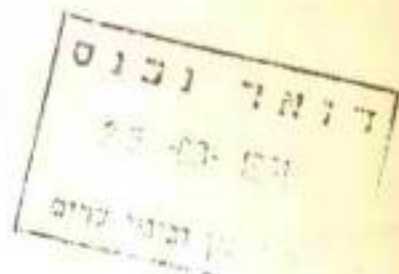
עופרים

פרוטוקול ישיבה שהתקיימה במחלקת בנייה ערים ירושלים ביום
11.3.91

השתתפו: שלמה מוסקוביץ, זאב ברן, יו"ר יונתן, דיאנה וולקוב,
אורי קרטש, ירדנה פלאיים, יוסף ניר, רבקה ביליזשטיין

222: התכנית המפורטת של עופרים נמסרה להפקדה למ.ת.ע. ביום
17.2.91 מר מוסקוביץ הודיע כי התכנית לא ידונו בוועדה
אלא לאחר שתוגשנה חתימות האפומרופוס וארכיאולוגיה.
התכנית תכונסנה לדיון בוועדה רק אחרי חופשת פסח (סוף חודש
אפריל). כמו כן דרש מר מוסקוביץ לקראת ההפקדה של התכנית
המפורטת את הדברים הבאים:

1. לצרף טמח נספח שהוכרז על ידי פליאה אלבק (לקבל מחייקה
מנחם).
2. לקבל אישור משרד המשפטים (פליאה אלבק) לכבישים החורגים
מגבולות התכנית.
3. חתימה אפומרופוס: מודד מטעם משרד השיכון יחתום על התשריט
שהוא בדק את גבולות התכנית ואין בהם חריגה.
רק על בסיס החתימה של המודד האפומרופוס יחתום.
4. אדריכל ברן יתקן את תכנית המתאר על פי התכנית המפורטת
שהוגשו ועל פי הפרוגרמה שהוכנה לכל השטח ותאום הכבישים עם
יו"ר.
5. השטח הציבורי הפתוח שמוצע בתכנית המפורטת שנמסרו מתאים רק
ל- 3,000 יח"ד של שלב א' וב'.
6. להתאים את גבולות תכנית מתאר לתכנית המפורטת. $\frac{1}{4}$ $\frac{1}{4}$
7. להתאים את הגבולות בין התכנית על מנת למנוע חפיפה. כמו כן
יש להתאים את רשת הדרכים, רוחב הדרכים ויחסי הבניין בין
התכנית.
8. יש להקפיד על התאמה בין מסמכי התכנית השונים וחתימת עורך
התכנית.
9. להתאים בין הוראות תכנית המתאר והוראות התכנית המפורטת אם
יש שינויים שי ציינום בתכנית המפורטת.
10. לקבוע מספרים למגרשים המיועדים לשטח פתוח ציבורי. $\frac{1}{4}$ $\frac{1}{4}$
11. להוסיף רוחב דרכים ורוחב הרחובות ללא מוצא. $\frac{1}{4}$ $\frac{1}{4}$
12. לקבל מפות פיסיקליות סקמ"ט מוידות ולצרפן לתכנית. $\frac{1}{4}$ $\frac{1}{4}$
13. להוסיף סעיף בתקנון גורר טעמי העבר לא יחרגו מגבול המגרשים
וגבול התכנית.
14. יועצי התכנית יצרו קשר עם המעורבים על מנת לקבל החלטות בעניין
התחלתי של העבודה.



יון-חבנון יעוז ומחקר
הנדסה אזרחית תנועה וסדרות
חבנון איזרי טף וכינוי ערים

חפץ: דרך העצמאות 27
חדר 55 דלוקד 31004 חיפה
טל' 04-670120, 04-670122
פקס: 04-670337

5/02/91

511/67/91

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

הנדון: עופרים - כביש חיבור בין בית אריה לכביש 6

1. לאחר קבלת מיפוי במדידות בקנ"מ 1:3500 אנו מעבירים הצעה לתואי כביש מס' 466 בין בית אריה (עופרים) לכביש מס' 6 - (חמתוכנן).
2. תוכניות רקע מכביש 6 נתקבלו מאיוג' א. צור ת.ה.ל ת"א.
3. התואי והחיבור העקרוני הועברו אליך ואושרו עקרונית.
4. נבקשך להתייחס להצעת התואי הכולל גם חתך לאורך. בדקנו חלופה העוקפת את הגבעה עם תואי ישיר אך מבחינת עבודות עפר אינה מומלצת.
5. החבור לכביש 6 מוצע במחלף חצוצרה.
6. נא הערותיך לפני העברת החשריט והתקנון לוועדה סטטורית.
7. התוכנית הוצגה בפני ועדת אישורים במשרד השיכון כחלק מהתוכניות של הישוב עופרים.

בכבוד רב,
יון-חבנון יעוז

לוט: העתקי תוכניות תנועה+חתך לאורך+חתך טיפוסי.

תעק: אדרי סופיה אלדור - מנהלת אגף בינוי ערים - ירושלים.
אדרי ד. וולקוב - אגף בינוי ערים - ירושלים.
ד"ר ק. רוס - מהנדס ראשי לכבישים - משב"ש (בצרוף תוכנית).

טל. 617-277(02)
פקס 502-823(02)
מס. 11-17391

קרית הממשלה
ת.ד. 18110
ירושלים 91180

17 במרץ 1991

עופרים

פרוטוקול ישיבה שהתקיימה במחלקת בינוי ערים ירושלים ביום
11.3.91

השתתפו: שלמה מוסקוביץ, זאב ברן, י.ויינברג, דיאנה וולקוב,
אזה קרטש, ירדנה פלאייט, יוסף ניין, רבקה בילידשטיין

כללי: התכנית המפורטת של עופרים נמסרו להפקדה למ.ת.ע. ביום
17.2.91 מר מוסקוביץ הודיע כי התכנית לא ידונו בועדה
אלא לאחר שתוגשנה חתימות האפוטרופוס וארכיאולוגיה.
התכנית תכנסנה לדיון בועדה רק אחרי חופשת פסח (סוף חודש
אפריל). כמו כן דרש מר מוסקוביץ לקראת ההפקדה של התכנית
המפורטות את הדברים הבאים:

1. לצרף שטח נספח שהוכרז על ידי פליאה אלבק (לקבל מחייקה
מנחם).
2. לקבל אישור משרד המשפטים (פליאה אלבק) לכבישים החורגים
מגבולות התכנית.
3. חתימת אפוטרופוס: מודד מטעם משרד השיכון יחתום על התשריט
שהוא בדק את גבולות התכנית ואין בהם חריגה.
רק על בסיס החתימה של המודד האפוטרופוס יחתום.
4. אדריכל ברן יתקן את תכנית המתאר על פי התכנית המפורטת
שהוגשו ועל פי הפרוגרמה שהוכנה לכל השטח ותאום הכבישים עם
יגון.
5. השטח הציבורי הפתוח שמוצע בתכנית המפורטת שנמסרו מתאים רק
ל- 3,000 יח"ד של שלב א' וב'.
6. להתאים את גבולות תכנית מתאר לתכנית המפורטת.
7. להתאים את הגבולות בין התכנית על מנת למנוע חפיפה. כמו כן
יש להתאים את רשת הדרכים, רוחב הדרכים ניקוי הבנין בין
התכנית.
8. יש להקפיד על התאמה בין מסמכי התכנית השניים וחתימת עורך
התכנית.
9. להתאים בין הוראות תכנית המתאר והוראות התכנית המפורטת אם
יש שינויים שי לצייןם בתכנית המפורטת.
10. לקבוע מספרים למגרשים המיועדים לשטח פתוח ציבורי.

11. להוסיף רוחב דרכים ורוחב הרחובות ללא מוצא.
12. לקבל מפות פיסיקליות מקמ"ט מדידות ולצרפן לתכנית.
13. להוסיף סעיף בתקנון בדבר שפרי העפר לא יחרגו מגבול המגרשים
וגבול התכנית.
14. יועצי התכנית יצרו קשר עם הקמ"טים על מנת לקבל הנחיות בשלב
התחלתי של העבודה. היועצים יצהירו במ.ת.ע. שהתכנון בוצע.

17 במרץ 1991

עופרים

פרוטוקול ישיבה שהתקיימה במחלקת בינוי ערים ירושלים ביום
11.3.91

השתתפו: שלמה מוסקוביץ, זאב ברן, י. ויינבר, דיאנה וולקוב,
אזה קרטש, ירדנה פלאיט, יוסף נין, רבקה בילדשטיין

כללי: התכנית המפורטת של עופרים נמסרה להפקדה למ.ת.ע. ביום
17.2.91 מר מוסקוביץ הודיע כי התכנית לא ידונו בועדה
אלא לאחר שתוגשנה חתימות האפוטרופוס וארכיאולוגיה.
התכנית תכנסנה לדיון בועדה רק אחרי חופשת פסח (סוף חודש
אפריל). כמו כן דרש מר מוסקוביץ לקראת ההפקדה של התכנית
המפורטות את הדברים הבאים:

1. לצרף שטח נספח שהוכרז על ידי פליאה אלבק (לקבל מחייה
מנחם).
2. לקבל אישור משרד המשפטים (פליאה אלבק) לכבישים החורגים
מגבולות התכנית.
3. חתימת אפוטרופוס: מודד מטעם משרד השיכון יחתום על התשריט
שהוא בדק את גבולות התכנית ואין בהם חריגה.
רק על בסיס החתימה של המודד האפוטרופוס יחתום.
4. אדריכל ברן יתקן את תכנית המתאר על פי התכנית המפורטת
שהוגשו ועל פי הפרוגרמה שהוכנה לכל השטח ותאום הכבישים עם
ינן.
5. השטח הציבורי הפתוח שמוצע בתכנית המפורטת שנמסרו מתאים רק
ל- 3,000 יח"ד של שלב א' וב'.
6. להתאים את גבולות תכנית מתאר לתכנית המפורטת.
7. להתאים את הגבולות בין התכנית על מנת למנוע חפיפה. כמו כן
יש להתאים את רשת הדרכים, רוחב הדרכים ניקוי הבנין בין
התכנית.
8. יש להקפיד על התאמה בין מסמכי התכנית השניים וחתימת עורך
התכנית.
9. להתאים בין הוראות תכנית המתאר והוראות התכנית המפורטת אם
יש שינויים שי לציננס בתכנית המפורטת.
10. לקבוע מספרים למגרשים המיועדים לשטח פתוח ציבורי.

