

מדינת ישראל

משרדי הממשלה

34-4

משרד הכלכלה והתעשייה

תיק מס'

אלון

4.83 - 10.91

מחלקת מיכונות ובניין

תיק מס'

34-4



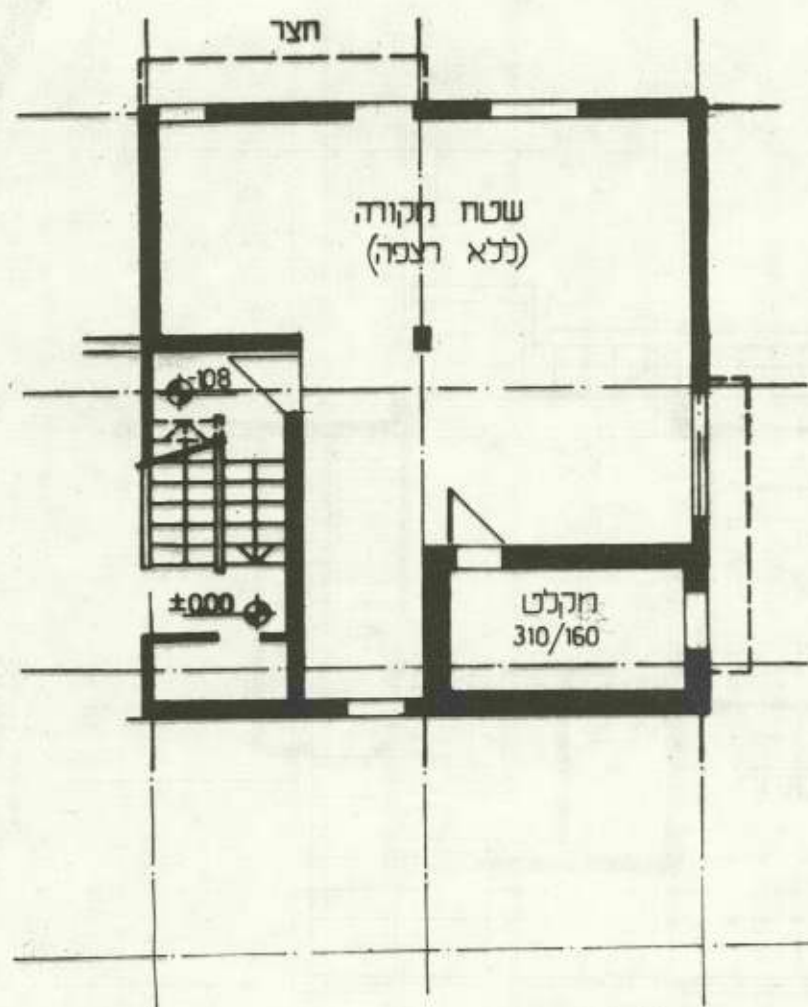
שם תיק: אגף תכנון ובינוי ערים - אורנית

מזהה פיוז: גל-4/44994

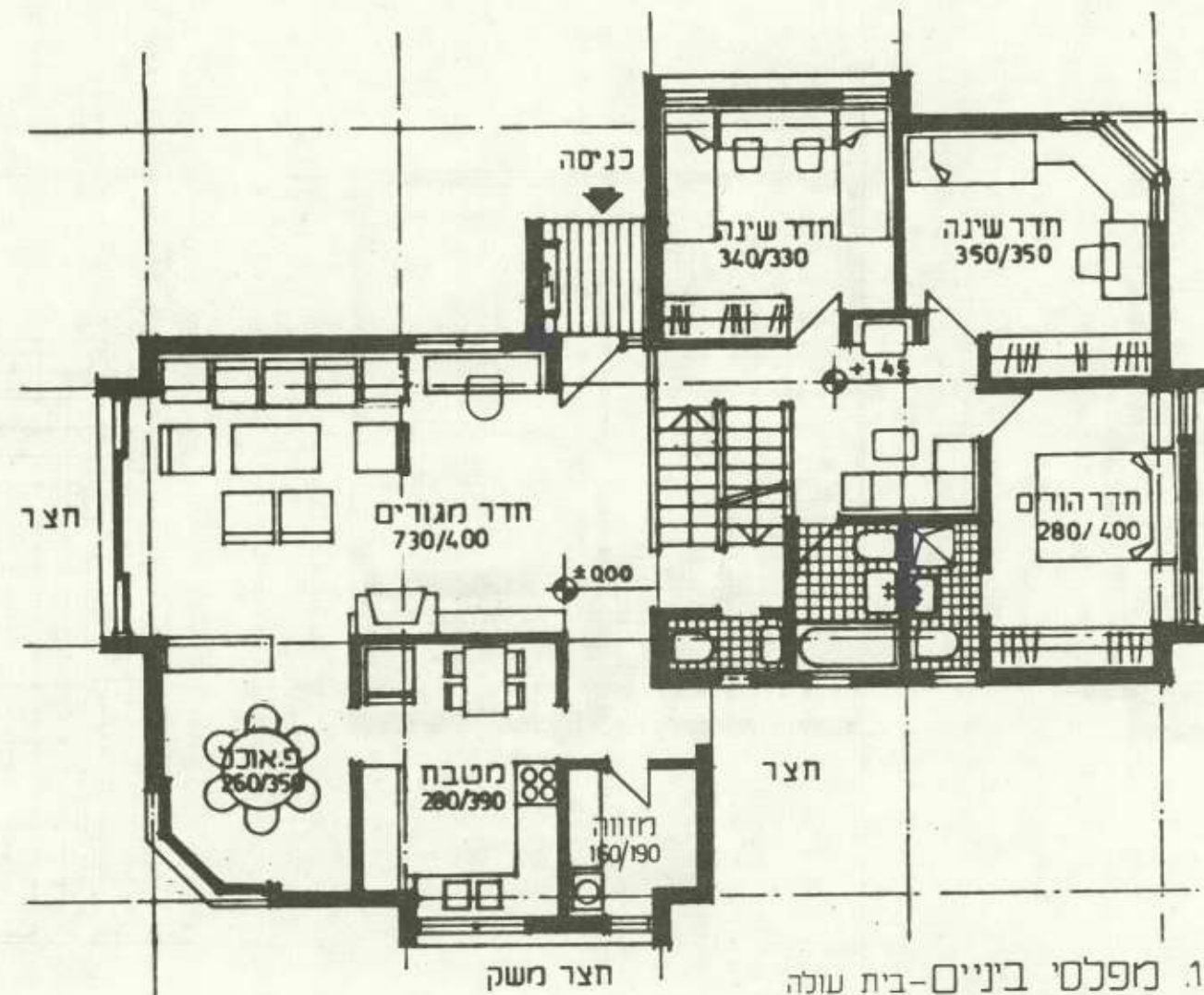
מזהה פריט: 000712q

כתובת: 2-120-5-18-6

