

ת"ר סיטיק

הקרקע : 10/7/10
מס' : 27/11/72

מס' : 10/7/10
מס' : 27/11/72

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 מסגך 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 100-156 ו-750-153 וקואורדינטות רוחב 600-156 ו-100-160. הגושים והחלקות הם בהתאם למפות הפיסקליות של האזור על פי המפה הפיסקלית.
5. שטח התכנית: הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול. כ-3,980 דונם.
6. מגיש התכנית: משרד הבנוי והשיכון.
7. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי ביו"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 נצבע תכלת הוא אזור מגורים ב'. באזור מגורים ב' תותר בנית מגורים דלילה בבנינים טוריים או מדורגים עד שני מפלסים כולל בנה ביתך.

ב.- 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 שמושי 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 הבינוני, תומרי הגמר, פתוח השטח והצפיפות וכד'.

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

12. אזור מגורים ג':

א.- השטח הצבוע בתשריט נצבע צהוב הוא אזור מגורים ג'. באזור מגורים ג' תותר בנית 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 אזוריים, 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 בנית 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 התכנון בשלמותו.
תכנית מפורטת תכלול בין היתר את ההוראות הבאות:

16. הנחיות להכנת:
תכנית מפורטת

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 בלתי חזויים.

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

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

4. הנחיות להכנת "תכנית בינוי ופיתוח למבנן" 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 בניסות, 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 השימוש 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.

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.

17. דרכים:

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

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

18. מניעת מטרדים:
אקולוגים ומפגעים
נופיים.

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.

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

19. אופן חישוב שטחי:
בניה לרישוי

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

20. תקן תניה:

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. ת ש ת י ת:

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

22. מ י ק ל ו ט:

א. מרכיבי בטחון כפי שיקבע על ידי מקחל"ר יוקמו על ידי הגורם הבונה / המישב כפי

23. ב ט ח ו ן:

שיקבע / נקבע על ידי מקחל"ר בדיון בנושא הגדרת מרכיבי הבטחון.

ב. בתשריט יקבע שטח בתחום התכנית, סמוך לישוב, 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. על הגג ימוקמו מערכות צפירה וכריזה.
2. דרך היקפית + גדר לפי הסיווג של הישוב (ישוב עירוני) תופיע בכל תכנית מפורטת בקטע של גבולות הישוב ולפי תנאים טופוגרפיים במקום.
3. תאורת בטחון היקפית תבצע בהתאם לתכנית מפורטת ותכנית בנוי בגבולות הישוב ובתאום עם המועצה המקומית.
4. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרר ביטחון.
5. מגורי שומרים, במידה וידרש.
6. מבנה גנרטור.
7. ביתן שמירה בכניסה לישוב.
8. מחסן ציוד להגמ"ר ומל"ח.

| | |
|------------|----------|
| הגמ"ר 877 | |
| | |
| הגנת הישוב | |
| מס' סדר | 70 |
| שם | איו"ש |
| תאריך | 17.11.91 |
| חתימה | |
| | |
| | |

ג. ביצוע הנ"ל עד למועד האיכלוס.

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

ה. כל ריכוז הצרכים של הגמ"ר יסומנו בתכנית המפורטת מס' 202/2/1 שהיא האיזור המרכזי של כל הישוב ובו מרוכזים כל המוסדות הציבוריים ומשם יש גישות אל יתר חלקי הישוב.

24. בטיחות טיסה:

1. הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תלות על התכנית בתחומים הבאים:
 ברדיוס של 50 מ' מנצ' E - 154650 ;
 N - 159180.
 ברדיוס של 250 מ' מנצ' E - 154940 ;
 N - 158980.
2. לא ינתן אישור לתכנית מפורטת בתחום ההגבלות אלא באישור מנהל התעופה האזרחית. גובה המבנים בתחום ההגבלות לא יעלה על 3 קומות ובכל מקרה לא יעלה על הגובה המירבי של הקרקע הטבעית בראש הגבעות.
3. יוגבלו סוגי העצים שינטעו על ראשי הגבעות כך שגבהם המירבי לא יעלה על 15 מ'.

(6)

4. לא ינתן היתר בניה לתורן או מבנה גבוה אחר בתחום כל התכנית אלא באישור מנהל התעופה האזרחית.