11. להוסיף רוחב דרכים ורוחב הרחובות ללא מוצא.
12. לקבל מפות פיסיקליות מקמ"ט מדידות ולצרפן לתכנית.
13. להוסיף סעיף בתקנון בדבר שפרי העפר לא יחרגו מגבול המגרשים
וגבול התכנית.
14. יועצי התכנית יצרו קשר עם הקמ"טים על מנת לקבל הנחיות בשלב
התחלתי של העבודה. היועצים יצהירו במ.ת.ע. שהתכנון בוצע.

5/10/2020

03/22

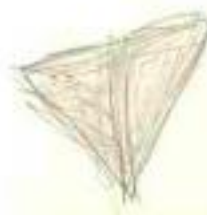
১০০০০০

16

- 3.

[illegible][illegible]

6. ארבעה ימי מבלוי ופירות חמור אפרים (ה'תש"ו).



משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

מח' פרוגרמות

תאריך: 19.2.91

סיכום תדריך תכנון עופרים מתאריך 17.2.91

השתתפו: ה"ה י.מאירי, י.רוטה, א.וקסלר, ש.מגורי כהן, ח.צימר, ר.בלידשטיין; י.פלאוט, א.קרטש, א.הראל, ז.חמו - משב"ש ד.קייזר, מ.לוי - אדריכלים

א. כללי

1. תוכנית המתאר כוללת 4 מתחמים בשלב א' הוכן תכנון מפורט למתחמים א' 1- ב' ע"י האדריכל ברוך וויינברג הכוללים כ- 3,100 יח"ד.
 2. התוכנית תעודכן למתחמים א' + ב', עפ"י התוכניות המפורטות שהוגשו למ.ת.ע. (באחריות אדריכל ברוך).
 3. יש לוודא קבלת חתימת מ.מ.י. על התוכנית והפקדתה.
 4. יבדקו מגבלות רשות שדות התעופה על השטח הדרומי (אגף תכנון ערים).
 5. יש לבדוק נושא הכניסה ליישוב מכביש בית אריה.
 6. התוכניות המפורטות של שלב א' יועברו למוא"ז מטה בנימין.
- ב. הוכן תדריך תכנון ע"י אורי וקסלר לחלק הדרומי של היישוב הכולל את המתחמים ג' 1- ד'.

שטח האתר: מתחם ג' - 1,000 דונם
למגורים - 600 דונם
צרכי ציבור - 400 דונם

מתחם ד' - 965 דונם
מגורים - 580 דונם
לצרכי ציבור - 385 דונם

ג. אושרה התפלגות יח"ד עפ"י המתחמים כדלהלן:

מתחם ד'		מתחם ג'		% מהשטח	יח' לדונם	סוג המיבנה
145	58	150	60	10	2.5	בנה-ביתך
435	87	450	90	15	5	קוטג'ים טוריים
1050	175	1.080	180	30	6	דו-קומתי
2080	260	2,160	270	45	8	תלת-קומתי
3,710	580	3,840	600			סה"כ

ד. הבינוי יעשה עפ"י ההנחיות כדלהלן:

1. בנה-ביתך - ימוקמו בשולי הישוב, ובריכוז אחד, שטח מגרש 300 - 400 מ"ר. יש אפשרות לשילוב דומש"פ.
2. קוטג'ים טוריים - כ- 200 מ"ר כל מגרש, 6 - 4 יח"ד.
3. דו-קומתי - בניינים של 4 דירות כאשר לקומה א' צמודה חצר ולקומה ב' עליית גג עם אפשרות להרחבה.
4. תלת-קומתי - על הקרקע בלי עמודים להוציא חריגים.
5. יש לשלב בניינים גבוהים במידה ותוואי השטח יאפשר זאת וניתן לנצל הקומה התחתונה למסחר.
6. כל מתחם יתפקד באופן עצמאי מבחינת השירותים והמוסדות הציבוריים.
7. יש להתחשב במובלעות הפרטיות הקיימות בשטח מבחינת תכנון עתידי.

ה. מוסדות ציבור - מר חיים צימר יוציא נספח למוסדות ציבור לשני המתכננים.

ו. נקבעו יועצים כדלהלן: מתכנן כבישים - ינון וגרוסמן
מתכנן תנועה - ינון
מים וביוב - בלש - אילון
פיתוח - אלישע האוזמן ובלנק

ז. תוכניות מדידה וחומר נלווה יועברו בהקדם למתכננים. עד סוף חודש אפריל יוגשו התוכניות לועדת אישורים.

רשמה: זהבה חמו
מח' פרוגרמות

5/10/55

העתק:
למשתתפים
גבי פרידה בצלאק - מח' פרוגרמות
מר ד. דויטש - מוא"ז מטה בנימין
ב:עו-93

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז
מח' פרוגרמות

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

תאריך: 13.2.91

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

הנדון: עידכון פרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור בעיר עופרים -
(10,850 דירות, 39,600 תושבים)

סיכום ישיבת הועדה הבין-משרדית מתאריך 11.2.91

המשתתפים:

- ד. בן-אלול - הממונה הארצי על מוסדות ציבור - משב"ש י-ם
בצלאל אונגר - אדריכל - הסוכנות היהודית
רות פרלמן - מנהלת ענף תכנון, אגף מיפוי ותכנון - משרד החינוך והתרבות
יוטל שמעוני - אגף מיפוי ותכנון - משרד החינוך והתרבות
שמעון תשובה - מנהל מחלקת מתקני ספורט - רשות הספורט - רח' החשמונאים 99
תמר קורן - מנהלת ענף תכנון רשות הספורט - רח' החשמונאים 99 ת"א
אורי וקסלר - אגף תכנון ובינוי ערים - משב"ש י-ם
דויד דויטש - מתכנן אזורי - מטה בנימין - מוא"ז בנימין פסגות -
ד.נ. מזרח בנימין
י. רוטה - מנהל מח' פרוגרמות - החשמונאים 99 ת"א - משב"ש

כללי:

א. עידכון פרוגרמה זו נעשתה עקב גידול בסה"כ יחידות דיור.

ב. המדובר הוא בשטח של כ-3253 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. עופרים מתחלק ל-4 מתחמים:

מתחם א' - 1500 יח"ד - קיים תכנון של אדר' ברן
מתחם ב' - 1800 יח"ד - קיים תכנון של אדר' וינבר
מתחם ג' - 3840 יח"ד - בתכנון
מתחם ד' - 3710 יח"ד - בתכנון

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

ה. בכוונת המשרד להתחיל בתכנון כל השטח.

ו. כבסיס לסדר גודל ממוצע של משפחה, הוסכם על 3,65 נפשות קרי: מספר
התושבים בעופרים יסתכם ב-39,600 נפש (10,850 משפחות $\times$ 3.65% נפש).

ז. לגבי החישובים של מוסדות חינוך (גני ילדים ובתי-ספר) הגודל החזוי של
שנתון (גיל אחד) הוא 2.25% מכלל האוכלוסיה. דהיינו: 891 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.

ח. לאחר שתגובש הצעת הפריסה והאיתורים של כל המגרשים הציבוריים ע"י
המתכננים - תזומן שוב ישיבה, בהשתתפות כל הנוגעים בדבר, לשם בדיקת
הצעת הישום הפרוגרמה.

הצעת הפרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור - 10.850 משפחות - 39.600 נפש

א. מעונות תינוקות, גילאי 0-2
לפי המכסה המקובלת (1 מעון בן 3-5 כיתות לכל 800 - 1200 משפחות) יהיה
צורך ב-11 מגרשים (1.5 דונם כ"א) ל-11 מעונות. יש לחלק את המגרשים
בפיזור מתאים בין ריכוזי המגורים, במקומות אליהם גישה נוחה לאמהות
ועגלות תינוקות.

ב. גני ילדים, גילאי 3-4
לפי 4.5% מהאוכלוסיה (2 שנתונים $\times$ 2.25%) יהיו בגילאים אלה 1782 ילדים
לפי 33 - ילדים בכיתה. תדרשנה 54 כיתות ב-27 מגרשים (כל אחד 1.2
דונם).

ג. בני ילדים (גילאי 5)

לפי 2.25% מהאוכלוסייה יהיו בגיל זה 891 ילדים ותדרשנה 27 כיתות. לא יהיה צורך במגרשים נפרדים, אלא הם יאותרו בחצרות בתי-ספר יסודיים.

ד. בתי ספר יסודיים - גילאי 6-11, (כיתות א' - ו') 94.5 דונם
לפי החישובים דרושות 162 כיתות ב-9 מגרשים של 18 כיתות בכל בית-ספר + 3 כיתות בני ילדים. כל מגרש 10,5 דונם.

ה. בית-ספר על-יסודי גילאי 12-17, (כיתות ז'-י"ב) 121,5 דונם
לפי החישוב תדרשנה 162 כיתות. ב-3 מגרשים בכ"א 42 כיתות 31,5 דונם 1- מגרש 36 כיתות של 27 דונם.

ו. תרבות נוער-וספורט 204.0 דונם

- 1 - מגרש למרכז ספורט עירוני מרכזי 50 דונם
- 1 - מגרש לאיצטדיון ומגרשי אימונים 35 דונם
- 4 - מרכזים שכונתיים לתרבות נוער ספורט צמודים לק. חינוך על יסודי ל-3 קריות הגדולות תוספת 20 דונם כ"א (סה"כ 60) דונם לקריה קטנה תוספת 15 דונם, 4 מגרשים למועדוני נוער תנועתיים כ"א 2 דונם.
- 2 - מגרשי כדורגל אגודתיים כ"א 18 דונם.

ז. בריאות (מרפאה ותחנה לבריאות האם והילד) 10.5 דונם
המכסה המקולת - 1 מרפאה שכונתית ותחנה לבריאות המשפחה לכל - 2,500 - 3,000 משפחות. לפיכך יש לאתר בעופרים 4 מגרשים בני 2.0 דונם כל אחד עבור מרפאות + 4 תחנות לבריאות האם והילד.
כן, יש לאתר 1-מגרש (2.5 דונם) למרפאה עירונית מרכזית/מקצועית.