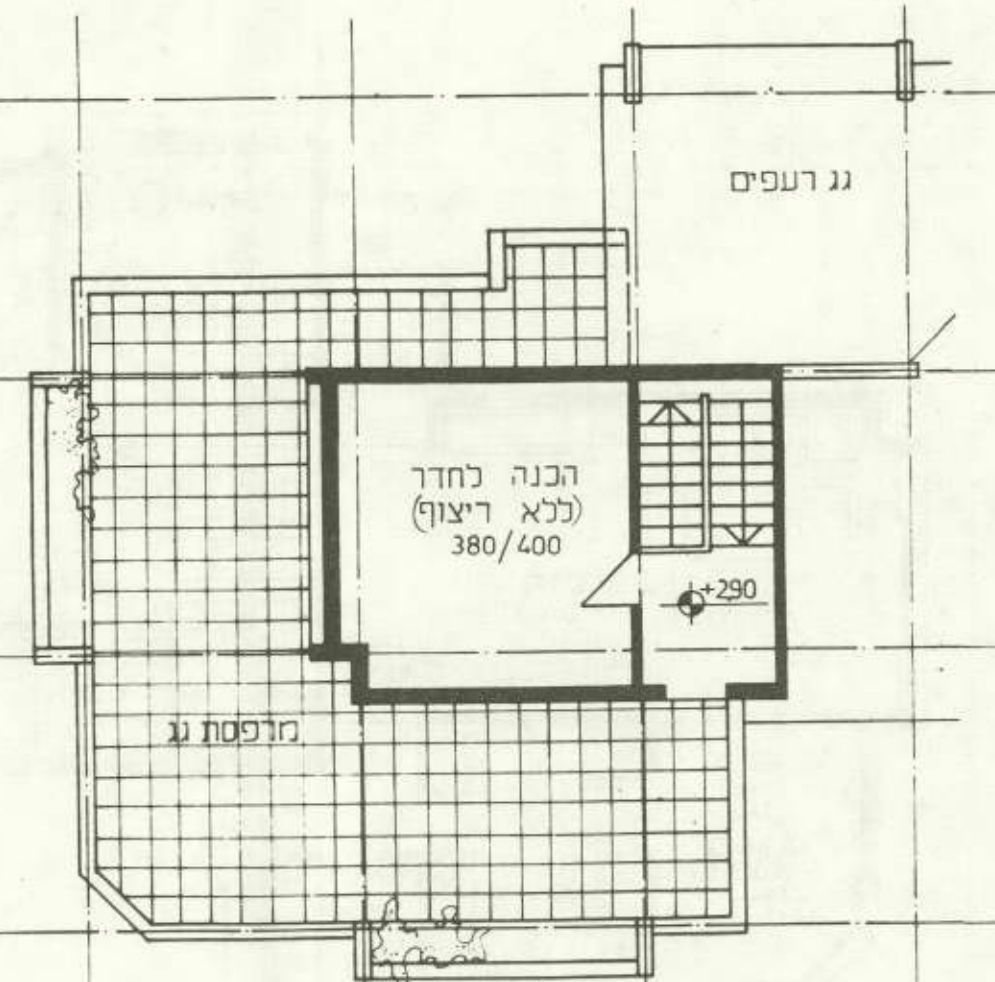
תאריך הדפסה: 10/04/2018



1. מפלס תחתון
12 חדר - מקלט + 41 חדר - הכנה למרתף



1. מפלס ביניים - בית עולה
131 חדר - מגורים + 2 חדרי שינה, חדרים

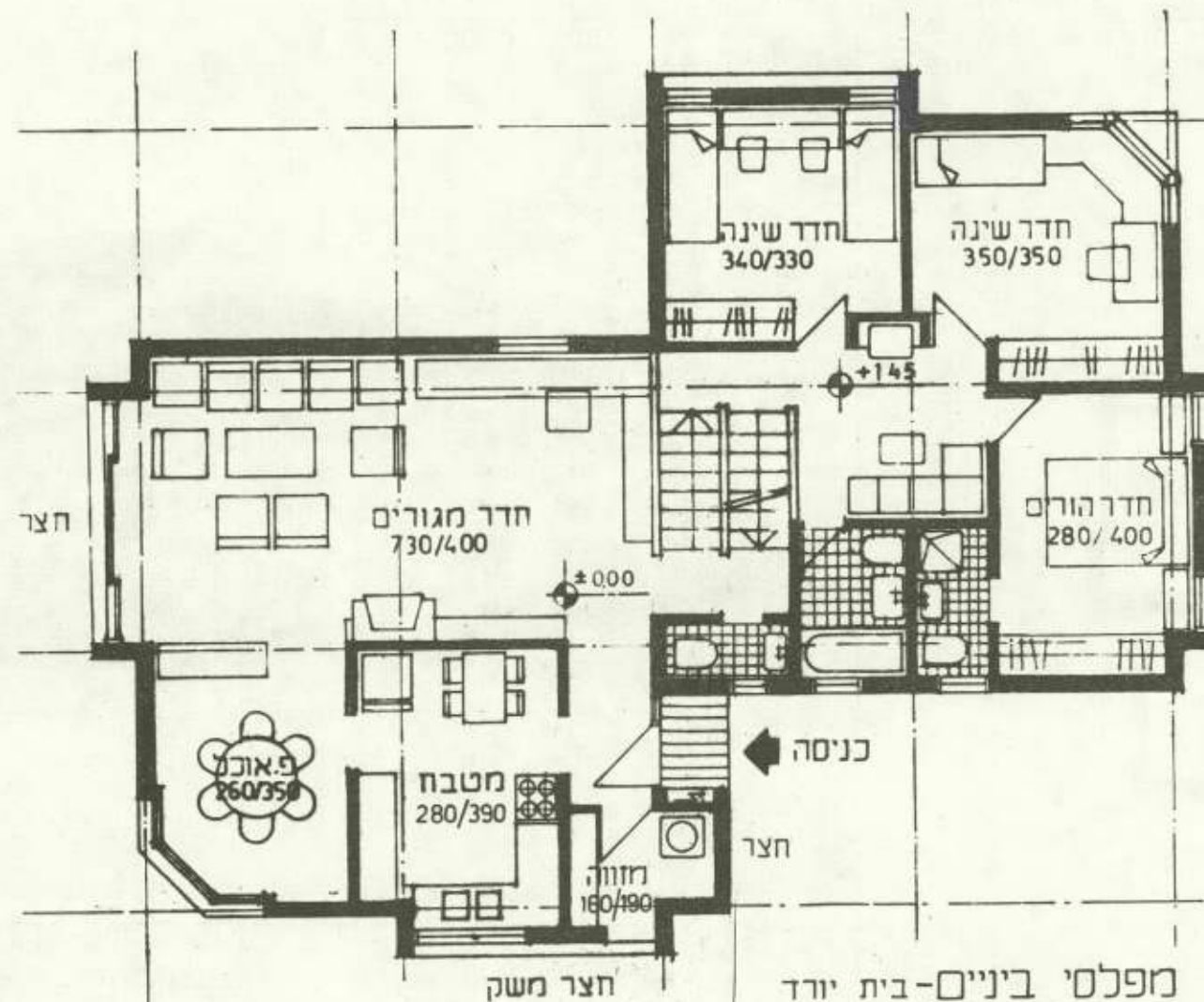


2. מפלס עליון
22 חדר - הכנה לחדר + 50 חדר מרתפת גג