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

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

25. עתיקות:

יוזם התכנית: מועצה אזרחית 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

תאריך: 10/11/91

צה"ל הגנה לישראל
גייש الدفاع الاسرائيلي

אגף הדגירה חזקת חסכוני ערים, כפרים ובנינים
(להנדסה ותשתיות) (תק"מ 418) חשלי"ב - 1971

אמריקה של אמריקה (מס' 18) שנת 1971-1972

כמה (כ"א)

לוא

מרחב חסכוני (מ"מ)

מחלקת (מ"מ)

מחלקת (מ"מ)

מחלקת (מ"מ)

מחלקת (מ"מ)

בתיבה מס' 11/91 בתאריך 24.11.91

חלקת מס' 11/91

החליטה להחזיק חלקת לחסכוני הנדסה לעיל
כפי שצוין במסמך המפורט אג"מ מר"מ

11/91

מנהל (מ"מ)

המרכזית לתשתיות ובנייה

מدير المراكز والتنظيم والبناء

החכנון העליונה

رئيس مجلس التنظيم الأعلى

Form with multiple sections containing text and handwritten notes, including dates like 10-7-91 and 7/91.

נספת מספר 1 לתכנית מתאר "עופרים"

תערוכת למפרוגורמה: טעיף ד' חולקו כ-51 מנרשים או 6.6 (של רכיד) שימושיים פותרים במרכזיים עירוניים /שכונתיים נשכונת "עופרים"

| מרכז שכונתי (סנטה ברברה) | מרכז שכונתי (סנטה ברברה) | מרכז שכונתי "עופרים" זרום | מרכז שכונתי "עופרים" צפון | מרכז שכונתי (סנטה ברברה) דרוור | מרכז שכונתי ראשי | מרכז שכונתי | מרכז שכונתי |
|--------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------------|------------------|-------------|---|
| 6.0 | 6.0 | 1.5 | 1.2 | 3.0 | 3.0 | 1.5x2 | מעון תינוקות |
| 1.2 x10 | 1.2 x10 | 3.6 | 1.2 | 1.2x3 | 3.6 | 1.2x3 | גני ילדים גילאי 3-4 |
| 10.5 x3 | 10.5 x3 | 10.5 | 10.5 | 10.5 | 10.5 | 10.5 | בתי ספר יסודיים א'-ו' כולל גני ילדים לגילאי 5 |
| 31.5 | 31.5 | | | | 27.0 | 31.5 | בתי ספר על יסודיים |
| | | | | | 15.0 | | מרכזות נוער וספורט |
| 2.0 | 2.0 | | | 2.5 | 2.0 | | בריאות |
| 10.0 | 1.5 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 2.0 | דת מקורות בית כנסת |
| | | | | 0.5 | 0.5 | 0.5 | |
| 12.0 | 12.0 | 12.0 | 3.0 | | 12.0 | 12.0 | פארק עירוני, גינות מרכזיות ומגדשי משחקים לגיל הרך |
| 30.0 | 30.0 | 5.0 | 5.0 | | 5.0 | 5.0 | |
| 3.0 | 3.0 | | | | 3.0 | 3.0 | |
| 1.5 | 1.5 | 1.0 | 1.0 | 6.0 | 25.0 | 1.0 | מסחר, מבני ציבור מרכזיים |
| | | | | | | | מוסדות כלל עירוניים מוספת |
| 2.0 | | 12 | | 18 | 2.0 | 2.0 | חנות דלק חנות אוטובוס מרכזות שלפון |
| 4.0 | | 4.0 | | 2 | | | |
| 3.5 | 3.5 | 2.0 | 1.0 | 2.0 | 1.5 | 1.5 | רזרבה |
| 2.0 | 2.0 | | | | 1.0 | 1.0 | |
| 1.5 | 1.5 | | | | | | |

השטחים החסרים: 2 חתנות דלק, מחסני עירייה, בית עלמין 55 ד'. נאק עירוני 118.8 ד'. מרכזות נוער וספורט.

צבא הגנה לישראל
גייש الدفاع الاسرائيلي

או מדבר חוק מכונן עדיין, תהיה תוכנית (יחידה ומאומרות) מס' 101
אשר בשלן שא"דון עתה, חוק המגן והשקט (מינוח והסדר) ותוס' 101א ו-101ב
נפה (101א)

לוא
מרחב מכונן מסומן מס' 101א

מחוז
מחוז
מחוז

הוועדה המרכזית
מגיש המסמך

מס' 101א במסמך 101א

מס' 101א במסמך 101א
מס' 101א במסמך 101א

מס' 101א במסמך 101א
מס' 101א במסמך 101א

צבא הגנה לישראל
גייש الدفاع الاسرائيلي

או מדבר חוק מכונן עדיין, תהיה תוכנית (יחידה ומאומרות) מס' 101
אשר בשלן שא"דון עתה, חוק המגן והשקט (מינוח והסדר) ותוס' 101א ו-101ב
נפה (101א)

לוא
מרחב מכונן מסומן מס' 101א

מחוז
מחוז
מחוז

מס' 101א במסמך 101א

מס' 101א במסמך 101א

מס' 101א במסמך 101א

מס' 101א במסמך 101א

מס' 101א במסמך 101א

מס' 101א במסמך 101א