ח. מוסדות דת 9.0 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 10,400 משפחות יש לאתר:
3 מגרשים (כ"א 1.0 דונם) לבתי-כנסת עדתיים גדולים.
8 מגרשים (0.5 דונם) לבתי-כנסת עדתיים רגילים.
2 מגרשים (1.0 דונם) למקווה (בנפרד ממגרש של בית-כנסת ומרוחק ממנו).

ט. פארק עירוני, גינות מרכזיות ומגרשי משחקים לגיל הרך 278.8 דונם דונם
לפי המיכסה המקובלת (3 מ"ר לנפש) בפארק עירוני מרכזי - יש לאתר למטרה זו 118.8 דונם. לגיל הרך, יש לאתר 16 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"ל ממגרשי המשחקים לא יהיה קטן מ-2.5 דונם.

מסחר

המסחר מתחלק ל-2 דרגות - שכונות ומרכזי.
 ביישוב 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 0.30 מ"ר מסחרי בנוי לנפש.
 קרי: סה"כ השטח המסחרי הבנוי בעיר יסתכם ב- 11,880 מ"ר מסחרי בנוי.
 מתוך השטח הנ"ל מומלץ לאתר 75% (8910 מ"ר) במרכז העירוני הראשי.
 יתר 2970 המ"ר (שהינם שווי-ערך לכ-66 חנויות) יש לאתר במפוזר, בריכוזים בני 2 חנויות כ"א. (אפשרי בקומת קרקע של מגורים), בעיקר באזורי המגורים הרחוקים מהמרכז העירוני הראשי.

סה"כ 790.7 דונם (כולל מגרשים רזרביים)

מרכז עירוני ראשי

במסגרת שטח המע"ר, יש לאתר:
 בניין עיריה (3000 מ"ר בנויים)
 בית משפט השלום (1000 מ"ר)
 בית דואר (200 מ"ר) 3 בנקים (כ"א 200 מ"ר),
 בתי-קפה/מסעדות (200 מ"ר)
 מסחר מרכזי (8910 מ"ר) מסחר בנוי (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)
 33% שטחי טרה למע"ר (ככר, שבילים וכו')
 8 דונם
 סה"כ 31 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 מטרם לתושבים:

3 דונם	תחנת מטרה
3 דונם	מגן דוד אדום
3 דונם	מכבי אש
2 דונם	מרכז בקרה של הג"א
2 דונם	לשכת עבודה
1 דונם	לשכת סעד
12 דונם	תחנת אוטובוסים
6 דונם	3 תחנות דלק
10 דונם	מחסני עיריה
8 דונם	2 מרכזנת טלפונים
39 דונם	בית עלמין
סה"כ 87 דונם	

23.5 דונם

י"ב. מגרשים רזרבניים

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

2 מגרשים בנית 3.5 דונם כ"א =	7 דונם
5 מגרשים בני 2 דונם כ"א =	10 דונם
3 מגרשים בנית 1.5 דונם כ"א =	4.5 דונם
2 מגרשים בני 1 דונם כ"א =	2 דונם

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

סה"כ 911.7 דונם


ב ב ר כ ה
חיים צימור

ממונה מחוזי למוסדות ציבור
ופיתוח משלים

העתקים:

מר י. פתאק - מנהל אגף פרוגרמות - משב"ש י-ם
מר פ. חביב - מנהל אגף הפיתוח - חב' המתנסי"ם
מר א. שושני - מנהל אגף תכנון והנדסה - משב"ש י-ם
מר א. שנער - אדר' ראשי - משב"ש י-ם
מר א. גלדמן - מנהל חטיבה טכנית - כאן
מר ש. מגורי - אדריכל המחוז - כאן
מר ש. כנעני - מנהל אגף המיפוי משרד החינוך י-ם
מר ר. ירון - ס/מנהל אגף בכיר לפיתוח - משרד החינוך י-ם
מר ש. שניאור - מנהל מח' הבינוי - משרד החינוך י-ם
גב' א. אופיר - אגף תכנון והנדסה - משב"ש י-ם

ב:עו-81-



ינון-תכנון יעוץ ומחקר

הנדסה אזרחית, תנועה ומדידות,
תכנון איזורי, נוף ובינוי ערים.

חיפה, דרך העצמאות 27,
ת.ד. 501, מיקוד 31004, חיפה,
מל: 04-670120, 670122
פקס: 04-670537

5 / 02 / 91

511 / 67 / 91

לכבוד

אינג' י. כמון

מע"צ ירושלים

קרית הממשלה

ירושלים 97200

א.נ.

חנדון: עופרים - כביש חיבור בין בית אריה לכביש 6

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

בכבוד רב,

ינון יוסף

לוט: העתקי תוכניות תנוחה+חתך לאורך+חתך טיפוס.

העתק: אדר' סופיה אלדור - מנהלת אגף בינוי ערים - ירושלים.

אדר' ד. וולקוב - אגף בינוי ערים - ירושלים.
ד"ר ק. רוס - מהנדס ראשי לכבישים - משב"ש (בצרוף תוכנית).

ג'דיק אפאפריס (1) דרום, תשובת ג' ו-ד'

א. בלוי ומאפיני שטח

השטח הבלוי למען הוא התקן הפחית של היטות הערפי
עופיים. מוצר על רכס המעט מפרט לתקן של
עופיים, שפירם הוכן בדי גבן מפרט. כיוון הבלוי של
הרכס מציג - מעיד, והוא מופרז מן התקן הבלוי על ידי
ואפי, במעט אכל אורכו. תיקון נח אף עופיים צפון
נמצא ית האוכל, באזור המצוי של הרכס, הסמוך אלמ
המבוק סטה - דרורה. ממעט ומפרט גרם הרכס על
ידי הפחית של "שוקל עמוד", כאשר הכפר עמוד הוא ממעט
לרכס זה.

הרכס משפח ממציא למעיד. התקן המעיד, התיקן יומ, הוא
בגובה 250 מ'. השטחים הנבונים במעט מיעדים עד לקצה
של 400 מ' אציק. הנקודה הנקובה בשטח היא הכיסה של
שימי כסיי סטה הימה, 438 מ' מעל פני הים, אולם היא
מתחלף לקבלת התקן. במעט כל השטח מפרט ומפרט, כאשר
מפרט הצי מיעדים אפיונים מיעדים של 40%. מפרט
בפרט שכן 20 אציק אציק שיפוט הם הנבונים בימי

גוף השטח המעיד למען הוא כ- 2000 דגם הוטא.
התקן המעיד הקרקעית הציג יהיה צורך לא ית אפיונים מיעדים
עם מוסדות ופרטים נאווים, אלא אולי גם לקבלת שטחים עמוד
תקנים בל - ציונים, דגם יתיר שלא תיקנו בשטחים א' ו-ב',
היינו התקן הבלוי של עופיים.

גרמה זה המבונים מופיע אפיונה, שבתקן התקן הפחית של
עופיים קיימים אציקים, שאין בהם תפוצה קרקעית ממעט הבלוי.
מפרט שפוט "התקן" בלוי יש גם פחית של בלויים פחית
בלוי - מעיד, במעט ומפרט. התקנה של עופיים דרום אציק

האיגוד גבולות, ג' ו-ד', נחשב מחמת הנומיון האמנה של
המזכיר. האגוד לא שוכנת על קצהו, הריבוע קרקעיתו
במשט ציור העולם, כאשר האגוד ג' היא גם 1000 דונם ושל
האיגוד ד' כ- 965 דונם.

העקרונות גבולות

1. יגובל "של מחזיקים" מעון החל בבני דגן ועד לקנייה גלה
קומתה רוויה.
2. באם מקבלת הנה שנה המעשה חלוקה עם של האגוד הקרקע
שדומה, (נכ"ל) - לא יגבולו דגמים והנינים קבועים.
3. המעפנים יוכלו להציע עם דעה מדויקת המקומות שהם
שיפועי הקרקע קשים להיבול של דעה אחת יש להביא בחשבון,
שאם עמדות הפועה של השיפועים המדויקים יהיו קבועים, לא
גאולר דעה מסוג זה.
4. השיפועים והיניו יאפסרו בחבר הביטוח הקטנה בלעדי.
5. על מעפני האגוד אסור המלאם על מנה שמשמר הריבוע
של מעבדו הביבים והשטח.
6. היניו יהיה אינטנסיבי יותר חלקים הקבועים של הדבס.
7. על המעפנים להביא בחשבון אפשרות, שדעתה גיה וליבול
היניו ופועה עם הפריצות וה"חלונות" שאינם כדעלות המדינה
ביום.
8. בשטחים המוקצים לשיפועי דנה דגן וקטל"ם טורים יבוי
בשיעור 25% משל המעפנים, היינו כ- 17% מכלל יחידה היניו.

2. התפלגות המעפנים וקבולתם

היום ובשטח המעפנים לא יוקצו שטחי געסוקה ומעשיה, היום נכחי
של 40% אלכסי הריבוע, השיעור הקטנים והביבים, באם יגברו

(3)

במחלק התכנון שיש צורך להקצות שטחים באזור אפוקרציון בלוי-
 עיונית, יהיה צורך להצטרף את ההתפלגות המצויה, וקיומם המעשיים
 בשטח ההתאמה.

באשר לאמצעים של בני היגן, מדידה הינה קדחתית מאחר שאין
 הנה שכיחות.

60% של שטח הטיה ג' מוגנים ביבון ב- 600 דונם נטו אמצעים.
 דומה המצב של הטיה ד', כאשר שטחי המעשים נטו עולים
 לכדי 580 דונם.

הנה מדורגת איננה מבוטאת באמצעות דאטה קטנה, אולם לביצוע
 צהב אבינה התלת-קומתית.