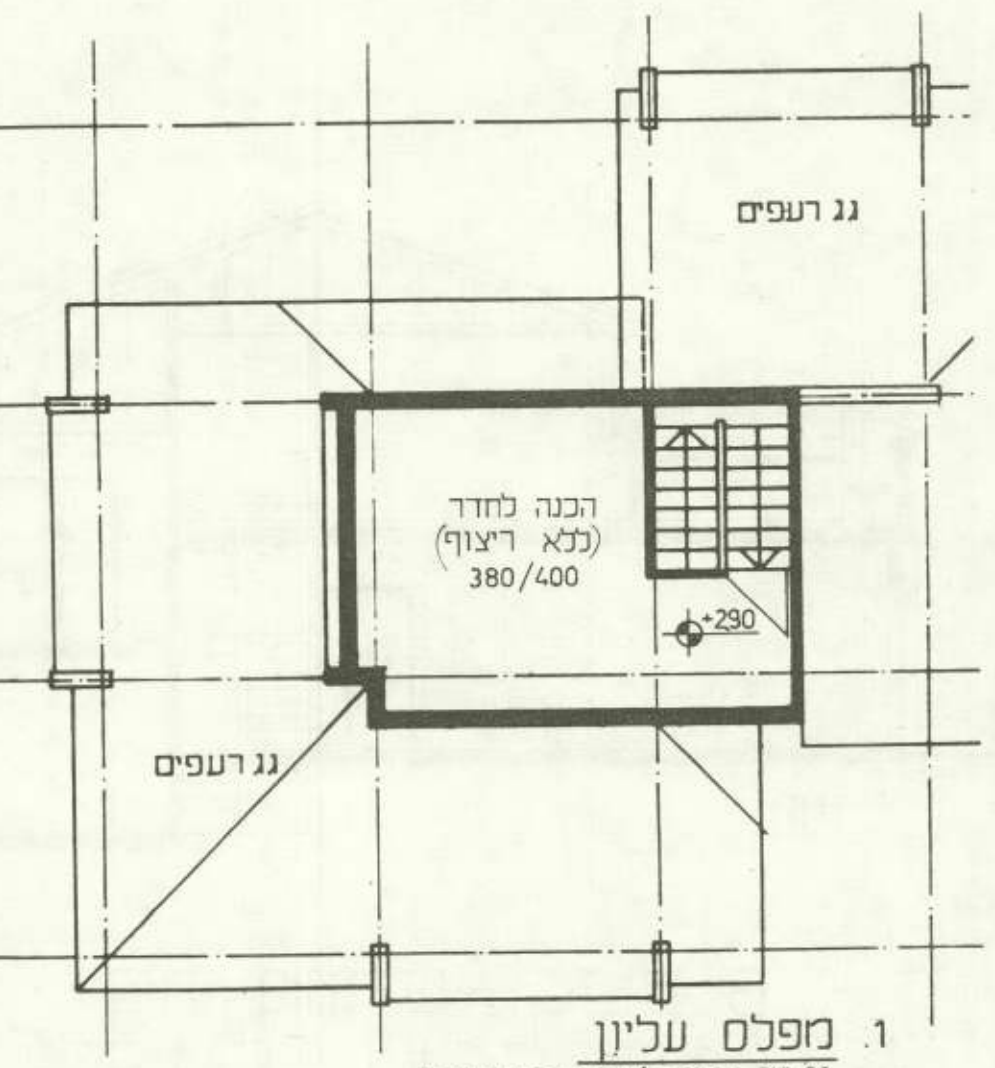
טבלת צרופים

מפלס תחתון	מפלס ביניים	מפלס עליון
1	1	1
1	1	2
2	1	1
2	1	2
1	2	3
2	2	3

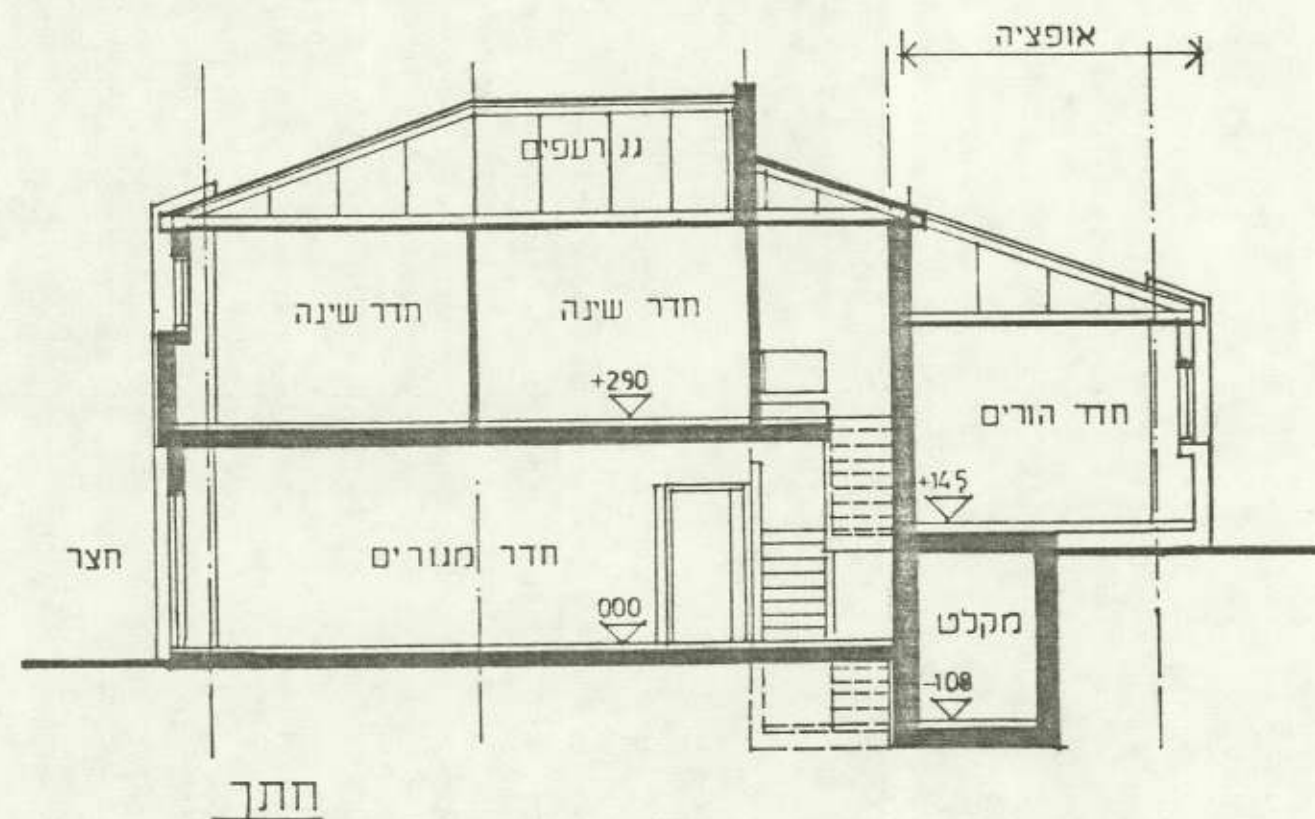
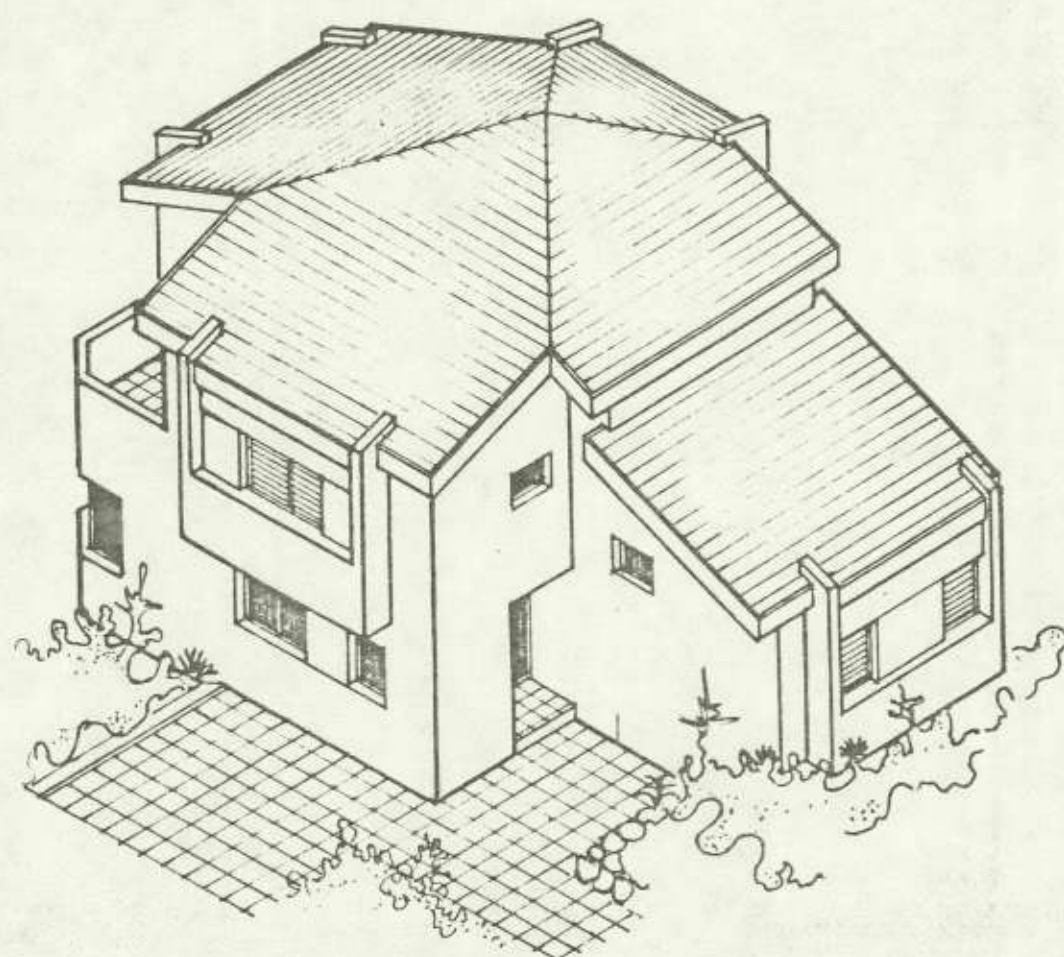
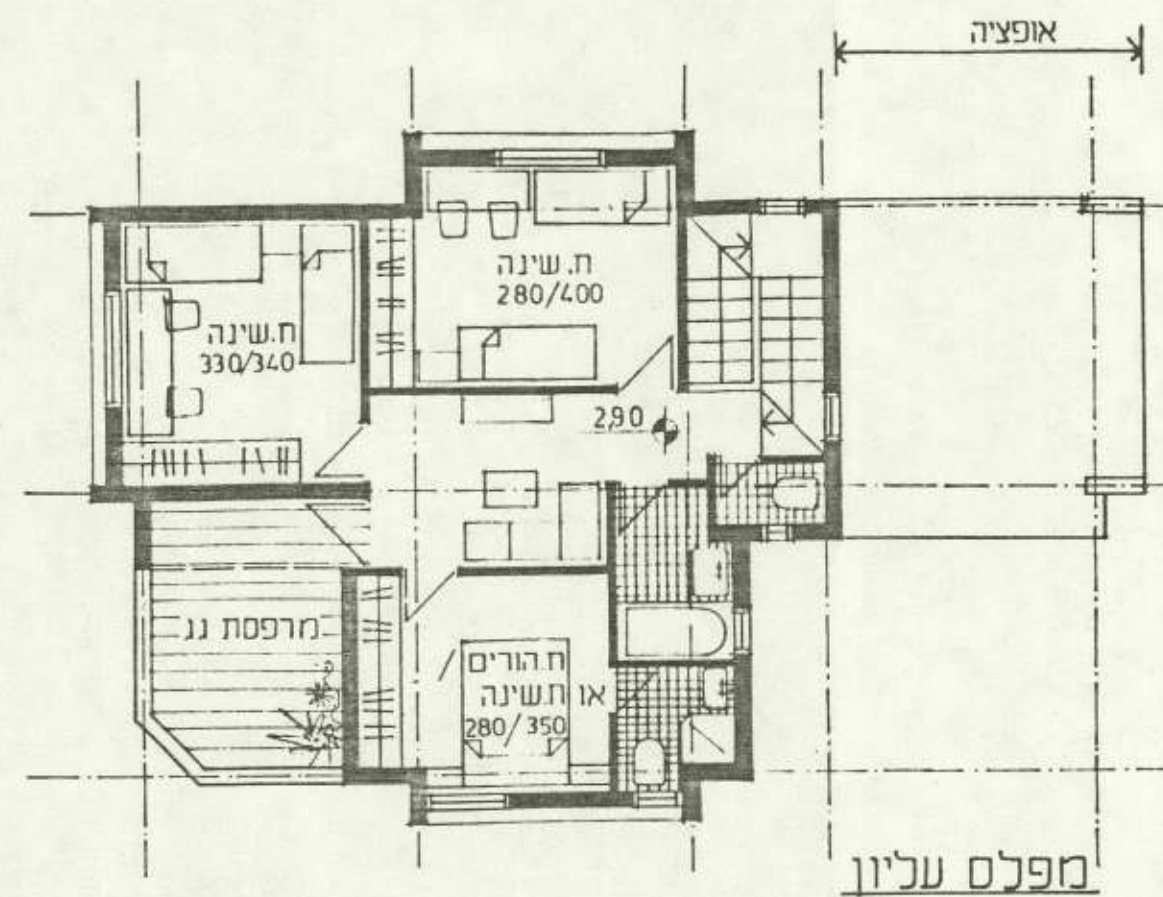
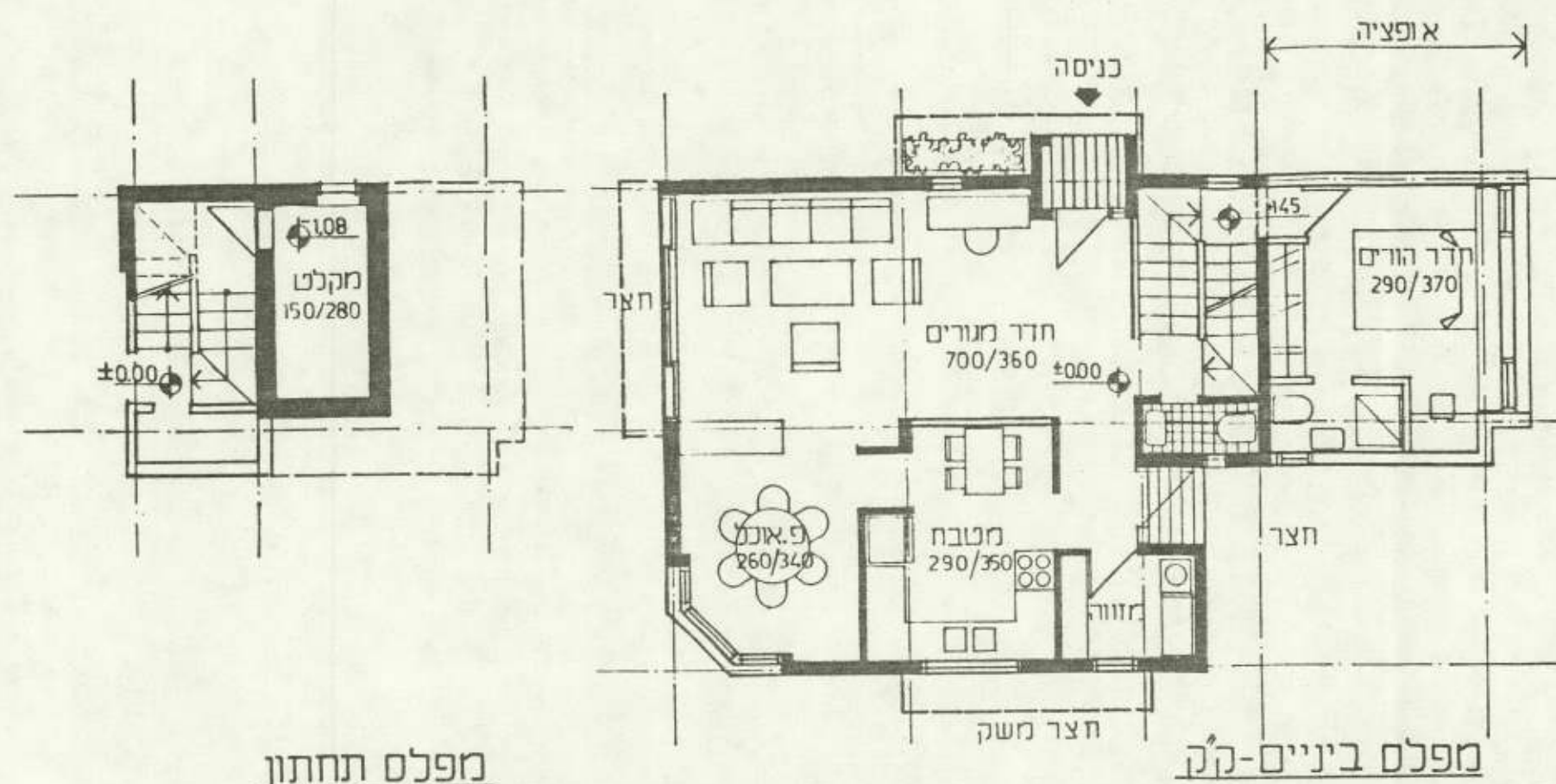
לבית עולה או לבית יורד



