

## מתן תוקף

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 נכתב (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 100-156 ו-750-153 וקואורדינטות רוחב 100-156 ו-160-156. 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 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 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 כלבד. 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 הצנוע בתשריט בצבע 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, שטחי 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 הכינוי, חומרי הגמר, פתוח השטח והצפיפות וכד'.
- ד.- הקצאת שטח למוסדות ציבור תהיה בהתאם לטבלה נספח א'
12. אזור מגורים ג':  
 א.- השטח הצנוע בתשריט בצבע 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:  
 כמתחמים הממוספרים בעיגולים יוקצו שטחים למוסדות ציבור כלל עירוניים מוסדות אזורים, מוסדות חינוך יסודיים, על יסודיים, פנימיות וכיו"ב. כל זאת על פי טבלת שטחי הציבור המופיעה בהוראות התכנית (התקנון).

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

14. מרכז אזרחי משולב  
כמגורים:

השטח הצנוע 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.

16. הנחיות להכנת  
תכנית מפורטת

תכנית מפורטת תכלול בין היתר את ההוראות הבאות:

1. קביעת יעודי הקרקע כתחום 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 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 הכניה והגמר, מכנה 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. הכטחת דרך גישה ציבורית לשטחים פנימיים שבמסגרת התכנית, שאינם כלולים בגבול ההכרזה ובגבול התכנית.

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

7. התכנית תתנה השימוש בבנין ואיכלוסו במתן תעודת גמר על פי סעיף 21 לתקנות התכנון והכניה (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 כתשריט כצבע אדום הוא של דרכים ציבוריות חדשות. התואי המדויק ורוחב הדרכים יקבע במסגרת התכניות המפורטות של כל מתחם.

(ב) השטח הצבוע כצבע 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. כתכניות 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 לרבות: מחסנים, מקלטים, מוסכים, מרתפים, עליות גג, מרפסות ומדרגות.

20. תקן חניה:

לענין החניה תחולנה תקנות התכנון והכניה החלות בישראל (תקנת מקומות חניה). יחס החניות ל"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 בהנחית ואישור של מהנדס הועדה המקומית ובהנחית קמ"ט בריאות ונציג השרות לאיכות הסביבה.

22. מ י ק ל ו ט:

כנית המקלטים תהיה כאישור הג"א ובהתאם להנחיות שיפורסמו מעת לעת.

23. כ ט ת ו ן:

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

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

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

יזם התכנית מתחייב לכצע את מרכיבי הבטחון הבאים:

1. מחסן תחמושת ונשק.

2. דרך היקפית + גדר לפי הסיווג של הישוב.

3. תאורת ביטחון.

4. סככת רכב לאמכולנס, כבאית וגרר ביטחון.

5. מגורי שומרים.

6. מכנה גנרטור.

7. ביתני שמירה בכניסות לישוב.

ב. ביצוע הנ"ל עד למועד האיכלוס.

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

24. בטיחות טיסה:

1. הגבלות בניה נגין בטיחות טיסה חלות על התכנית בתחומים הבאים:  
כרדיוס של - 50 מ' מ.נ.צ. E - 154650 ;  
N - 159180  
כרדיוס של 250 מ' מ.נ.צ. E - 154940 ;  
N - 158980

2. לא ינתן אישור לתכנית מפרטת 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'.

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

( 6 )

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 כתכניות המפורטות, לרבות ההגבלות  
החלות סביבם.

25. עתיקות:

יוזם התכנית:

מועצה אזורית מטה בנימין.

בעל הקרקע:

הממונה על רכוש הנטוש ביו"ש.

זאב ברן - אדריכל

סוקולוב 17 ירושלים 92143

טלפון: 665790

עורך התכנית:

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

תאריך: 12/6/91