הטיה ג'		הטיה ד'					
סוג מבנה	מ"ר	% ממשל	שטח ג'	מ"ר	% ממשל	מ"ר	אדום
בני-היגן	2.5	10	60	150	10	58	145
קוטנים	5	15	90	450	15	87	435
דו-קומת	6	50	300	1,800	50	290	1,740
תלת-קומת	8	25	150	1,200	25	145	1,160
				3,600			3,480

אחי וקסא
 של תכנון ערים

14 בינואר 1991

משרד הבינוי והשיכון

מחוז המרכז

מח' פרוגרמות

תאריך:

תדריך תכנון - עופרים דרום חטיבה ג' ו- ד'

א. כללי ומאפייני שטח

השטח הרלבנטי לתכנון הוא החלק הדרומי של הישוב העתידי עופרים. מדובר על רכס המשתרע מדרום לחלקים של עופרים שעבורם הוכן כבר תכנון מפורט. כיוונו הכללי של הרכס מזרח - מערב, והוא מופרד מן החלק הצפוני על ידי ואדי, כמעט לכל אורכו. חיבור נוח אל עופרים צפון נמצא רק באוכף באזור המזרחי של הרכס, בסמוך לאתר המכונה סנטה ברברה. ממערב ומדרום תחום הרכס על ידי הפריצה של "עוקף עבוד", כאשר הכפר עבוד הוא ממזרח לרכס זה.

הרכס משתפל ממזרח למערב. החלק המערבי הנמוך יותר, הוא בגובה 250 מ'. השטחים הגבוהים במזרח מגיעים עד לגובה של 400 מ' לערך. הנקודה הגבוהה בשטח היא הכיפה של שרידי כנסיית סנטה ברברה, 438 מ' מעל פני הים, אולם היא מחוץ לגבולות התכנון. כמעט כל השטח מדרוני ומשופע, כאשר מדרונות הצד מגיעים לשיפועים מירביים של 40%. מדרונות בערכים שבין 20 - 30 אחוזי שיפוע הם הנפוצים ביותר.

גודל השטח המיועד לתכנון הוא כ- 2,000 דלום ברוטו. בתוך המסגרת הקרקעית הזאת יהיה צורך לא רק להכניס מגורים עם מוסדות ושרותים נלווים, אלא אולי גם להקצות שטחים עבור תפקודים כלל-עירוניים (באם יתברר שלא הוקצו בשלבים א' ו- ב', היינו בחלק הצפוני של עופרים).

תשומת לב המתכננים מופנית לעובדה שבתוך החלק הדרומי של עופרים קיימים אזורים שאין בהם רציפות קרקעית מבחינת הבעלות. מלבד שלושה "חלונות" כאלה יש גם פריצות של בעלויות פרטיות בצפון - מזרח, במזרח ובמערב. החלוקה של עופרים דרום לשתי חטיבות תכנון, ג' ו- ד', נעשתה מחמת הנוחיות הטכנית של המזמין. חטיבות אלו שוכנות זו בצד זו ברציפות קרקעית, והן כמעט זהות בגודלן, כאשר חטיבה ג' היא בת 1,000 דונם ושטח חטיבה ד' כ- 965 ד'.

ב. עקרונות תכנון

1. יתוכנן "סל מגורים" מגוון החל בבנה ביתך ועד לבנייה תלת קומתית רוויה.
2. באם מגבלות רשות שדות התעופה חלות גם על חטיבות הקרקע שבדרום, (נתב"ג), לא יתוכננו דגשים ובניינים גבוהים.
3. המתכננים יוכלו להציע גם בנייה מדורגת, במקומות שבהם שיפועי הקרקע קשים לניצול בנייה אחרת. יש להביא בחשבון שאם עלויות הפיתוח של הטיפוסים המדורגים יהיו גבוהות, לא תאושר בנייה מסוג זה.
4. הטיפוסים והבינוי יאפשרו הרחבת הדירות הקטנות בעתיד.
5. על מתכנני החטיבות לעבוד במתואם על מנת שתישמר הרציפות של מערכות הדרכים והתשתיות.
6. הבינוי יהיה אינטנסיבי יותר בחלקים הגבוהים של הרכס.
7. על המתכננים להביא בחשבון אפשרות שבעתיד תהיה רציפות בינוי ופיתוח גם בפריצות וב"חלונות", שאינם בבעלות המדינה כיום.
8. השטחים המוקצים לטיפוסי בנה-ביתך וקוטג'ים טוריים יהיו בשיעור 25% משטחי המגורים, היינו כ- 17% מכלל יחידות הדיור.

ג. התפלגות המגורים וקיבולתם

היות ובשטח המתוכנן לא יוקצו שטחי תעסוקה ותעשייה, הונח ניכוי של 40% לצרכי הציבור, השרותים הנלווים והדרכים. באם יתברר במהלך התכנון שיש צורך להקצות שטחים כלשהם לפונקציות כלל עירוניות, יהיה צורך לגזור את ההתפלגות מחדש, וקיבולת המגורים תשתנה בהתאמה.

באשר לאזורי של בנה-ביתך, עדיפה בנייה קבלנית מאורגנת על פני בנייה עצמית.

60% של שטח חטיבה ג' מותרים לידינו כ- 600 דונם נטו למגורים. דומה המצב של חטיבה ד' כאשר שטחי המגורים נטו עולים לכדי - 580 דונם.

בנייה מדורגת איננה מצויינת בטבלאות דלמטה בנפרד, אולם צפיפותה זהה לבנייה התלת קומתית.

חסיבה ז

חסיבה ג'			אלטרנטיבה א'			אנאליזה ז		
סוג מבנה	יח' לדונם	% מהשטח	שטח בד'	יח"ד	% מכלל	אצ	יח' ז	
בנה ביתר	2.5	10	60	150	15%	90	225	
קוטג'ים	5	15	90	450	15%	90	450	
דו-קומתי	6	50	300	1,800	30%	180	1,080	
תלת קומתי	8	25	150	1,200	40%	240	1,920	
סה"כ			3,600			3,675		

חסיבה ז

חסיבה ג'			אלטרנטיבה א'			אנאליזה ז		
סוג מבנה	יח' לדונם	% מהשטח	שטח בד'	יח"ד	% מכלל	אצ	יח' ז	
בנה ביתר	2.5	10	58	145	15%	87	215	
קוטג'ים	5	15	87	435	15%	87	435	
דו-קומתי	6	50	290	1,740	30%	175	1,045	
תלת קומתי	8	25	145	1,160	40%	230	1,855	
סה"כ			3,480			3,550		

6/2/91

מחירי תשלום שמים

המחיר הוא כולל דמי ביטוח + קולט כחול

ואין אצלה מסע על 25%

במקרה של מחיר אלא.

75% עבור כל קומה וקומה

באמצעות 50% כל קומה ו-25% קומה

ל' 600 שקל			+ 580 שקל		
10%	2.5	150	10%	58	145
15%	5	450	15%	87	435
50%	6	1,800	50%	290	1,740
25%	8	1,200	25%	145	1,160
3,600			3,480		

7,080 י"ש

8/8/88

520	3	דמי ביטוח
450	3	דמי קולט
30	3	יבוק

500	3	דמי ביטוח
350	3	דמי קולט
130	3	שמים יבוקים

מאותה בעלות אלא-יבוק: 180 3

דמי ביטוח 11% כלל דמי ביטוח

ל' 600 שקל			+ 580 שקל		
10%	2.5	150	10%	58	145
20%	5	600	20%	116	580
25%	6	900	30%	174	1,045
45%	8	2,760	40%	232	1,855
3,810 י"ש			3,580		

7,390 י"ש

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

מח' פרוגרמות

תאריך: 10.2.91

סיכום ישיבה בנושא תדריך תכנון עופרים
מתאריך 6.2.91

השתתפו: ה"ה י.רוטה, א.וקסלר, ח.צימר, ר.בלידשטיין, א.קרמז, ז.חמו.

סוכם:

1. יש לבדוק מצב הת.ב.ע. (א.וקסלר).
2. עפ"י הנחיות התכנון ניתן לייצר השטח המסומן בת.ב.ע. בכתו, גם לקוטג'ים טוריים.
3. בהתאם לכך ייעשה תחשיב של קבלת יח"ד בשטח.
4. יש להעביר למר צימר סה"כ יח"ד לצורך הכנת הפרוגרמה למוסדות ציבור.

רשמה: זהבה חמו
מח' פרוגרמות

העתק:

למשתתפים

מר ש.מגורי כהן - אדריכל המחוז
גב' פ.בצלאל - מח' פרוגרמות
מר א.הראל - ע/ר קרקעות

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

מח' פרוגרמות

תאריך: 5.2.91

סיכום ישיבה בנושא תדריך תכנון עופרים מתאריך 28.1.91

השתתפו: ה"ה י. רוטה, ח. צימר, **א. זקסלר**, א. קרטש, ר. בלדשטין, א. הראל,
ז. חמו - משב"ש

ד. קייזר, מ. לוי - אדריכלים
דוד דויטש - מועצה אזורית מטה בנימין

1. שלב א' - הכולל את המתחמים א' ו- ב' כ- 3330 יח"ד, נמצא בתכנון מפורט: 1500 יח"ד - אדר' ברן
1800 יח"ד - אדר' ויינברך
2. יש להכין תדריך למתחמים ג' + ד' בשטח של כ- 2,000 דונם.
3. הת.ב.ע. לא הופקדה. חסרה חתימת בעל הקרקע.
4. מוצע צפיפות ממוצעת של 8 - 7 יח"ד לדונם. בהתחשב בעובדה שהקרקע הנה הררית עם שיפועים גבוהים, כאשר בשוליים הבנייה תהיה פחות צפופה מאשר במרכז.
5. ההתפלגות המוצעת:
15% - בנה ביתך
10% - קוטג'ים טוריים
50% - דו-קומתי
25% - תלת קומתי
6. נציג המועצה האזורית מבקש לבדוק נושא הבנייה המדורגת וכן מבקש בנייה עם אפשרות להרחבה.
7. קיימת פרוגרמה למוסדות ציבור ל- 6,000 יח"ד המתייחסת לארבעת המתחמים. הפרוגרמה תתוקן בהתאם לגידול בסה"כ יחידות הדיור.

רשמה: זהבה חמו
מח' פרוגרמות

העתק:
למשתתפים
גב' פ. בצלאל - מח' פרוגרמות
מר ש. מגורי כהן - אדריכל המחוז

1/10 10.400 3.65 2 1/4

1. 37.960 מיליון.