1. מפלס ביניים - בית יורד
129 חדר - מגורים + 2 חדרי שינה, חדרים

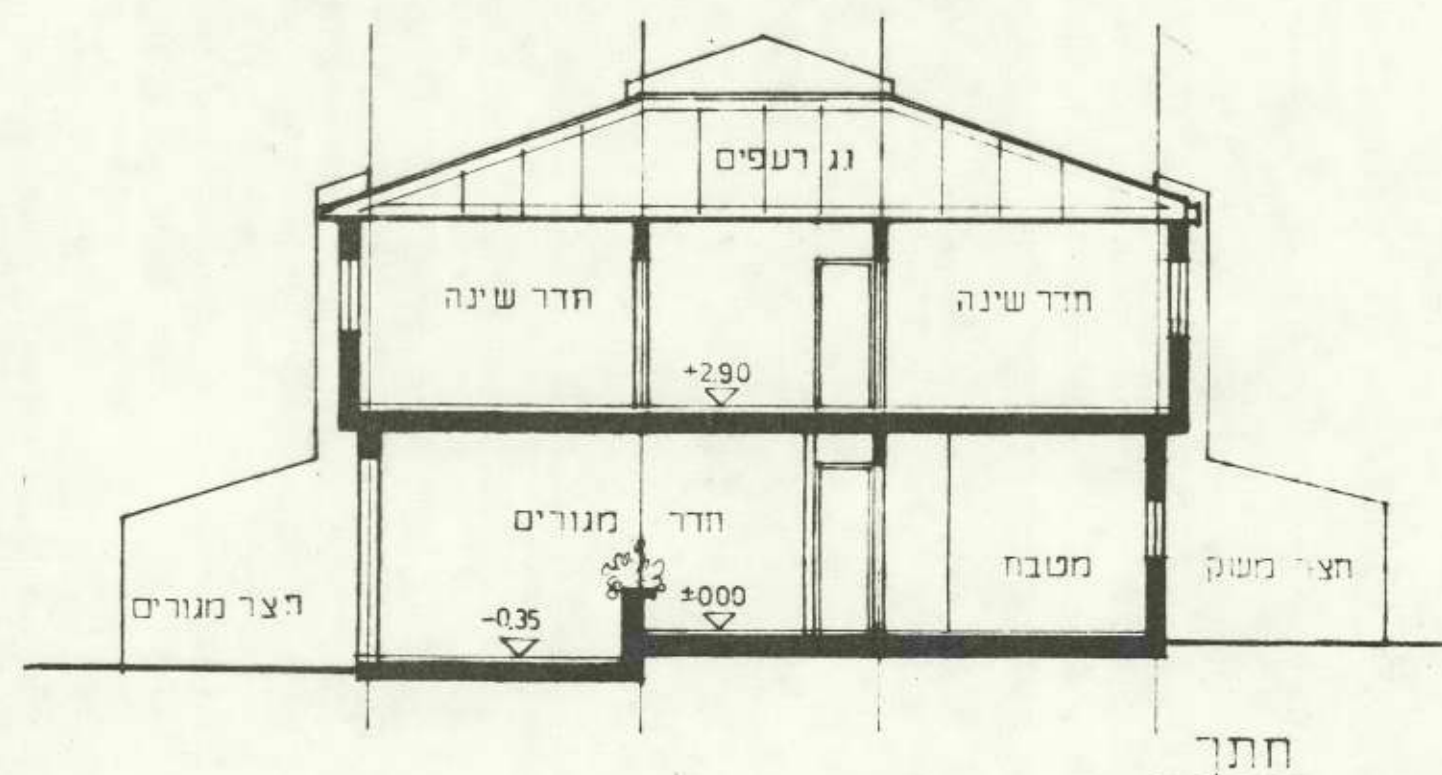
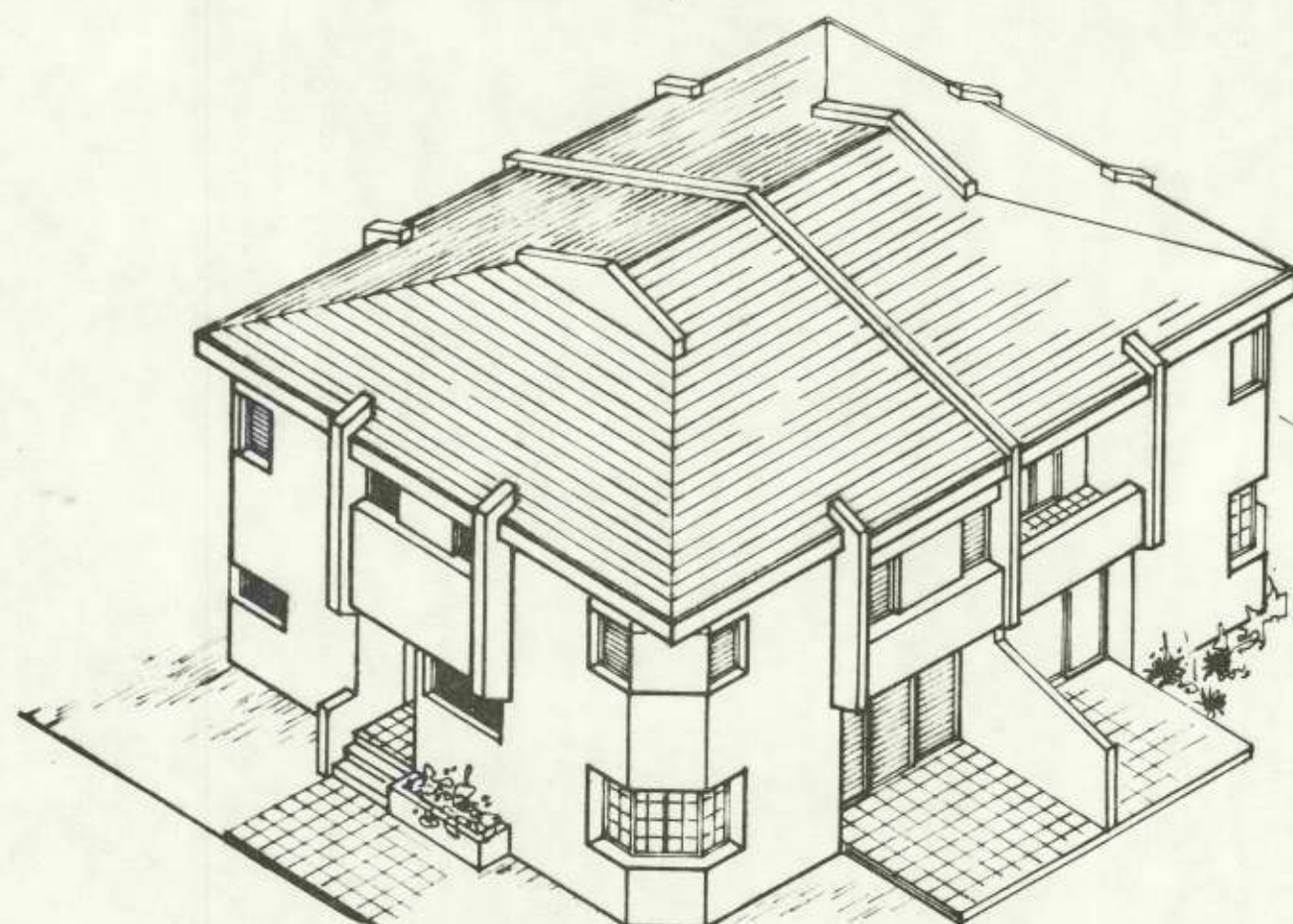
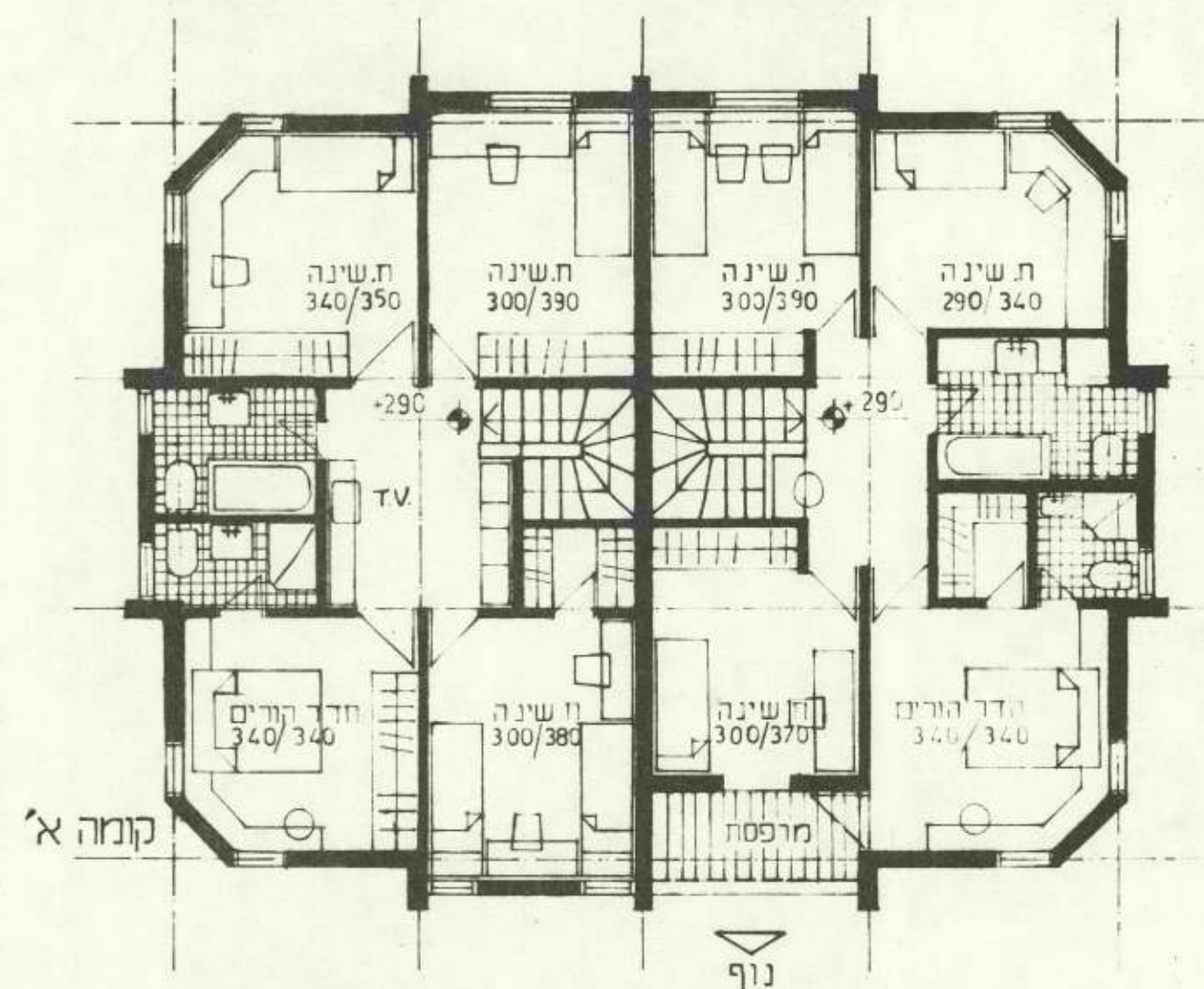
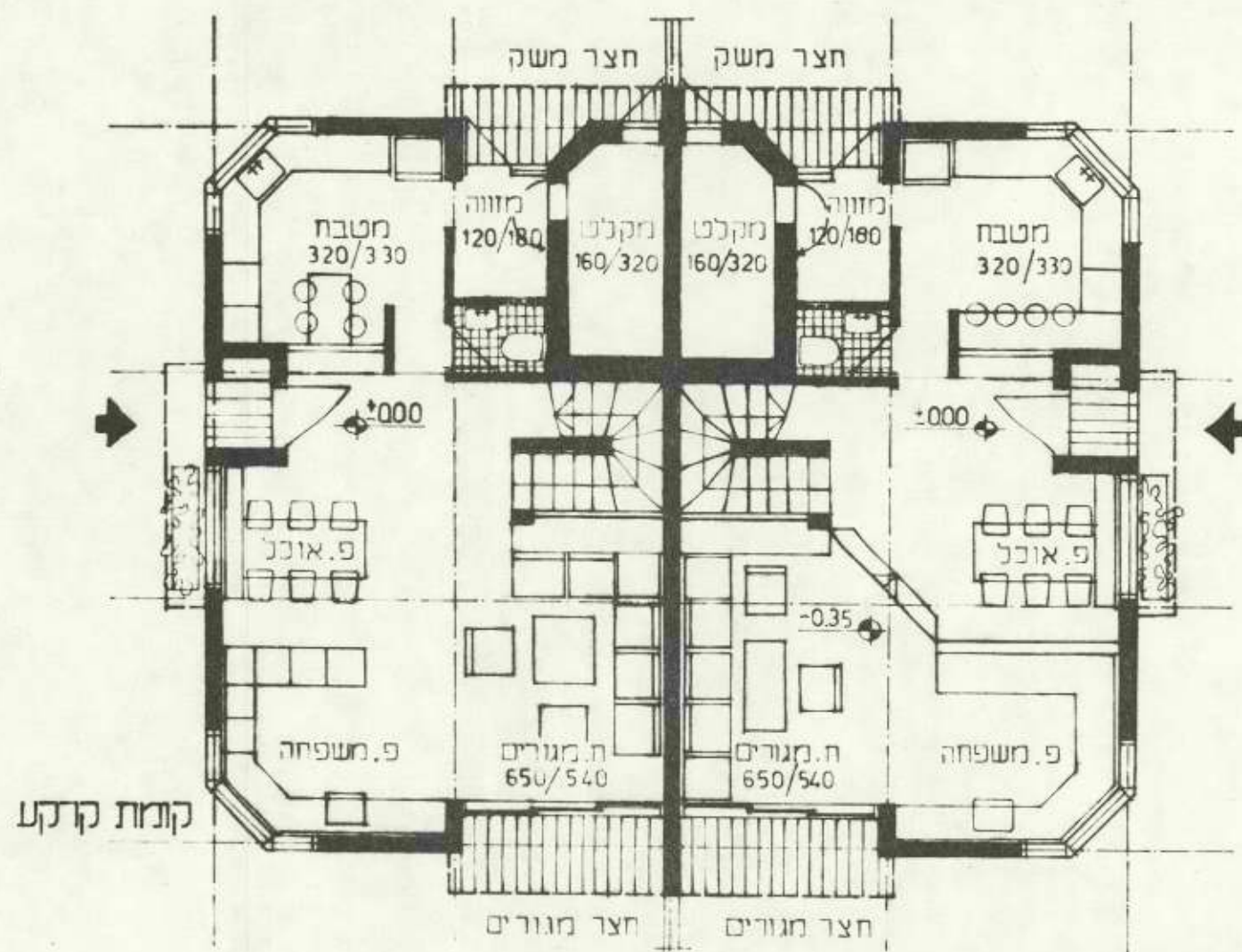


1. מפלס עליון
22 חדר - הכנה לחדר + גג רעפים



אורנית - בית - מגורים - טפוס ד-2
דלתא-להשקעות ומסחר עקרי שומרון בע"מ 4.3.83

תכנון: י.שחר - ד.קפלן - ג.עירון - אדריכלים
רחי ועידת קטוביץ 52/2 תא - טל. 453811



אורנית-בית דו משפחתי - טפוס F-142 מ'ר
דלתא להשקעות ומסחר (קרני שתמרון) בע"מ 10.10.83

תכנון: י.שחר-ד.קפלן-ג.עירון-אדריכלים
רח ועידת קטוביץ 52/2 ת"א - טל: 453811





אוגוסט 1984

"אורנית - עיר בסבע"

מחירים - בתוקף מיום 8.11.83

דגם	תאור כללי	מחיר בסיסי	הכנה למפלס תחתון	מפלס תחתון מושלם	חדר הורים מושלם	מרפסת גג	הערות
B	חד-משפחתי	\$ 105,000	\$5000	\$18,000	\$12000	\$4000	
		כולל הכנה לחדר הורים			כולל מרפסת גג	למרפסת גג בלבד	
C	חד-משפחתי	\$ 100,000	\$4000	\$18,000		\$7000	מרפסת גג בשטח כ-50 מ"ר
D	חד-משפחתי	\$ 94,000	-	-	\$12000		
					כולל מרתף		
E	חד-משפחתי	\$ 92,000	\$4000	\$18,000	-		
F	דו-משפחתי	\$ 88,000	-	-	-		
H	דו-משפחתי	\$ 72,000			מושלם		(1) הכנה \$5000 בלבד ל-2 ח' שינה וח' אמבטיה בשטח של 42 מ"ר
					2 חדרי שינה, יח' אמבטיה בשטח של 42 מ"ר		(2) אופציה \$1,200 מרפסת בשטח של כ-6 מ"ר
					\$13,000		

המחירים אינם כוללים מ.ע.מ. (כוללים פיתוח ושכ"ט עו"ד)

מחירי חוילות כוללים: וילה על שטח קרקע כ - 500 מ"ר נטו, פיתוח ושכ"ט עו"ד.

באפשרות הרוכש לקבל הוילה על שטח קרקע גדול יותר (בהתאם לחלוקת המגרשים בישוב) בחוספת \$ 4,000 לכל 100 מ"ר נטו.

תנאי תשלום

מזומן	-	\$ 5,000
תוך 14 יום מההתקשרות.	-	\$ 10,000
תוך 30 יום מההתקשרות	-	\$ 10,000
תוך 4 חודשים מההתקשרות	-	\$ 10,000
החל מ - 7 חודשים מההתקשרות ב - 7-8 תשלומים, דו-חודשיים	-	היתרה
שווים חצופים עד הכניסה.		

* על כל תשלום מתוסף מב"מ כפי ששעורו יהיה ביום כל תשלום ותשלום בפועל.

משכנתאות

כספי משרד השיכון - ל-20 שנה, צמוד + 6% ריבית.	-	700,000
כספי רפורמה ל-20 שנה (צמוד + 6.2% ריבית).	-	1,250,000
כספי בנק ל-4-10 שנים צמוד + 7.5% ריבית (עדכון הצמדה חודשי)	-	550,000
כספי חברה ל-4-10 שנים צמוד + 7.5% ריבית (עדכון הצמדה חודשי)	-	550,000

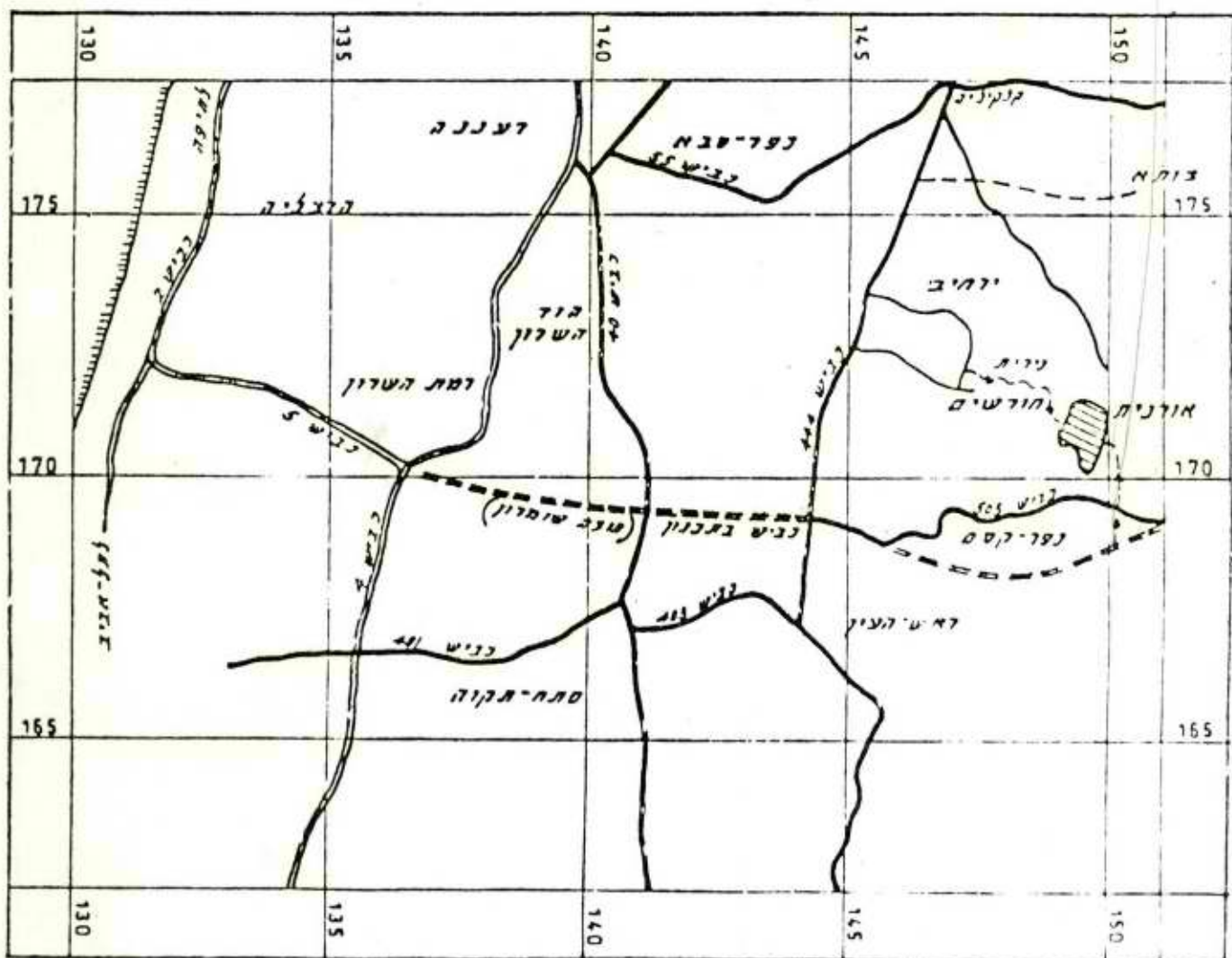
מועד כניסה משוער:

במינחל	-	אפריל 1985
גוש C	-	יולי 1985
גוש D	-	אוגוסט 1985

נשמח לעמוד לרשותכם בכל עת
הפרטים הנ"ל לאינפורמציה בלבד. החברה רשאית לשנות מחירים ללא הודעה מוקדמת.

דלתא לחשקעות ומסחר בע"מ

קנ"ח 1:100 000

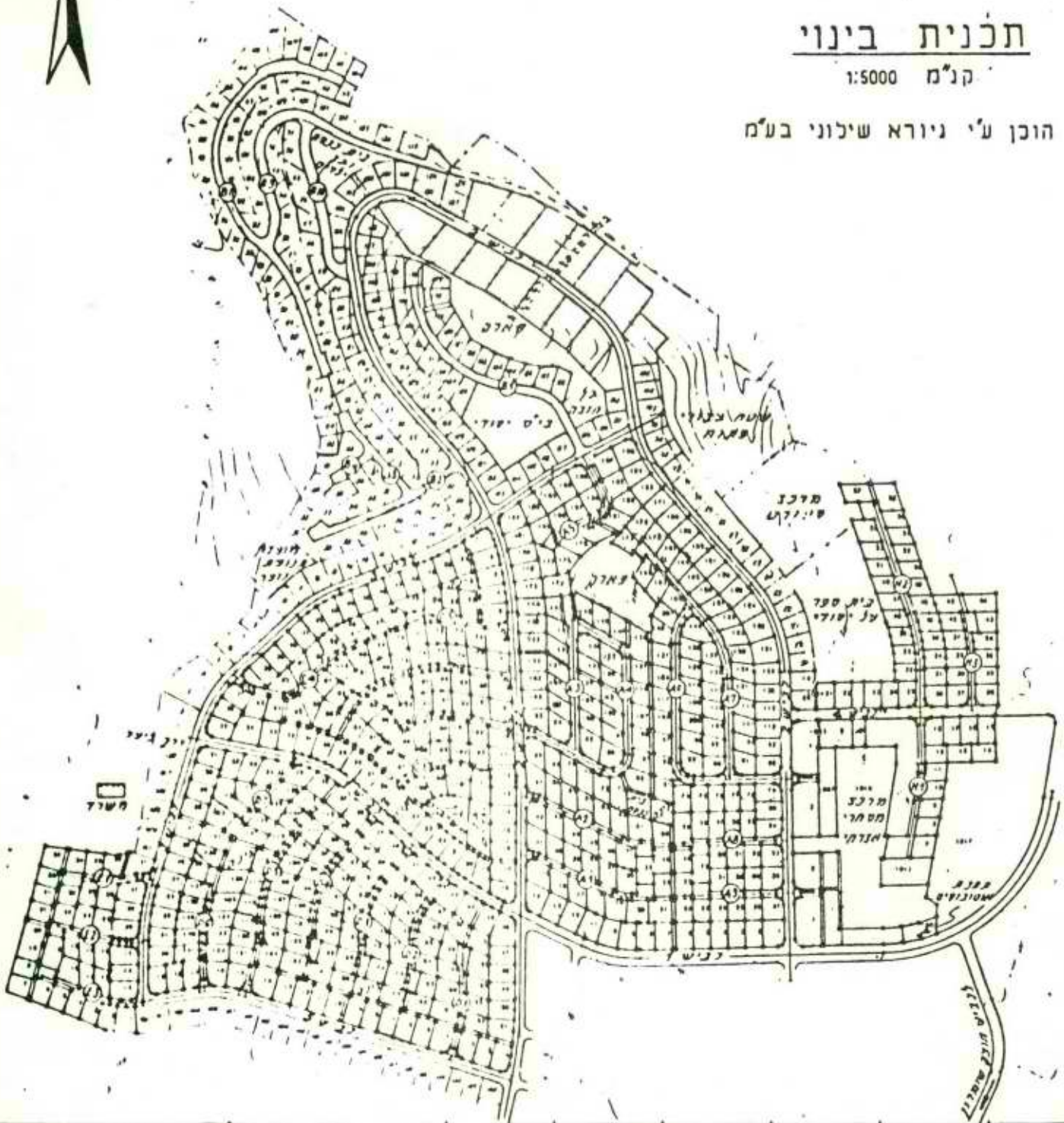


אורנית

תכנית בינוי

קנ"מ 1:5000

הוכן ע"י ניורא שילוני בע"מ



28.11.89

אזהרות - תכנית מתאר

סיכום ישיבה בנושא:

שהתקיימה במשרדה של אדרי' ס. אלדור, מנהלת אגף תכנון ובינוי ע
משב"ש

בתאריך: 21.11.89

בהשתתפות: ה"ה ס. גולדנברג, א. ג. שילוני, ד. סתיו, י. אדלר, א. שבו
מ. מנוחין, ד. רז, ר. וילקנסקי, ר. בלידשטיין, ע. ודעי
ס. אלדור, ד. וולקוב

ס ו כ ס :

1. המועצה האזורית שומרון - מיוצגת ע"י אברהם שבות - תזמן פגישת
חב' דלתא להבהרת נושא הכנת תכנית מתאר ע"י משב"ש כזרוע של הר
המקומית להסדרת החלקים שהמדינה אחראית אליהם, כמוסדות ציבור וכו'
2. הקטע המערבי מועבר בחזרה למ.מ.י.
3. הכניסה הבילעדית לישוב היא מחוצה שומרון. החיבור לשערי תל
ולעץ אפרים ינתן ע"י כביש נופי בלבד.
4. הפונקציות הכלל אזוריות - תעסוקה, מוסד, קנטרי קלב וכו'
ימוקמו על קרקעות זמינות.
5. לאזורים המתוכננים יש לתת מערכת כבישים ראשיים.
6. באדמות זמינות במרכז הישוב יש למקם את המתנ"ס, ביה"ס על יס
ופונקציות כלל ישוביות מרכזיות למווח של 10 שנים.
7. המתכנן יכין תכנית רעיונית כללית מוגדלת לאזור המרכז.
8. תוכן תכנית ביוז.
9. תוכן תכנית עדיפויות לקניית קרקעות.
רשמה: אדרי' ד. וולקוב

העתקים: למשתתפים
ש. מוסקוביץ

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

28.11.89
אורנית

סיכום ישיבה בנושא: אורנית - תכנית מתאר

שהתקיימה במשרדה של אדרי"ס. אלדור, מנהלת אגף תכנון ובינוי ערים
משב"ש.

בתאריך 21.11.89

בהשתתפות: ה"ה ס. גולדנברג, ג. שילוני, ד. סתיו, י. אדלר, א. שבות,
מ. מנוחי, ד. רז, ר. וילקנסקי, ר. בלידשטיין, ע. ודעי,
ס. אלדור, ד. וולקוב

ס ז כ ס :

1. המועצה האזורית שומרון - מיוצגת ע"י אברהם שבות - תזמן פגישה עם
חברת דלתא לתאום נושא הכנת תכנית מתאר ע"י משב"ש כזרוע של הרשות
המקומית להסדרת הנושאים שהמדינה אחראית אליהם, כמוסדות ציבור וכו'.

2. לאור הקשיים שהתעוררו מומלץ להחזיר למ.מ.י את הקטע המערבי
(שטחים שבתחום כפר ברא).

3. הכניסה הראשית לישוב היא מחוצה שומרון. החיבור לשערי תקווה ולעץ
אפרים ינתן ע"י כביש נופי בלבד.

4. הפונקציות המשלימות כגון חינוך, תעסוקה, ספורט וכו' ימוקמו על
קרקעות זמינות. באדמות זמינות שבמרכז הישוב יש למקם את ביה"ס העל
יסודי, מתנ"ס ופונקציות כלל ישוביות מרכזיות לטווח של 10 שנים.

5. בשכונות החדשות יגדירו המתכננים קרקעות לשטחים ציבוריים פתוחים
למוסדות ציבור חיוניים. כמו כן יקבעו מערכות כבישים מתארויות.

6. המתכנן יכין תכנית רעיוני כללית מוגדלת לאזור המרכז.

7. המתכנן יכין תכנית אב המראה את כיווני הצמיחה האפשריים של
הישוב.

תכנית זו תבטיח:

א. תפקוד תקין של הישוב בכל שלב בהתפתחותו.

- ב. אי סגירת אופציות לעתיד בתכנון הסטטוטורי הנוכחי.
- ג. אזורים בעלי עדיפויות לרכישות והכרזות אפשריות.

רשמה: אדר' ד. וולקוב

העתק: למשתתפים
ש. מוסקוביץ

מ.ד.י. חברה לתכנון בע"מ

רח' מוא"ה 33, תל-אביב 65214, טלפון 295972

תל-אביב, 4.10.89

לכבוד

מר א. וקסלר,

אגף לבינוי ערים,

משרד הבינוי והשיכון,

ירושלים.

א.י.

הנדון: תכנית מתאר - אורנית

בהמשך לדיון שהתקיים אצל אדר' ס. אלדור בתאריך 20.9.89, אבקשך להעביר אלי,
לצורך המשך העבודה, צילום אויר ומפה מצבית מעודכנת של איזור אורנית.

בברכה,

י. גולדנברג


העתקים:

אדר' ס. אלדור, מנהלת אגף לבינוי ערים, משהב"ש

✓ אדר' ד. וולקוב, משהב"ש



אורנית * איתמר * אלון מורה * ניגות שומרון * ברקן * גנים * הר ברכה * חומש *
חיננית * חרמש * יצהר * יקיר * כדים * כפר תפוח * מבוא דותן * מגדלים *
מעלה שומרון * סלעית * עינב * עלי זהב * עץ אפרים * פדואל * קדומים *
קרית נטפים * קרני שומרון * ריחן * שא נור * שבי שומרון * שערי תקוה * שקד *
מועצה אזורית שומרון, אלון מורה, דיני לב, השומרון 44862, טל 02-249131-5

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

כא' באייר תשמ"ח
8 מאי 1988

מספרנו : 7549

לכבוד
מר י. מאירי
מנהל מחוז המרכז
משרד הבינוי והשיכון
תל אביב

שלום רב,

הנדון: פרוגרמה למוסדות ציבור ושטחים ציבוריים במשבצת התכנון של 300
דונם במערב אורנית
מכתבו של מר ד. בן אלול מס' 286 מיום 03.23.1988

להלן התייחסותנו לפרוגרמה:

1. סעיף כללי א'

בפרוגרמה הכללית לשוב אורנית לא צוין מיקום מוסדות הציבור המרכזיים ולא נלקחו בחשבון שלבי ההתפתחות. יש לקבוע את המיקום בהתחשב בשלבי ההתפתחות ובקרבת השכונות המאוכלסות בצפיפות.