2. אלקטרוניקה 10 מיליון ב' אלקטרוניקה 1/1/2 ציוד יחיד 15/3

3. מיליון אלקטרוניקה - 1708 מיליון 54 מיליון 27 מיליון
ב' אלקטרוניקה 1.2 מיליון 32.4 מיליון

4. מיליון אלקטרוניקה 5 - 27 מיליון ב' אלקטרוניקה 15/3

5. ב' אלקטרוניקה 84 מיליון 162 מיליון 9 מיליון
ב' אלקטרוניקה 10.5 מיליון

6. מיליון אלקטרוניקה 162 מיליון 34 מיליון

3 מיליון אלקטרוניקה 42 מיליון 30 1/2 מיליון
1 מיליון אלקטרוניקה 36 מיליון 27 מיליון

7. מיליון אלקטרוניקה - 10 מיליון אלקטרוניקה

1. אלקטרוניקה אלקטרוניקה אלקטרוניקה
2. מיליון אלקטרוניקה אלקטרוניקה אלקטרוניקה

8. 4 מיליון אלקטרוניקה אלקטרוניקה אלקטרוניקה
אלקטרוניקה אלקטרוניקה אלקטרוניקה
2 מיליון אלקטרוניקה אלקטרוניקה אלקטרוניקה

9. 4 מיליון אלקטרוניקה אלקטרוניקה אלקטרוניקה
2 מיליון אלקטרוניקה אלקטרוניקה אלקטרוניקה

החברות הממשלתיות

החברות הממשלתיות

בית המדרש / תלמוד תורה

חלוקת שטחי ציבור בדונם לפי מרכזים עירוניים ושכונתיים בשכונות-עופרים

6 5 4 3 2 1

מרכז שכונתי מזרחי (סנטה ברברה)	מרכז שכונתי מערבי (סנטה ברברה)	מרכז שכונתי עופרים דרום	מרכז עירוני עופרים צפון	מרכז עירוני משני	מרכז עירוני ראשי	
15 X 1	15 X 1	15 X 1		15 X 1	3.0 1.5 X 2	מעון תינוקות
3.6 1.2 X 3	4.8 1.2 X 4	3.6 1.2 X 3	1.2 X 1	4.8 1.2 X 4	3.6 1.2 X 3	גני ילדים ניכאי 3-4
10.5 X 1	10.5 X 1	10.5 X 1		10.5 X 1	21.0 10.5 X 2	בתי ספר יסודיים כיתות א' - ו'
		27.0 X 1		27.0 X 1	31.0 X 1	בית ספר על-יסודיים
2.0 X 1	2.0 X 1	איצטדיון 35.0 X 1		2.0 X 1	15.0 X 1	תרבות נוער וספורט
				2.0 X 1	2.0 X 1	בריאות
0.5 בייכ X 1	0.5 בייכ X 1	2.0 בייכ X 1	0.5 בייכ X 1	2.0 בייכ X 1	1.0 מקוה X 1 0.5 X 2	מוסדות דת
15.0 5.0 X 3	10.0 5.0 X 2	12.0 X 1 10.0 5.0 X 2 3.0 X 1	3.0 X 1	12.0 X 1 5.0 X 1 3.0 X 1	12.0 X 1 5.0 X 1	גינה ומגרשי משחקים לגיל הרך
1.0 X 5 ימ"ס	1.0 X 4 ימ"ס	1.0 X 4 ימ"ס	1.0 X 1 ימ"ס	1.0 X 3 ימ"ס	18.0 X 1 1.0 X 1 ימ"ס	מסחר ומבני ציבור
2.0 X 1 1.5 X 1	1.5 X 1	2.0 X 1 1.0 X 1	1.0 X 1	2.0 X 1 1.5 X 1	1.5 X 1 1.0 X 1	דורבה
37.6	31.8	108.6	6.7	81.3	116.1	סך הכל

ימ"ס-יחידות מסחר יכולות להיזת משובצות בתוך מבני המגורים
השטחים המיועדים למוסדות ככל עירוניים שמחוץ לשטח המעור בשטח כולל של 55 דונם
מוקמו בעיקר בשטח המערבי של השטח

21.3.90

אני חותם ציג אלדא מלך האוכס.

לפרק און שלט אט בטלה האתקלן.

כפי לתקבל בולטת אצל אני קוז בן - אלו בולטת

בזיכר
אחמכ

בזיכר 20.3.90

משרד הבינוי והשיכון

מחוז המרכז

מח' פרוגרמות

תאריך: 13.2.90

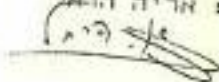
תדריך תכנון - עופרים

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 - מעב"ש י-ם

א. עפ"י עקרונות תדריך התכנון התפלגות יח"ד -
בנה-ביתך 35%
קוטג'ים סודיים 25%
דו קומתי 20%
תלת 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%) אשר 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



משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז
מח' פרוגרמות

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

תאריך: 13.2.91

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

הנדון: עידכון פרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור בעיר עופרים -
(10,400 דירות, 37,960 תושבים) מתאריך 3.10.89

סיכום ישיבת הועדה הבין-משרדית מתאריך 11.2.91

המשתתפים:

- ד. בן-אלול - הממונה הארצי על מוסדות ציבור - משב"ש י-ם
בצלאל אונגר - אדריכל - הסוכנות היהודית
רות פרלמן - מנהלת ענף תכנון, אגף מיפוי ותכנון - משרד החינוך והתרבות
יוטל שמעוני - אגף מיפוי ותכנון - משרד החינוך והתרבות
שמעון תשובה - מנהל מחלקת מתקני ספורט - רשות הספורט - רח' החשמונאים 99
תמר קורן - מנהלת ענף תכנון רשות הספורט - רח' החשמונאים 99 ת"א
אורי וקסלר - אגף תכנון ובינוי ערים - משב"ש י-ם
דויד דויטש - מתכנן אזורי - מטה בנימין - מוא"ז בנימין פסגות -
ד.נ. מזרח בנימין
י. רוטה - מנהל מח' פרוגרמות - החשמונאים 99 ת"א - משב"ש

כללי:

א. עידכון פרוגרמה זו נעשתה עקב גידול בסה"כ יחידות דיור.

ב. המדובר הוא בשטח של כ-3253 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 - ממדיעין דרך עופרים לאריאל, כביש מס' 446.

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

ג. עופרים מתחלק ל-4 מתחמים:

מתחם א' - 1500 יח"ד - קיים תכנון של אדר' ברן
מתחם ב' - 1800 יח"ד - קיים תכנון של אדר' וינבר
מתחם ג' - 3600 יח"ד - בתכנון
מתחם ד' - 3500 יח"ד - בתכנון

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

ה. בכוונת המשרד להתחיל בתכנון כל השטח.

ו. כבסיס לסדר גודל ממוצע של משפחה, הוסכם על 3,65 נפשות קרי: מספר
התושבים בעופרים יסתכם ב-37,960 נפש (10,400 משפחות $\times$ 3.65% נפש).

ז. לגבי החישובים של מוסדות חינוך (גני ילדים ובתי-ספר) הגודל החזוי של
שנתון (גיל אחד) הוא 2.25% מכלל האוכלוסיה. דהיינו: 854 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.

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

הצעת הפרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור - 10.400 משפחות - 37.960 נפש

א. מעונות תינוקות, גילאי 2-0
לפי המכסה המקובלת (1 מעון בן 3-5 כיתות לכל 800 - 1200 משפחות) יהיה
צורך ב-10 מגרשים (1.5 דונם כ"א) ל-10 מעונות. יש לחלק את המגרשים
בפיזור מתאים בין ריכוזי המגורים, במקומות אליהם גישה נוחה לאמהות
ועגלות תינוקות.

ב. גני ילדים, גילאי 4-3
לפי 4.5% מהאוכלוסיה (2 שנתונים $\times$ 2.25%) יהיו בגילאים אלה 1708 ילדים
לפי 32 - ילדים בכיתה. תדרשנה 54 כיתות ב-27 מגרשים (כל אחד 1.2
דונם).

1. The first part of the report

describes the general situation
of the country and the
state of the economy.

The second part of the report
deals with the social and
cultural aspects of the country.

The third part of the report

deals with the political situation
and the role of the government.

The fourth part of the report
deals with the foreign relations
of the country and the
role of the United Nations.

The fifth part of the report
deals with the future of the
country and the role of the
people.

The sixth part of the report

deals with the conclusion of the
report and the role of the
author.

The seventh part of the report
deals with the appendix and the
role of the appendix.

The eighth part of the report
deals with the bibliography and the
role of the bibliography.

ג. גני ילדים (גילאי 5)

לפי 2.25% מהאוכלוסיה יהיו בגיל זה 854 ילדים ותדרשנה 27 כיתות. לא יהיה צורך במגרשים נפרדים, אלא הם יאוותרו בחצרות בתי-ספר יסודיים.

ד. בתי ספר יסודיים - גילאי 6-11, (כיתות א' - ו') 94.5 דונם

לפי החישובים דרושות 162 כיתות ב-9 מגרשים של 18 כיתות בכל בית-ספר + 3 כיתות גני ילדים. כל מגרש 10,5 דונם.

ה. בית-ספר על-יסודי גילאי 12-17, (כיתות ז'-י"ב) 121,5 דונם

לפי החישוב תדרשנה 162 כיתות. ב-3 מגרשים בכ"א 42 כיתות 31,5 דונם
1- מגרש 36 כיתות של 27 דונם.

ו. תרבות נוער-וספורט 204.0 דונם

- 1 - מגרש למרכז ספורט עירוני מרכזי 50 דונם
- 1 - מגרש לאיצטדיון ומגרשי אימונים 35 דונם
- 4 - מרכזים שכונתיים לתרבות נוער ספורט צמודים לק. חינוך על יסודי ל-3 קריות הגדולות תוספת 20 דונם כ"א (סה"כ 60) דונם לקריה קטנה תוספת 15 דונם, 4 מגרשים למועדוני נוער תנועתיים כ"א 2 דונם.
- 2 - מגרשי כדורגל אגודתיים כ"א 18 דונם.

ז. בריאות (מרפאה ותחנה לבריאות האם והילד) 8.0 דונם

המכסה המקולת - 1 מרפאה שכונתית ותחנה לבריאות המשפחה לכל - 2,500 - 3,000 משפחות. יש לאתר בעופרים 4 מגרשים בני 2.0 דונם כל אחד עבור 4 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 10,400 משפחות יש לאתר:
3 מגרשים (כ"א 1.0 דונם) לבתי-כנסת עדתיים גדולים.
7 מגרשים (0.5 דונם) לבתי-כנסת עדתיים רגילים.
2 מגרשים (1.0 דונם) למקווה (בנפרד ממגרש של בית-כנסת ומרוחק ממנו).