2. סעיף כללי ד'

900 משפחות מהוות כמעט מחצית מאוכלוסית אורנית המתוכננת, כלומר, שכונה זו תהיה השטח המאוכלס ביותר בשוב. נראה שדווקא לשכונה זו צריך להביא את מוסדות הציבור המרכזיים. לכן, לא מקובל עלינו הפתרון רק ל-900 יחידות דיור.

3. בפועל כבר היום חסרים בשוב הקיים שטחי ציבור ויש להשליםם בשטחים חדשים של השוב. ההתייחסות צריכה להבדק לפי המצב הקיים, המצב המתוכנן ואפשרויות קרקעיות.

4. כבר היום אפשר לקבוע בבטחון כמעט מלא שהשטח בן 60 הדונם, בבעלות ערבית, במרכז השוב לא יופקע ואין לקחת אותו בחשבון.

5. המסקנה

יש לדון מחדש בפרוגרמה לשטחי ציבור בשכונה החדשה.



אורנית * איתמר * אלון מורה * גינות שומרון * ברקן * גנים * הר ברכה * חומש *
חיננית * חרמש * יצהר * יקיר * כדים * כפר תפוח * מבוא דותן * מגדלים *
מעלה שומרון * סלעית * עינב * עלי זהב * עץ אפרים * פדואל * קדומים *
קרית נטפים * קרני שומרון * ריחן * שא נור * שבי שומרון * שערי תקוה * שקד *
מועצה אזורית שומרון, אלון מורה, ד"נ לב השומרון 44862 טל 02-249131-5

בברכה

dc

אברהם שבות
מתכנן המועצה

העתקים: ד. בן אלול

ד. וולקוב

ה. פונדה

ח. צימר

י. פתאל, מנהל אגף הפרוגרמות, י-ם

א. סורוקה, מנהל אגף תכנון והנדסה, י-ם

ד. רז, אדר" ראשי משהב"ש י-ם

ב. קצובר, ראש מוא"ז שומרון

ר. טאומן, מהנדסת המוא"ז שומרון

ש. שניאור, מנהל המחלקה לבינוי, משרד החינוך י-ם

י. מור מזכיר אורנית

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

סיכום פגישה בנושא אורנית - תכ" מתאר

שהתקיימה במשב"ש ממשרדה של אדר' ס. אלדור ביום 19.9.89

בהשתתפות: ה"ה ש. מוסקוביץ, א. שבות, ס. גולדנברג, ג. שילוני,
ד. סתיו, י. אדלר, א. בר-לוי, ע. ודעי, ר. בלידשטיין,
ר. וליקנסקי, ס. אלדור, נ. פלד, א. וקסלר, ד. וולקוב

לאחר הצגת המתכננים סוכם כי יש להתייחס לאורנית כאל מרחב אזורי הכולל
לא רק את אורנית, צמרות ושטח משב"ש אלא גם את נירית, שערי תקווה ועץ
אפרים.

לכן, בעבודה של אזור תכנון עלי זהב יש לתת פתרון ולעבד את הקשרים
הקיימים בין הישובים הנ"ל. קשרים אלו, ניתוח תשתיות משותפות קיימות
ומתוכננות ייבדקו ע"י י. אדלר ואדר' ד. סתיו.
הבדיקה הפרוגרמטית: צרכי מסחר, שרותים, תעסוקה, תעשיה, מוסדות וכו',
השפעתם והשלכותיהם על המרכז הקיים והמתוכנן של אורנית - תוכן ע"י
אדר' ד. סתיו וד. וולקוב.

על אדר' גולדנברג, מתכנן תכנית מתאר אורנית, לעבד מיפוי של העובדות
הקיימות הכוללות גם בעלויות, תכנון סטטוטורי וכו' - ולפגישה הבאה
בחודש נובמבר הקרוב - יש להדגיש ניתוח משמעותן והצעות מגובשות בהתאם
לאמור לעיל. אל הכביש העוקף ממזרח לאורנית יש להתייחס כאל כביש שלא
יבוצע בעתיד הקרוב ולגבי היער הקיים יש לבדוק עם קק"ל האפשרות
לנצלו כפארק בתוך מרקם אורבני.

בברכת שנה טובה

רשמה: אדר' ד. וולקוב

העתק: למשתתפים

אדר' געש, משי הפנים מחוז המרכז
מר חייקה, ממונה על רכוש נטוש ב"ש
מר מנוחין, נציג הממונה על רכוש נטוש יו"ש מ.ת.ע.
אדר' ד. רז, אדריכל ראשי משב"ש

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

סיכום פגישה בנושא אורנית - תכ" מתאר

שהתקיימה במשב"ש ממשרדה של אדר' ס. אלדור ביום 19.9.89

בהשתתפות: ה"ה ש. מוסקוביץ, א. שבות, ס. גולדנברג, ג. שילוני,
ד. סתיו, י. אדלר, א. בר-לוי, ע. ודעי, ר. בלידשטיין,
ר. וליקנסקי, ס. אלדור, נ. פלד, א. וקסלר, ד. וולקוב

לאחר הצגת המתכננים סוכם כי יש להתייחס לאורנית כאל מרחב אזורי הכולל
לא רק את אורנית, צמרות ושטח משב"ש אלא גם את נירית, שערי תקווה ועץ
אפרים.

לכן, בעבודה של אזור תכנון עלי זהב יש לתת פתרון ולעבד את הקשרים
הקיימים בין הישובים הנ"ל. קשרים אלו, ניתוח תשתיות משותפות קיימות
ומתוכננות ייבדקו ע"י י. אדלר ואדר' ד. סתיו.
הבדיקה הפרוגרמטית: צרכי מסחר, שרותים, תעסוקה, תעשייה, מוסדות וכו',
השפעתם והשלכותיהם על המרכז הקיים והמתוכנן של אורנית - תוכן ע"י
אדר' ד. סתיו וד. וולקוב.

על אדר' גולדנברג, מתכנן תכנית מתאר אורנית, לעבד מיפוי של העובדות
הקיימות הכוללות גם בעלויות, תכנון סטטוטורי וכו' - ולפגישה הבאה
בחודש נובמבר הקרוב - יש להדגיש ניתוח משמעותן והצעות מגובשות בהתאם
לאמור לעיל. אל הכביש העוקף ממזרח לאורנית יש להתייחס כאל כביש שלא
יבוצע בעתיד הקרוב ולגבי היער הקיים יש לבדוק עם קק"ל האפשרות
לנצלו כפארק בתוך מרקם אורבני.

בברכת שנה טובה

רשמה: אדר' ד. וולקוב

העתק: למשתתפים

אדר' געש, משי' הפנים מחוז המרכז
מר חייקה, ממונה על רכוש נטוש ביו"ש
מר מנוחין, נציג הממונה על רכוש נטוש יו"ש מ.ת.ע.
אדר' ד. רז, אדריכל ראשי משב"ש

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

סיכום פגישה בנושא אורנית - תכ' מתאר

שהתקיימה במשב"ש ממשרדה של אדר' ס. אלדור ביום 19.9.89

בהשתתפות: ה"ה ש. מוסקוביץ, א. שבות, ס. גולדנברג, ג. שילוני,
ד. סתיו, י. אדלר, א. בר-לוי, ע. ודעי, ר. בלידשטיין,
ר. וליקנסקי, ס. אלדור, נ. פלד, א. וקסלר, ד. וולקוב

לאחר הצגת המתכננים סוכם כי יש להתייחס לאורנית כאל מרחב אזורי הכולל
לא רק את אורנית, צמרות ושטח משב"ש אלא גם את נירית, שערי תקווה ועץ
אפרים.

לכן, בעבודה של אזור תכנון עלי זהב יש לתת פתרון ולעבד את הקשרים
הקיימים בין הישובים הנ"ל. קשרים אלו, ניתוח תשתיות משותפות קיימות
ומתוכננות ייבדקו ע"י י. אדלר ואדר' ד. סתיו.
הבדיקה הפרוגרמטית: צרכי מסחר, שרותים, תעסוקה, תעשיה, מוסדות וכו',
השפעתם והשלכותיהם על המרכז הקיים והמתוכנן של אורנית - תוכן ע"י
אדר' ד. סתיו וד. וולקוב.

על אדר' גולדנברג, מתכנן תכנית מתאר אורנית, לעבד מיפוי של העובדות
הקיימות הכוללות גם בעלויות, תכנון סטטוטורי וכו' - ולפגישה הבאה
בחודש נובמבר הקרוב - יש להדגיש ניתוח משמעותן והצעות מגובשות בהתאם
לאמור לעיל. אל הכביש העוקף ממזרח לאורנית יש להתייחס כאל כביש שלא
יבוצע בעתיד הקרוב ולגבי היער הקיים יש לבדוק עם קק"ל האפשרות
לנצלו כפארק בתוך מרקם אורבני.

בברכת שנה טובה

רשמה: אדר' ד. וולקוב

העתק: למשתתפים

אדר' געש, מש' הפנים מחוז המרכז
מר חייקה, ממונה על רכוש נטוש ביו"ש
מר מנזחין, נציג הממונה על רכוש נטוש יו"ש מ.ת.ע.
אדר' ד. רז, אדריכל ראשי משב"ש

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

סיכום פגישה בנושא אורנית - תכ" מתאר

שהתקיימה במשב"ש ממשרדה של אדר' ס. אלדור ביום 19.9.89

בהשתתפות: ה"ה ש. מוסקוביץ, א. שבות, ס. גולדנברג, ג. שילוני,
ד. סתיו, י. אדלר, א. בר-לוי, ע. ודעי, ר. בלידשטיין,
ר. וליקנסקי, ס. אלדור, נ. פלד, א. וקסלר, ד. וולקוב

לאחר הצגת המתכננים סוכם כי יש להתייחס לאורנית כאל מרחב אזורי הכולל
לא רק את אורנית, צמרות ושטח משב"ש אלא גם את נירית, שערי תקווה ועץ
אפרים.

לכן, בעבודה של אזור תכנון עלי זהב יש לתת פתרון ולעבד את הקשרים
הקיימים בין הישובים הנ"ל. קשרים אלו, ניתוח תשתיות משותפות קיימות
ומתוכננות ייבדקו ע"י י. אדלר ואדר' ד. סתיו.
הבדיקה הפרוגרמטית: צרכי מסחר, שרותים, תעסוקה, תעשייה, מוסדות וכו',
השפעתם והשלכותיהם על המרכז הקיים והמתוכנן של אורנית - תוכן ע"י
אדר' ד. סתיו וד. וולקוב.

על אדר' גולדנברג, מתכנן תכנית מתאר אורנית, לעבד מיפוי של העובדות
הקיימות הכוללות גם בעלויות, תכנון סטטוטורי וכו' - ולפגישה הבאה
בחודש נובמבר הקרוב - יש להדגיש ניתוח משמעותן והצעות מגובשות בהתאם
לאמור לעיל. אל הכביש העוקף ממזרח לאורנית יש להתייחס כאל כביש שלא
יבוצע בעתיד הקרוב ולגבי היער הקיים יש לבדוק עם קק"ל האפשרות
לנצלו כפארק בתוך מרקם אורבני.

בברכת שנה טובה

רשמה: אדר' ד. וולקוב

העתק: למשתתפים

אדר' געש, מש" הפנים מחוז המרכז
מר חייקה, ממונה על רכוש נטוש ביו"ש
מר מנוחין, נציג הממונה על רכוש נטוש יו"ש מ.ת.ע.
אדר' ד. רז, אדריכל ראשי משב"ש

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

סיכום פגישה בנושא אורנית - תכ" מתאר

שהתקיימה במשב"ש ממשרדה של אדר' ס. אלדור ביום 19.9.89

בהשתתפות: ה"ה ש. מוסקוביץ, א. שבות, ס. גולדנברג, ג. שילוני,
ד. סתיו, י. אדלר, א. בר-לוי, ע. ודעי, ר. בלידשטיין,
ר. וליקנסקי, ס. אלדור, נ. פלד, א. וקסלר, ד. וולקוב

לאחר הצגת המתכננים סוכם כי יש להתייחס לאורנית כאל מרחב אזורי הכולל
לא רק את אורנית, צמרות ושטח משב"ש אלא גם את נירית, שערי תקווה ועץ
אפרים.

לכן, בעבודה של אזור תכנון עלי זהב יש לתת פתרון ולעבד את הקשרים
הקיימים בין הישובים הנ"ל. קשרים אלו, ניתוח תשתיות משותפות קיימות
ומתוכננות ייבדקו ע"י י. אדלר ואדר' ד. סתיו.
הבדיקה הפרוגרמטית: צרכי מסחר, שרותים, תעסוקה, תעשיה, מוסדות וכו',
השפעתם והשלכותיהם על המרכז הקיים והמתוכנן של אורנית - תוכן ע"י
אדר' ד. סתיו וד. וולקוב.