ט. גינות מרכזיות ומגרשי משחקים לגיל הרך 151,8 דונם

לפי המיכסה המקובלת של 2 מ"ר לנפש בגן-שכונתי מרכזי - יש לאתר 4 מגרשים (20 דונם כל אחד) לגנים מרכזיים. לפי 2 מ"ר לנפש למגרש - משחקים לגיל הרך, יש לאתר 15 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.

THE NEW YORK PUBLIC LIBRARY

ASTOR LENOX TILDEN FOUNDATION

500 FIFTH AVENUE, NEW YORK 10017

THE NEW YORK PUBLIC LIBRARY

ASTOR LENOX TILDEN FOUNDATION

500 FIFTH AVENUE, NEW YORK 10017

THE NEW YORK PUBLIC LIBRARY

ASTOR LENOX TILDEN FOUNDATION

500 FIFTH AVENUE, NEW YORK 10017

THE NEW YORK PUBLIC LIBRARY

ASTOR LENOX TILDEN FOUNDATION

500 FIFTH AVENUE, NEW YORK 10017

THE NEW YORK PUBLIC LIBRARY

ASTOR LENOX TILDEN FOUNDATION

500 FIFTH AVENUE, NEW YORK 10017

THE NEW YORK PUBLIC LIBRARY

ASTOR LENOX TILDEN FOUNDATION

500 FIFTH AVENUE, NEW YORK 10017

THE NEW YORK PUBLIC LIBRARY

ASTOR LENOX TILDEN FOUNDATION

500 FIFTH AVENUE, NEW YORK 10017

THE NEW YORK PUBLIC LIBRARY

ASTOR LENOX TILDEN FOUNDATION

500 FIFTH AVENUE, NEW YORK 10017

THE NEW YORK PUBLIC LIBRARY

ASTOR LENOX TILDEN FOUNDATION

500 FIFTH AVENUE, NEW YORK 10017

THE NEW YORK PUBLIC LIBRARY

ASTOR LENOX TILDEN FOUNDATION

500 FIFTH AVENUE, NEW YORK 10017

מסחר

המסחר מתחלק ל-2 דרגות - שכונתי ומרכזי.
בשוב 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-7,500 מ"ר. מתוך השטח הנ"ל מומלץ לאתר 75% (5694 מ"ר) במרכז העירוני הראשי.
יתר 1896 המ"ר (שהינם שווי-ערך לכ-42 חנויות כ"א, יש לאתר במפוזר, בריכוזים בני 2 חנויות כ.א. (אפשרי בקומת קרקע של מגורים), בעיקר באזורי המגורים הרחוקים מהמרכז העירוני הראשי.

סה"כ 657.2 כולל מגרשים רזרביים

מרכז עירוני ראשי

במסגרת שטח המע"ר, יש לאתר:
בניין עיריה
בית משפט השלום
בית דואר, בנקים, בתי-קפה
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
2 דונם
2 דונם
13 דונם
8 דונם
סה"כ 31 דונם

י"א. מוסדות כלל עירוניים מחוץ לשטח המע"ר

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

תחנת משטרה
מגן דוד אדום
מכבי אש
מרכז בקרה של הג"א
לשכת עבודה
לשכת סעד
תחנת אוטובוסים
תחנת דלק
מחסני עיריה
מרכזת טלפונים
בית עלמין

3 דונם
3 דונם
3 דונם
2 דונם
2 דונם
1 דונם
12 דונם
4 דונם
10 דונם
8 דונם
39 דונם
סה"כ 87 דונם

23.5 דונם

י"ב. מגרשים רזרבתיים

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

7 דונם	= 2 מגרשים בנית 3.5 דונם כ"א
10 דונם	= 5 מגרשים בני 2 דונם כ"א
4.5 דונם	= 3 מגרשים בנית 1.5 דונם כ"א
2 דונם	= 2 מגרשים בני 1 דונם כ"א

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

סה"כ 775.2 דונם

ב ב ר כ ה

חיים צימר

ממונה מחוזי למוסדות ציבור
ופיתוח משלים

העתיקים:

- מר י. פתאל - מנהל אגף פרוגרמות - משב"ש י-ם
- מר פ. חביב - מנהל אגף הפיתוח - חב' המתנסי"ם
- מר א. שושני - מנהל אגף תכנון והנדסה - משב"ש י-ם
- מר א. שנער - אדר' ראשי - משב"ש י-ם
- מר א. גלדמן - מנהל חטיבה טכנית - כאן
- מר ש. מגורי - אדריכל המחוז - כאן
- מר ש. כנעני - מנהל אגף המיפוי משרד החינוך י-ם
- מר ר. ירון - ס/מנהל אגף בכיר לפיתוח - משרד החינוך י-ם
- מר ש. שניאור - מנהל מח' הבינוי - משרד החינוך י-ם
- גב' א. אופיר - אגף תכנון והנדסה - משב"ש י-ם

ב:עו-81

WATER RESOURCES

Page 10

1. The water resources of the State are being developed in a systematic and planned manner.

2. The water resources of the State are being developed in a systematic and planned manner.

3. The water resources of the State are being developed in a systematic and planned manner.

4. The water resources of the State are being developed in a systematic and planned manner.

5. The water resources of the State are being developed in a systematic and planned manner.

6. The water resources of the State are being developed in a systematic and planned manner.

7. The water resources of the State are being developed in a systematic and planned manner.

8. The water resources of the State are being developed in a systematic and planned manner.

9. The water resources of the State are being developed in a systematic and planned manner.

10. The water resources of the State are being developed in a systematic and planned manner.



ינון-תכנון יעוץ ומחקר

הנדסה אזרחית, תנועה ומדידות,
תכנון איזורי, נופי ובינוי ערים.

חיפה, דרך העצמאות 27,
ת.ד. 50, מיקוד 31004, חיפה.
טל. 04-670120, 04-670537
פקס/פרייה: 04-670537

09 / 01 / 91

519 / 923 / 91

לכבוד

אדרי' ש. מגורי כהן
מנהל המחלקה הטכנית
מחוז מרכז
החשמונאים 113
תל-אביב

א.נ..

חנדון: עופרים שלב א'-תוכנית תנועה

לאחר גמר הכנת התכנון הכללי להגשה לועדת אישורים, אנו מתכבדים
להגיש דו"ח תנועה כגבוי למערכת הכבישים שהוצעה בשני המתחמים של
אדרי' ויינבק ואדרי' ז. ברן.

בברכה,
יוסי שטרק

לוט : דו"ח תנועה.

העתק: אדרי' י. רבקה-אדריכלית המחוז-ת"א - בצירוף דו"ח.
אדרי' ד. וולקוב-אגף בינוי ערים - בצירוף דו"ח.
ד"ר ק. רום - מחנודס כבישים ראשי - בצירוף דו"ח.
אדרי' ז. ברן - ירושלים - בצירוף דו"ח.
אדרי' י. ויינבק - ת"א - בצירוף דו"ח.

לג'אנ

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

מח' פרוגרמות

תאריך: 19.2.91

סיכום תדריך תכנון עופרים מתאריך 17.2.91

השתתפו: ה"ה, י.מאירי, י.רוטה, א.וקסלר, ש.מגורי, כהן, ח.צימר, ר.בלידשטיין, י.פלאוט, א.קרטש, א.הראל, ז.חמו - משב"ט ד.קייזר, מ.לוי - אדריכלים

א. כללי

1. תוכנית המתאר כוללת 4 מתחמים בשלב א' הוכן תכנון מפורט למתחמים א' ו- ב' ע"י האדריכל ברוך וויינברג הכוללים כ- 3,100 יח"ד.
2. התוכנית תעודכן למתחמים א' + ב', עפ"י התוכניות המפורטות שהוגשו למ.ת.ע. (באחריות אדריכל ברוך).
3. יש לוודא קבלת חתימת מ.מ.י. על התוכנית והפקדתה.
4. יבדקו מגבלות רשות שדות התעופה על השטח הדרומי (אגף תכנון ערים).
5. יש לבדוק נושא הכניסה ליישוב מכביש בית אריה.
6. התוכניות המפורטות של שלב א' יועברו למוא"ז מטה בנימין.
- ב. הוכן תדריך תכנון ע"י אורי וקסלר לחלק הדרומי של הישוב הכולל את המתחמים ג' ו- ד'.

שטח האתר: מתחם ג' - 1,000 דונם
600 דונם - למגורים
400 דונם - צרכי ציבור

מתחם ד' - 965 דונם
580 דונם - מגורים
385 דונם - לצרכי ציבור

ג. אושרה התפלגות יח"ד עפ"י המתחמים כדלהלן:

מתחם ד'		מתחם ג'		מהשטח %	יח' לדונם	סוג המיבנה
145	58	150	60	10	2.5	בנה-ביתך
435	87	450	90	15	5	קוטג'ים טוריים
1050	175	1,080	180	30	6	דו-קומתי
2080	260	2,160	270	45	8	תלת-קומתי
3,710	580	3,840	600			סה"כ

ד. הבינוי יעשה עפ"י ההנחיות כדלהלן:

1. בנה-ביתך - ימוקמו בשולי הישוב, ובריכוז אחד, שטח מגרש 300 - 400 מ"ר. יש אפשרות לשילוב דומש"פ.
2. קוטג'ים טוריים - כ- 200 מ"ר כל מגרש, 6 - 4 יח"ד.
3. דו-קומתי - בניינים של 4 דירות כאשר לקומה א' צמודה חצר ולקומה ב' עליית גג עם אפשרות להרחבה.
4. תלת-קומתי - על הקרקע בלי עמודים להוציא חריגים.
5. יש לשלב בניינים גבוהים במידה ותוואי השטח יאפשר זאת וניתן לנצל הקומה התחתונה למסחר.
6. כל מתחם יתפקד באופן עצמאי מבחינת השירותים והמוסדות הציבוריים.
7. יש להתחשב במובלעות הפרטיות הקיימות בשטח מבחינת תכנון עתידי.

ה. מוסדות ציבור - מר חיים צימר יוציא נספח למוסדות ציבור לשני המתכננים.

ו. נקבעו יועצים כדלהלן: מתכנן כבישים - ינון וגרוסמן
מתכנן תנועה - ינון
מים וביוב - בלש - אילון
פיתוח - אלישע האוזמן ובלנק

ז. תוכניות מדידה וחומר נלווה יועברו בהקדם למתכננים. עד סוף חודש אפריל יוגשו התוכניות לוועדת אישורים.

רשמה: זהבה חמו
מח' פרוגרמות

548 575

העתק:
למשתתפים
גב' פרידה בצלאל - מח' פרוגרמות
מר ד. דויטש - מוא"ז מטה בנימין
ב:עו-93

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז
מח' פרוגרמות

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

תאריך: 24.2.91

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

פרוגרמה לטטחים ציבוריים ומוסדות ציבור בעיר עופרים מתחם ד' 3710
דירות, ממוצע למשפחה 3.65 נפש = 13540 תושבים, לפי 2.25% לגבי החינוך
שנתון אחד

1. משונות תינוקות גילאי 0-2 6.0 דונם

הצורך הוא ב- 4 מגרשים (כ"א 1.5 דונם).

2. גני ילדים (גילאי 3-4) 9.6 דונם

הצורך הוא ב- 8 מגרשים (כ"א 1.2 דונם).

3. גני ילדים (גילאי 5)

הצורך הוא ב- 8 כיתות, יאותרו בחצרות בתי ספר יסודיים.

4. בתי ספר יסודיים 31.5 דונם

הצורך ב- 3 מגרשים (כ"א 10.5 דונם) עבור 18 כיתות בית ספר + 3
כיתות גן ילדים (כ"א 0.5 דונם).

5. בית ספר על יסודי 31.5 דונם

יש לאתר 1- מגרש של 31.5 דונם עבור 42 כיתות בית-ספר.

6. תרבות, נוער וספורט57.0 דונם

יש לאתר שטח (35 דונם) לאיצטדיון עירוני מרכזי ו-3 מגרשי אימונים בפרפריה של המתחם.
נוסף לכך יש לאתר (20 דונם) בצמידות לקרית החינוך העל יסודי, למרכז תרבות, נוער וספורט שכונתי.
כן, יש לאתר 1 מגרש (2 דונם) למועדון נוער תנועתי.

7. בריאות2.0 דונם

יש לאתר 1 מגרש של 2.0 דונם למרפאה ותחנה לבריאות אם וילד.

8. מוסדות דת3.5 דונם

יש לאתר: 1- מגרש של 1.0 דונם לבית כנסת עדתי גדול
3- מגרשים (כ"א 0.5 דונם) ל- 3 בתי כנסת עדתיים רגילים.
1- מגרש 1.0 דונם למקוה.

9. פארק עירוני, גינה מרכזית וגמרשי משחקים לגיל הרך174 דונם

במתחם ד" - יש לאתר 120 דונם לפארק עירוני מרכזי. נוסף לכך יש לאתר 20 דונם לגינה שכונתית מרכזית ועוד 7 מגרשים (כ"א 4.9 דונם) למגרשי משחקים לגיל הרך.

10. מסחר

לפי 0.1 מ"ר מסחרי בנוי לנפש, יש לאתר בשכונה - 1350 מ"ר מסחרי.
(ש"ע ל- 34 חנויות או סופרמרקט בינוני ו- 12 חנויות למצרכים יומיומיים בלבד).

11. מגרשים רזרביים7.0 דונם

1 מגרשים 3.5 דונם
2 מגרשים 2.0 דונם כ"א
1 מגרש 1.5 דונם

סה"כ 322 דונם

ב ב ר כ ה

חיים צימר

ממונה מחוזי למסודות ציבור
ופיתוח משלים



העתקים:
מר י. רוטה - מנהל מח' פרוגרמות
מר ש. כהן-מגורי - אדריכל ראשי של המחוז
גב' ר. בלידשטיין - מח' תכנון
גב' ז. חמו - מח' פרוגרמות ✓
גב' אווה - מח' תכנון

ב:עו-103

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז
מח' פרוגרמות

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

תאריך: 24.2.91

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

פרוגרמה לשכחים ציבוריים ומוסדות ציבור בעיר עופרים מתחם ג' 3840
דירות, ממוצע למשפחה 3.65 נפש = 14016 תושבים, לפי 2.25% לגבי החינוך
שנתון אחד

1. מעונות תינוקות גילאי 2-0 6.0 דונם

הצורך הוא ב- 4 מגרשים (כ"א 1.5 דונם).

2. גני ילדים (גילאי 3-4) 9.6 דונם

הצורך הוא ב- 8 מגרשים (כ"א 1.2 דונם).

3. גני ילדים (גילאי 5)

הצורך הוא ב- 8 כיתות, יאותרו בחצרות בתי ספר יסודיים.

4. בתי ספר יסודיים 31.5 דונם

הצורך ב- 3 מגרשים (כ"א 10.5 דונם) עבור 18 כיתות בית ספר + 3
כיתות גן ילדים (כ"א 0.5 דונם).

5. בית ספר על יסודי 31.5 דונם

יש לאתר 1- מגרש של 31.5 דונם עבור 42 כיתות בית-ספר.

6. תרבות, נוער וספורט 80.0 דונם

מרכז ספורט עירוני ראשי - 50 דונם.
שטח נוסף (20 דונם) צמוד לקרית החינוך העל יסודית עבור שלוחת מרכז
תרבות, נוער וספורט שכונתי. נוסף לכך יש לאתר 1 מגרש (18 דונם)
לכדורגל אגודתי-שכונתי, כן יש לאתר 1 מגרש (2 דונם) למועדון נוער
תנועתי.

4.5 דונם

7. בריאות

יש לאתר 1 מגרש של 2.0 דונם למרפאה ותחנה לבריאות אם וילד, נוסף לכך יש לאתר בחלק הצפוני מערבי של מתחם ג' - 2.5 דונם למרפאה עירונית מרכזית מקצועית.

2.0 דונם

8. מוסדות דת

יש לאתר: 1- מגרש של 1.0 דונם לבית כנסת עדתי גדול
2- מגרשים (כ"א 0.5 דונם) לשני בתי כנסת עדתיים רגילים.

56.0 דונם

9. גינה מרכזית ומגרשי משחקים לגיל הרך

1 מגרש 20 דונם לגינה מרכזית שכונתית.
7 מגרשים (כ"א) 5.2 דונם למגרשי משחקים גיל הרך.

10. מסחר

לפי 0.1 מ"ר מסחרי בנוי לנפש, יש לאתר בשכונה - 1400 מ"ר מסחרי.
(ש"ע ל- 35 חנויות או סופרמרקט בינוני ו- 12 חנויות למצרכים יומיומיים בלבד).

9.0 דונם

11. מגרשים רזרביים

1 מגרשים 3.5 דונם
2 מגרשים 2 דונם כ"א
1 מגרש 1.5 דונם

סה"כ 230 דונם

ב ב ר כ ה

חיים צימר

ממונה מחוזי למוסדות ציבור
ופיתוח משלים

העתקים:

מר י. רוטה - מנהל מח' פרוגרמות
מר ש. כהן-מגורי - אדריכל ראשי של המחוז
גב' ר. בלידשטיין - מח' תכנון
גב' ז. חמו - מח' פרוגרמות
גב' אוזה - מח' תכנון

ב:עו-102



ינון-תכנון יעוץ ומחקר

הנדסה אורחית, חנועה ומדידות.
תכנון איזורי, נוף ובינוי ערים.

חיפה, דרך העצמאות 27,
ח.ד. 50, מיקוד 04-670120, חיפה.
פ.ד. 670122, 04-670120
פקסימילי: 04-670537

14 / 1 / 91

511 / 4 / 91

לכבוד

אינג' י. דוידוביץ

משרד הבינוי והשיכון

מחוז מרכז

רח' החשמונאים 113

תל אביב

א.נ.נ.

חנדון: עופרים - תכנון כללי כבישים חוזה תכנון מס' 2/09026/90

1. בהמשך לשיחתנו בנושא לחלן נימוקים לבקשתנו, להגדלת הזמנה תכנון הכללי וזאת לאחר אישור תוכנית התנועה ותוכנית הכבישים בועדת אישורים ב-10/1/91.
2. במהלך התכנון הכללי הוצעו מספר אלטרנטיבות לתכנון מערכת הכבישים בעופרים בשני מתחמים, עם אדר' ויינבך ואדר' ז. ברן.
3. התוכניות הוכנו מספר פעמים בהסתמך על מפת גבולות בעלות מדינה/פרטי שהתקבלה ממשרד השיכון.
4. לאחר סיכום התכנון הכללי באופן סופי, בהנחיית אדר' ד. וולקוב הסתבר שיש בעיות בעלויות. נקבעה פגישה אצל גב' פליאה אל בק ממשרד המשפטים בירושלים ושם נמסרו לנו הגבולות המדויקים שהיו שונים לאלה שהיו בידינו.
5. בהתאם לנ"ל התבקשנו לתכנן מחדש את מערכת הכבישים בישוב. (ראה צילום מצ"ב).
6. הוצאנו מכתב בנושא לאדר' ש. מגורי ואדר' ד. וולקוב והובטח לנו שוכנסה כספית על העבודה הנוספת בתכנון מחדש של כל מערכת הכבישים כולל חתכים לאורך הנתונים מחדש. (ראה צילום מכתב מצ"ב).
7. על מנת לחזק את כל האמור לעיל, אנו מצרפים את כל החלופות שהוכנו במשרד עד לגילוי בעיית הבעלות בשטח וכן את כל החלופות שהוכנו לאחר מכן כולל חתכים לאורך ותאום מחדש עם שטח "אמנה".

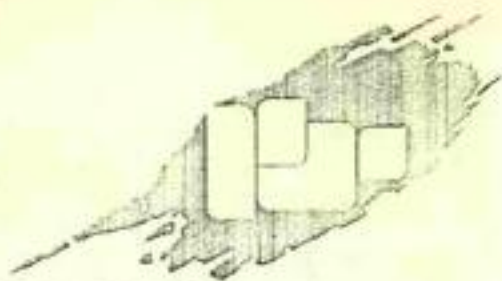


8. בקשתנו להגדלה מסתכמת בתכנון מלא מחדש של התכנון הכללי בהפחתת לימוד השטח והפרוגרמה היינו הפחתה של 25%.
סח"כ הגדלה מבוקשת $15\% = 20\% \times 75\%$

9. נא להכין הגדלה כמקובל.