על אדר' גולדנברג, מתכנן תכנית מתאר אורנית, לעבד מיפוי של העובדות
הקיימות הכוללות גם בעלויות, תכנון סטטוטורי וכו' - ולפגישה הבאה
בחודש נובמבר הקרוב - יש להדגיש ניתוח משמעותן והצעות מגובשות בהתאם
לאמור לעיל. אל הכביש העוקף ממזרח לאורנית יש להתייחס כאל כביש שלא
יבוצע בעתיד הקרוב ולגבי היער הקיים יש לבדוק עם קק"ל האפשרות
לנצלו כפארק בתוך מרקם אורבני.

בברכת שנה טובה

רשמה: אדר' ד. וולקוב

העתק: למשתתפים

אדר' געש, משי הפנים מחוז המרכז
מר חייקה, ממונה על רכוש נטוש ביו"ש
מר מנוחין, נציג הממונה על רכוש נטוש יו"ש מ.ת.ע.
אדר' ד. רז, אדריכל ראשי משב"ש

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

סיכום פגישה בנושא אורנית - תכ" מתאר

שהתקיימה במשב"ש ממשרדה של אדר' ס. אלדור ביום 19.9.89

בהשתתפות: ה"ה ש. מוסקוביץ, א. שבות, ס. גולדנברג, ג. שילוני,
ד. סתיו, י. אדלר, א. בר-לוי, ע. ודעי, ר. בלידשטיין,
ר. וליקנסקי, ס. אלדור, נ. פלד, א. וקסלר, ד. וולקוב

לאחר הצגת המתכננים סוכס כי יש להתייחס לאורנית כאל מרחב אזורי הכולל
לא רק את אורנית, צמרות ושטח משב"ש אלא גם את נירית, שערי תקווה ועץ
אפרים.

לכן, בעבודה של אזור תכנון עלי זהב יש לתת פתרון ולעבד את הקשרים
הקיימים בין הישובים הנ"ל. קשרים אלו, ניתוח תשתיות משותפות קיימות
ומתוכננות ייבדקו ע"י י. אדלר ואדר' ד. סתיו.
הבדיקה הפרוגרמית: צרכי מסחר, שרותים, תעסוקה, תעשייה, מוסדות וכו',
השפעתם והשלכותיהם על המרכז הקיים והמתוכנן של אורנית - תוכן ע"י
אדר' ד. סתיו וד. וולקוב.

על אדר' גולדנברג, מתכנן תכנית מתאר אורנית, לעבד מיפוי של העובדות
הקיימות הכוללות גם בעלויות, תכנון סטטוטורי וכו' - ולפגישה הבאה
בחודש נובמבר הקרוב - יש להדגיש ניתוח משמעותן והצעות מגובשות בהתאם
לאמור לעיל. אל הכביש העוקף ממזרח לאורנית יש להתייחס כאל כביש שלא
יבוצע בעתיד הקרוב ולגבי היער הקיים יש לבדוק עם קק"ל האפשרות
לנצלו כפארק בתוך מרקם אורבני.

בברכת שנה טובה

רשמה: אדר' ד. וולקוב

העתק: למשתתפים

אדר' געש, משי' הפנים מחוז המרכז
מר חייקה, ממונה על רכוש נטוש ביו"ש
מר מנוחין, נציג הממונה על רכוש נטוש יו"ש מ.ת.ע.
אדר' ד. רז, אדריכל ראשי משב"ש

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

סיכום פגישה בנושא אורנית - תכ" מתאר

שהתקיימה במשב"ש ממשרדה של אדר' ס. אלדור ביום 19.9.89

בהשתתפות: ה"ה ש. מוסקוביץ, א. שבות, ס. גולדנברג, ג. שילוני,
ד. סתיו, י. אדלר, א. בר-לוי, ע. ודעי, ר. בלידשטיין,
ר. וליקנסקי, ס. אלדור, נ. פלד, א. וקסלר, ד. וולקוב

לאחר הצגת המתכננים סוכם כי יש להתייחס לאורנית כאל מרחב אזורי הכולל
לא רק את אורנית, צמרות ושטח משב"ש אלא גם את נירית, שערי תקווה ועץ
אפרים.

לכן, בעבודה של אזור תכנון עלי זהב יש לתת פתרון ולעבד את הקשרים
הקיימים בין הישובים הנ"ל. קשרים אלו, ניתוח תשתיות משותפות קיימות
ומתוכננות ייבדקו ע"י י. אדלר ואדר' ד. סתיו.
הבדיקה הפרוגרמטית: צרכי מסחר, שרותים, תעסוקה, תעשייה, מוסדות וכו',
השפעתם והשלכותיהם על המרכז הקיים והמתוכנן של אורנית - תוכן ע"י
אדר' ד. סתיו וד. וולקוב.

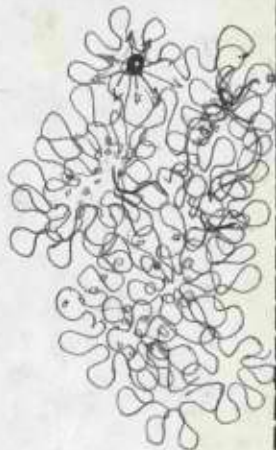
על אדר' גולדנברג, מתכנן תכנית מתאר אורנית, לעבד מיפוי של העובדות
הקיימות הכוללות גם בעלויות, תכנון סטטוטורי וכו' - ולפגישה הבאה
בחודש נובמבר הקרוב - יש להדגיש ניתוח משמעותן והצעות מגובשות בהתאם
לאמור לעיל. אל הכביש העוקף ממזרח לאורנית יש להתייחס כאל כביש שלא
יבוצע בעתיד הקרוב ולגבי היער הקיים יש לבדוק עם קק"ל האפשרות
לנצלו כפארק בתוך מרקם אורבני.

בברכת שנה טובה

רשמה: אדר' ד. וולקוב

העתק: למשתתפים

אדר' געש, משי הפנים מחוז המרכז
מר חייקה, ממונה על רכוש נטוש ביו"ש
מר מנוחין, נציג הממונה על רכוש נטוש יו"ש מ.ת.ע.
אדר' ד. רז, אדריכל ראשי משב"ש



031-0

סיכום פגישה מיום 29.6.87

בנושא: אורנית - בקשה להקצאת שטח ממערב לקו הירוק.

סימוכין: החלטת הנהלה מ-28.5.87 (מזהה 1-13669-7-4600)

השתתפו ה"ה: מר מ. גת - סמנכ"ל ומנהל אגף עירוני, ממ"י.
מר מ. ורדי - מנהל מחוז מרכז, ממ"י.
מר מ. מלמוט - מחוז המרכז, ממ"י.
גבי ס. אלדור - משרד השיכון.

ד ק ע :

חברת דלתא פנתה למינהל בבקשה לתוספת שטח להרחבת הישוב הקיים וכן תוספת מבני ציבור החסרים בישוב.

הנושא נדון בהנהלת המינהל והוחלט על הקמת צוות, לצורך גיבוש הצעה להמשך טיפול בנושא.

1. נציגת משרד השיכון ביקשה להקצות את השטח למשרד השיכון וזאת בגלל שלפי טענתה יד צורך בתכנון מחדש של הישוב כולו כולל ההרחבה המבוקשת, וכן, יש צורך להשקעות של פיתוח גבוהות.

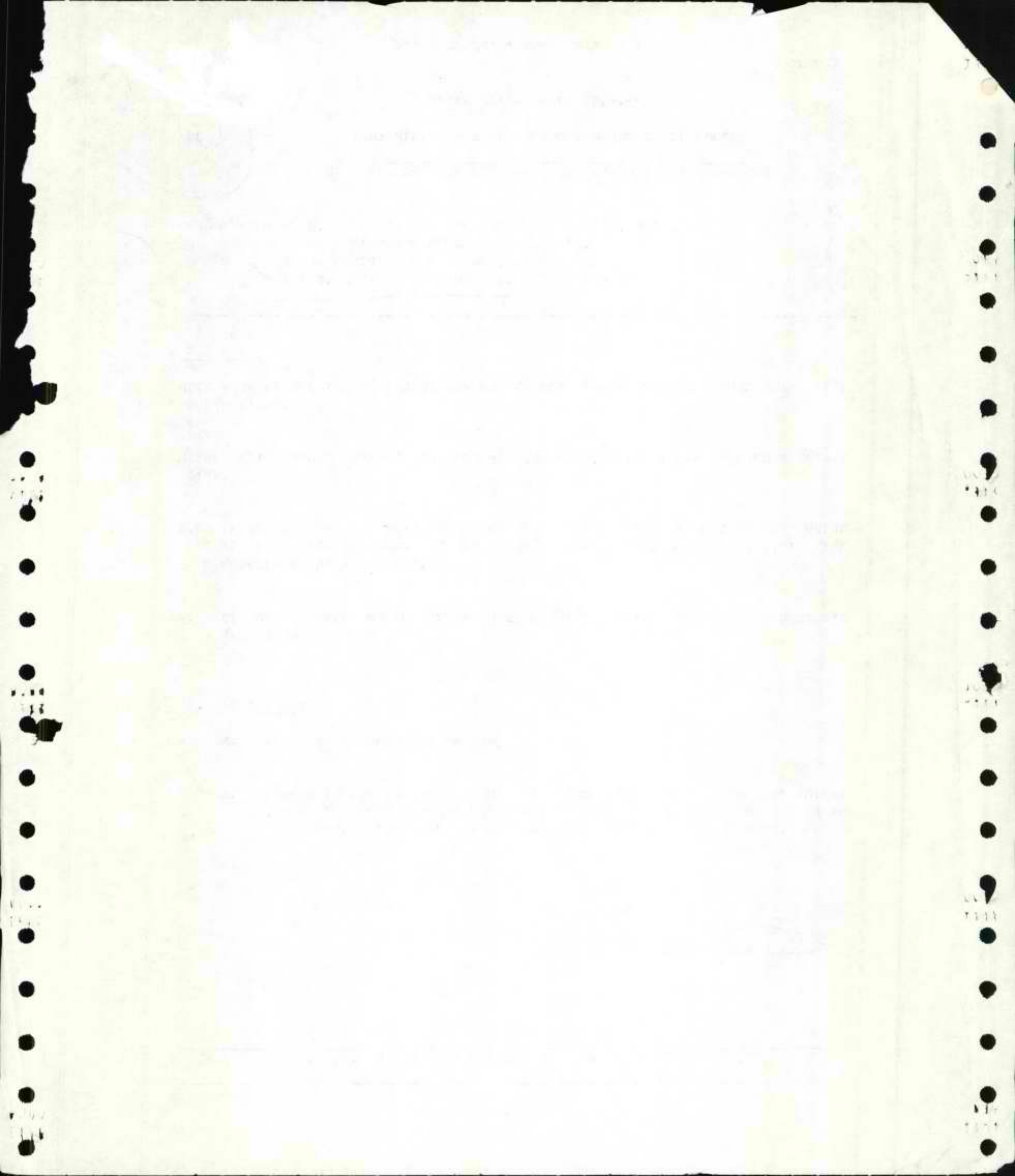
2. כן הוצג שבעצם החברה "דלתא" התפלגה לשניים וקיימות תלונות רבות מהתושבים לגבי תיפקודה כחברה.

3. ס ו כ ט :

א. שלא להקצות השטח לחבי "דלתא".

ב. לבצע סיוור ובדיקה כשטח, במגמה לבדוק באם קיימות בעיות פיתוח כפי שהוצגו ע"י משב"ס, לאחר הבדיקה תתקיים פגישה נוספת לצורך החלטה באם להקצות את השטח למשרד השיכון/תו"פ או שהמינהל בעצמו יתכנן וישווק את השטח.

רשם: אליהו לוי



x jost

1.11.11 15.11.11

26 f 20

2.11.11 15.11.11
n n

7.11.11 15.11.11

7.11.11 15.11.11

1000/3.2

1.11.11 15.11.11

מ ז כ ר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל:	התאריך
מאת:	תיק מס'
הנדון:	

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
אגף לתכנון ובינוי ערים

תאריך: 4.12.88

לכבוד

אדר' רות טאומן

מתכננת מועצה אזורית שומרון

אלון מורה

ג.נ.,

הנדון: אורנית מערב

בהמשך לשיחתנו בנדון שוחחתי עם גב' סופיה אלדור, היא ממליצה
שתתיעצי עם מר מכאל בונה לפני ישיבתך עם מר געש.

בנוסף לכך: אנחנו שוקלים את האפשרות להקמת ועדה מיוחדת שתיזום
את הפרוייקט הזה.

בברכה,



אדר' דיאנה וולקוב
ראש ענף בינוי ערים

העתק: אדר' ס. אלדור, מנהלת האגף

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
אגף לתכנון ובינוי ערים

תאריך: 4.12.88

לכבוד

אדר' רות טאומן

מתכננת מועצה אזורית שומרון

אלון מורה

ג.נ.ג.

הנדון: אורנית מערב

בהמשך לשיחתנו בנדון שוחחתי עם גב' סופיה אלדור, היא ממליצה
שתיעצי עם מר מכאל בונה לפני ישיבתך עם מר געש.

בנוסף לכך: אנחנו שוקלים את האפשרות להקמת ועדה מיוחדת שתיזום
את הפרוייקט הזה.