ב ב ר כ ה,
ינון יוסף

לוט: העתקי תוכניות.
העתקים: אדר' ש.מגורי כהן - ת"א.
אדר' ד.וולקוב - אגף בינוי ערים - ירושלים.



ינון-תכנון יעוץ ומחקר

הנדסה אזרחית, תנועה ומדידות.
תכנון איזורי, נוף ובינוי ערים.

חיפה, דרך העצמאות 27.
ת.ד. 50, מיקוד 31004 חיפה.
טל. 670122, 670120-04
פקס 670537-04

01.11.90

511 / 693 / 90

לכבוד
אד"ר מגורי כהן
ס/מנהל המחלקה הטכנית
מחוז מרכז
משרד הבינוי והשיכון
רח' החשמונאים 13
תל-אביב

א.נ..

הנדון: עופרים- תוכניות כבישים מפורטות- שלב א'

סיכום שיחה טלפונית מיום 01.11.90

השיחה הטלפונית עמך נערכה בהשתתפות אד"ר ד. וולקוב וסוכם כדלקמן:

א. תוכן למשרדנו הגדלת הזמנת עבודה לתכנון כללי (20%) פעם נוספת- בעקבות הכנת תוכניות מחדש עם גילוי בעיות מקרקעין בשטח לאחר גמר התוכניות הקודמות (התכנון מחדש הוכן בתאום עם הבינוי של המתכננים אד"ר ז. ברן, ווינבך, ד. וולקוב והמחוז).

ב. מכיוון שהוחלט על פריצות דרכים באתר באמצעות קק"ל, יש להירתם לתכנון מפורט של הדרכים בהתאם לסדר עדיפויות שיקבע המחוז בתום עם אד"ר ד. וולקוב וקק"ל, וזאת במטרה לנצל פריצות דרכים לצרכי נסיעות על תוואי של הכבישים המתוכננים סופית.

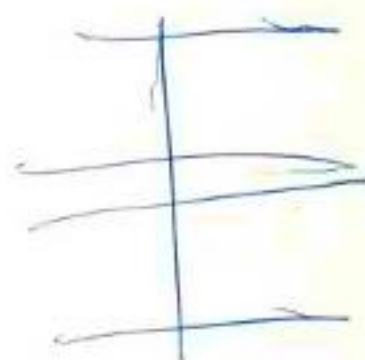
ג. למרות שאין עדיין חוזה למדידות ותכנון מפורט, ינון מתבקש להתחיל לעבוד עפ"י העדיפות הבאה:

1. הכביש הראשי לאורך המרכז עד לכביש בית אריה.
2. הכביש המקביל לנ"ל הקרוב לפסגות של הגבעות.
3. המשך לפריצה הקיימת עד המרכז.
4. יתר הכבישים יימסרו בהמשך.

ד. מר מגורי ידאג להכנת ההזמנות הנ"ל בהקדם.

ר.ש.ס.
יוסף ינון

העתקים: מר י. מאירי- מנהל המחוז- משרד השיכון, ת"א.
אד"ר ד. וולקוב- אגף בינוי ערים, ירושלים.



מסרד הבטחון
תאום הפעולות בשטחים
ענף תשתית
טלפון: 206712/3

תאריך 8/11/90

תיק

אל: המפקד אג"ף
הנדון: עובדים

לפני תגובה מאת עובדים

(לשם דיון)

אבק, לאור פירוט המס

המס, באמצע מדינה,

לצורך הפיקוד המדיני

לשם אישור מודיעין תגובה עליונה

בברכה,

מיקי רע"נ
אדלסטיין, סא"ל
תשתית

אצ"ל צמח ואלק"ל מש"מ

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY
540 EAST 57TH STREET
CHICAGO, ILL. 60637

1968

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY
540 EAST 57TH STREET
CHICAGO, ILL. 60637

משרד הבטחון
תאום הפעולות בשטחים
ענף חשית
סלפון: 206712/3

תאריך
8/11/91

תיק

אל:

הנדון:

חברת הנדסה - חברה עברית

(חברת הנדסה)

אברהם יעקב אברהם יעקב אברהם יעקב

חברת הנדסה - חברה עברית

חברת הנדסה - חברה עברית

חברת הנדסה - חברה עברית

בברכה,

מיקי רע"נ
סא"ל
חשית

חברת הנדסה - חברה עברית

1892
JAN 10
1892

1892

1892

1892

1892

1892

1892

1892

1892

1892

1892

1892

1892

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מינהל התכנון וההנדסה

תאריך: 21.5.90

לכבוד

מר משה זאגה

יו"ר מועצת תכנון עליונה

מנהל אזרחי לאיזור יהודה ושומרון

קצין מטה פנים

לשכת תכנון מרכזית

ת.ד. 16, בית אל

א.ב.,

עופרים - תכנית מתאר

הוכן תזכיר ע"י משרד בלשה-אילון מהנדסים ויועצים בנושא מערכת
הספקת מים, איסוף וסילוק שפכים לעיר עופרים.
במסגרת תכנית מתאר מכין משרד הבינוי והשיכון תכנית אב לביוב
וסילוק שפכים על פי הדרישות המקובלות במוסדות התכנון.
לאור זאת ועל מנת לקדם את הנושא, אודה לך באם תפעל לזרז הפקדת
התכנית בנדון.

בכבוד רב,

אינג' אורי שושני
מנהל המינהל

העתיקים:

ש. מוסקוביץ-מנהל לשכת התכנון,

מר מ. בלוס-יו"ר מועצת לביוב יו"ש

ד. דויטש-מתכנן ועדה תכנון ובנייה

י. מאירי-מנהל מחוז המרכז, משהב"ש

י. פתאל-מנהל אגף פרוגרמות, משהב"ש

ס. אלדור-מנהל אגף בינוי ערים, משהב"ש

ד. וולקוב-נציגת משהב"ש במועצת תכנון עליונה יו"ש

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מינהל התכנון וההנדסה

תאריך: 21.5.90

לכבוד

מר משה זאגה

יו"ר מועצת תכנון עליונה

מנהל אזורי לאיזור יהודה ושומרון

קצין מטה פנים

לשכת תכנון מרכזית

ת.ד. 16, בית אל

א.כ.,

עופרים - תכנית מתאר

הוכן תזכיר ע"י משרד בלשה-אילון מהנדסים ויועצים בנושא מערכת הספקת מים, איסוף וסילוק שפכים לעיר עופרים.
במסגרת תכנית מתאר מכין משרד הבינוי והשיכון תכנית אב לביוב וסילוק שפכים על פי הדרישות המקובלות במוסדות התכנון.
לאור זאת ועל מנת לקדם את הנושא, אודה לך באם תפעל לזרז הפקדת התכנית בנדון.

בכבוד רב,

אינג' אורי שושני
מנהל המל"ה

העתיקים:

- ש. מוסקוביץ-מנהל לשכת התכנון,
- מר מ. בלוס-יו"ר מועצת לביוב יו"ש
- ד. דויטש-מתכנן ועדה תכנון ובנייה
- י. מאירי-מנהל מחוז המרכז, משהב"ש
- י. פתאל-מנהל אגף פרוגרמות, משהב"ש
- ס. אלדור-מנהל אגף בינוי ערים, משהב"ש
- ד. וולקוב-נציגת משהב"ש במועצת תכנון עליונה יו"ש



משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

מח' פרוגרמות

תאריך: 10.5.90

אל: גב' ציפי בירן - היועצת המשפטית

הנדון: עופרים
מכתבה של גב' פליאה אלבק מיום 20.4.90

אנו מתייחסים למכתבה של גב' פ.אלבק בקשר לתכנון בעופרים ונראה לנו כי יש לראות בתשובתה משום היתר לפחות לתכנון תוכנית בניין ערים ע"י המשרד.

כידוע אין תוכנית בניין ערים נחשבת כתוכנית ביצוע ולעיתים מפנה תוכנית המתאר לתוכנית בניין ערים כדי שתקבע דרישות תכנון מפורטות כהשלמה לתוכנית המתאר.

מכל מקום נודה לך אם תבדקי פעם נוספת את תוכן התשובה ובמקרה הצורך תקיימי דיון עם הגב' פ.אלבק בנושא לקבלת תשובות מפורטות.

בכבוד רב

אמנון בר-לוי
מנהל מח' פרוגרמות

העתק:

מר י.מאירי - מנהל המחוז
גב' ס.אלדור - מנהלת היחידה לבינוי ערים

מדינת ישראל

משרד התחבורה
מינהל התעופה האזרחית
ת.ד. 8, נמל תעופה בן גוריון
מיקוד 70100 עלי 03-9712357
פקסי 03-9711480, 9721636

תאריך: 1 באפריל 1990

מספר: 10/3/9

ידי
ד"ר
אלי

לכבוד
אדריכלית אסתר לוי
משרד זאב ברו
רח' סוקולוב 17
ירושלים 92144

גברת בכבוד,

הנדון: תכנית המתאר - "עוסריים" - אישור מינהל התעופה האזרחית
סימוכין: מכתב מס' 458/57 מיום 1 אפריל 90

למינהל התעופה האזרחית אין התנגדות לאישור התכנית, לאחר התאמתה להגבלות הכניה
בגין בטיחות הטיסה והוטלות על נתביג וסביבתו.

בכבוד רב,
לכבוד
רותי שפיר - אדריכלית
ממונה על הגבלות כניה

העתיקים:

- אדרי מוסקוביץ - ועדה עליונה לתכנון - יו"ש
- מר יהודה מאירי - מנהל מחוז המרכז משה"בשרחי החשמונאים 113 ת"א - 67011
- מר עמיקם ודאי - ס/מנהל חטיבה טכנית לתכנון משה"בש - החשמונאים 113 ת"א - 67011
- אדרי דיאנה וולקוב - משה"בשאנף תכנון ערים ת.ד. 18110 ירושלים קרית הממשלה
- גברת סופיה אלדור - משה"בש - אגף תכנון ערים ת.ד. 18110 ירושלים קרית הממשלה.

רש/אט.