בבתי, ה

אדר' דיאנה וולקוב
ראש ענף בינוי ערים

העתק: אדר' ס. אלדור, מנהלת האגף



אורנית * איתמר * אלון מורה * גינות שומרון * ברקן * גנים * הר ברכה * חומש *
חיננית * חרמש * יצהר * יקיר * כדים * כפר תפוח * מבוא דותן * מגדלים *
מעלה שומרון * סלעית * עינב * עלי זהב * עץ אפרים * פדואל * קדומים *
קרית נטפים * קרני שומרון * ריחן * שא נור * שבי שומרון * שערי תקוה * שקד *
מועצה אזורית שומרון, אלון מורה, דינ לב השומרון 44862 טל 02-249131-5

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

ל' בתשרי תשמ"ח
11 באוקטובר 1988

מספר 11 : 7811

לכבוד
אד"ר שלמה מושקוביץ
מנהל לשכת התכנון
בית-אכל

א"נ,

הנדון : תיקון תכנית מתאר מס' 121 באורנית
מזכרך מיום 18.9.88

1. מצ"ב מוחזרים 2X תשריטי תיקון התכנית, ו1X תקנון שערפת למזכרך.
כפי שתראה התכנית המוצעת כוללת תוספת שטח של 8.75 שהוא נשוא החלטת
ועדת משנה של מת"ע מס' 8/88 מיום 20.7.88 ועומדת בסתירה גמורה
אליה.
2. אני מבקשת ממך לקבוע לחברת "דלתא" זמן קצוב ע"מ לעמוד בהחלטה
שהוטלה עליה מטעמכם. (ומציעה -3- שבועות).
3. אם חב' דלתא לא תגיש במועד חומר נדרש על ידכם בהחלטתכם, אז אבקשך
לקבל את עמדת הוועדה המקומית אשר נבדקה ואושרה ע"י נציגי משהב"ש.
4. בינתיים עד שחברת דלתא לא תעשה כפי שנדרשה ולא תתקבל על ידכם החלטה
חדשה בהמשך, נראה לי שאין מקום לדון בכל תכנית שלהם.

בכבוד רב,
רות טאומן
מהנדסת המועצה

העתקים: מר משה זאגא - קמ"ט פנים יו"ר הוועדה, בית-אכל
גב' דלית דרור - יועמ"ש, בית-אכל
מר אריה עופרי - מ"מ ראש המועצה
גב' דיאנה וולקוב - משהב"ש, ירושלים

המאריך	א"י
תקן מס'	מאת
	מ/פ' ארז

~~ארכיון משרד המשפטים~~

מ/פ' ארז

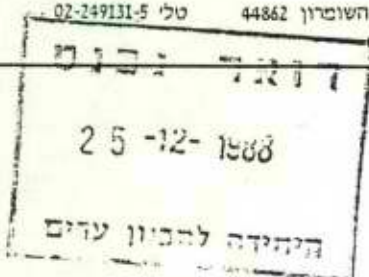
בשם משרד המשפטים
הממונה על השירות

מ/פ' ארז

מ/פ' ארז

הממונה על השירות

אורנית * איתמר * אלון מורה * גינות שומרון * ברקן * גנים * הר ברכה * חומש *
 חינונית * הרמש * יצהר * יקור * כדים * כפר תפוח * מבוא דותן * מגדלים *
 מעלה שומרון * סלעית * עינב * עלי זהב * עין אפרים * פדואל * קדומים *
 קריה נטפים * קרני שומרון * ריהן * שא נור * שבי שומרון * שערי תקווה * שקד *
 מועצה אזורית שומרון, אלון מורה, דינ לב השומרון 44862 טלי 02-249131-5



הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

תש"ט 14 בדצמבר 1988

מספרנו : ב-7943

לכבוד
 אדר' ס. אכדור
 מנהלת אגף תכנון ובנוי ערים
 משהב"ש
 ת.ד. 18110
 ירושלים 91180

שכום רב,

הנדון : אורנית מערב
 מכתב מיום 4.12.88

שוחחתי עם אדר' בונה וכדעתו יש להריץ את תכנית שינוי הייעוד דרך ועדה מקומית (אפיקי הירקון). גם במקרה של דחית התכנית ע"י ועדה מקומית אפשר כלכת הכאה כמוזית.

נראה כי שעד לאישור התכנית כפחות ע"י המחוזית מוקדם כיזום תכנון.

רעיון ועדה משותפת לתכנון רצוי ומקובל.

בברכה,
 רות טאומן
 מהנדסת המועצה

העתקים : אדר' דיאנה וווקוב, ראש ענף בנוי ערים, משהב"ש, ירושלים
 תב"ע אורנית



אורנית * איתמר * אלון מורה * גינות שומרון * ברקן * גנים * הר ברכה * חומש *
חיננית * חרמש * יצהר * יקיר * כדים * כפר תפוח * מבוא דותן * מגדלים *
מעלה שומרון * סלעית * עינב * עלי זהב * עץ אפרים * פדואל * קדומים *
קרית נטפים * קרני שומרון * ריחן * שא נור * שבי שומרון * שערי תקוה * שקד *
מועצה אזורית שומרון, אלון מורה, ד"ג לב השומרון 44862 טלי 5-249131-02

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

ו' בטבת תשמ"ט
14 בדצמבר 1988
מספרנו : ב-7943

לכבוד
אדר"ס. אלדור
מנהלת אגף תכנון ובנוי ערים
משהב"ש
ת.ד. 18110
ירושלים 91180

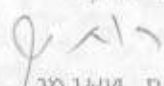
שלום רב,

הנדון : אורנית מערב
מכתב מיום 4.12.88

שוחחתי עם אדר"ס בונה וכדעתו יש להריץ את תכנית שינוי הייעוד דרך ועדה מקומית (אפיקי הירקון). גם במקרה של דחית התכנית ע"י ועדה מקומית אפשר ללכת הכאה למחוזית.

נראה כי שעד לאישור התכנית לפחות ע"י המחוזית מוקדם ליזום תכנון. דעיון ועדה משותפת לתכנון רצוי ומקובל.

בברכה,


רות מאומן
מהנדסת המועצה

העתקים: אדר"ס דיאנה וזקוב, ראש ענף בנוי ערים, משהב"ש, ירושלים
תב"ע אורנית

18 בספט' 1988
101-עלזה

אל:

- אדרי סופיה אלדור - מנהלת האגף לתכנון ולבינוי ערים/משהב"ש
- אדרי עמיקם ודעי - אדריכל מחוז המרכז/משהב"ש
- אדרי דני נוימן
- אדרי ספי גולדנברג
- מהנדס גיורא שילוני

תכנון השכונה המערבית של אורנית

הנדון:

1. בפגישה שהתקיימה ביום 14 בספט' 88 השתתפו אדרי דני נוימן, אברהם ממשרד שילוני והח"מ.

2. מטרת הפגישה להבהיר את מגמות התכנון האיזורי כדי שניתן יהיה לקדם את התכנון של השכונה המערבית של אורנית.

3. הובנו כי:

- מערכת הדרכים באיזור נשענת בעיקרה על חוצה שומרון כציר תנועה מערב-מזרח וכקשר עיקרי אל גוש דן ואל אריאל, כאשר הציר המקביל הצפוני יתו הוא כביש כפר סבא-קלקיליה-קרני שומרון.
- ציר ראשי בכוון צפון-דרום יהיה כביש 06 של מערכת הדרכים הארצית והדרך 444 המקבילה לו.
- רצועת הישובים שלאורך וממערב ל"קו הירוק" (כפר קאסם, כפר בוא, החורשים, ירחיב, חגור, ג'לג'וליה) נשענת על דרך 444 אך מקשה על התווית זרכי גישה ממנה אל ישובים שממזרח להם.
- מתוכנן ציר "פנימי" בכוון צפון-דרום הקושר את חוצה שומרון עם כביש כפר סבא-אלפי מנשה שיעודו לשרת את רצועת הישובים שלאורכו (בין אורנית לבין אלפי מנשה).
- דרך הגישה הנוכחית אל אורנית תהווה קטע מזוץ זו, כאשר היא אמורה להמשיך צפונה ליד מרכז הישוב ולאורך ערץ הירוד אל נחל קנה.

4. הגישה הנוחה ביותר אל השכונה המערבית של אורנית תהיה ממזרח, ממרכז הישוב, ונראה כי העברתה מדרום לשכונה הקיימת יהיה הפתרון המתאים ביותר. על בסיס דרך גישה זו וצוי לתכנן את מיזוג הדרכים והשרותים.

5. רצוי לקיים פגישה נוספת כדי לתאם את שלושת הליכי התכנון.

בברכה,

דן סתו

18 בספט' 1988
101-עלזה

אל:

- אדר' סופיה אלדור - ראש האגף לבינוי ערים/משהב"ש
- מר עמיקם ורדי / מנהל-מתוז המרכז/משהב"ש
- אדר' דני נוימן
- אדר' ספי גולדנברג
- מהנדס גיורא שילוני

אח"כ שנינו ימין.

תכנון השכונה המערבית של אורנית

הנדון:

1. בפגישה שהתקיימה ביום 14 בספט' 88 השתתפו אדר' דני נוימן, אברהם ממשרד שילוני והח"מ.
2. מטרת הפגישה להבהיר את מגמות התכנון האיזורי כדי שניתן יהיה לקדם את התכנון של השכונה המערבית של אורנית.
3. הובהר כי:
 - מערכת הדרכים באיזור נשענת בעיקרה על חוצה שומרון כציר תנועה מערב-מזרח וכקשר עיקרי אל גוש דן ואל אריאל, כאשר הציר המקביל הצפוני יותר הוא כביש כפר סבא-קלקיליה-קרני שומרון.
 - ציר ראשי בכוון צפון-דרום יהיה כביש 06 של מערכת הדרכים הארצית והדרך 444 המקבילה לו.
 - רצועת הישובים שלאורך וממערב ל"קו הירוק" (כפר קאסם, כפר ברא, החורשים, ירחיב, חגור, גילג'וליה) נשענת על דרך 444 אך מקשה על התווית דרכי גישה ממנה אל ישובים שממזרח להם.
 - מתוכנן ציר "פנימי" בכוון צפון-דרום הקושר את חוצה שומרון עם כביש כפר סבא-אלפי מנשה שיעודו לשרת את רצועת הישובים שלאורכו (בין אורנית לבין אלפי מנשה).
 - דרך הגישה הנוכחית אל אורנית תהווה קטע מדרך זו, כאשר היא אמורה להמשיך צפונה ליר מרכז הישוב ולאורך ערוץ היורד אל נחל קנה.
4. הגישה הנוחה ביותר אל השכונה המערבית של אורנית תהיה ממזרח, ממרכז הישוב, ונראה כי העברתה מדרום לשכונה הקיימת יהיה הפתרון המתאים ביותר. על בסיס דרך גישה זו רצוי לתכנן את מידרג הדרכים והשרותים.

בברכה,

דן סתו

משרד הבינוי והשיכון

מחוז מרכז

תאריך 23/2/88

סיכום דיון בנושא: תהליך תכנון אורנית - מערב - 17/2/88

השתתפו הייה: י. מאירי, א. בר-לוי, מ. אברמוביץ, ע. ודעי, ח. צימר, ר. בלידשטיין, א. למדון, פ. בצלאל, ר. וילקנסקי, הקטור פינדה, - משבי"ש רות טאומן, א. חנה - מועצה אזורית שומרון

סוכם:

התהליך מאושר עקרונית - להלן מספר הערות:

- (1) שלבי ביצוע - מצפון לדרום בשלבים הכביש הקיים ישרת את שלב א'.
- (2) מוסדות ציבור - הוכנה פרוגרמה ל-1900 יחיד הכוללת את אורנית וצמרות, יש להכין פרוגרמה לאחר זה בלבד שתגזר מהפרוגרמה הכללית. כמו כן חיים צימר יערוך בדיקה חוזרת של המוסדות הקיימים בישובים ויבדוק אם קיימים צרכים נוספים שהושמטו מהפרוגרמה.
- (3) חלופות לבינוי - חלופה ג' מועדפת, בטבלת הבינוי יש להגדיל הצפיפות של 2 ק' ל-4 (במקום 3) סה"כ יחיד: 940
- (4) בינוי - ה"כרות" הן הצעה בלבד. לא עקרונית. המתכנן יתן תשובה למוקדי המוסדות והבינוי סביבן. יש להמעיט ב"מדורגים" ככל האפשר ובמקומם לבנות קוטג'ים טוריים בצפיפות של 4.
- (5) כבישים - מומלץ לא לסלול הכביש מכפר-קאסם. אם חייבים להראות כניסה נוספת ממערב לקו הירוק, יש להציע אלטרנטיבה אחרת. (החורשים?)

רשמה: בצלאל פרידה

ע/מנהל מח' הפרוגרמות

העתק:
למשחתפים

משרד הבינוי והשיכון

מחוז מרכז

תאריך 23/2/88

סיכום דיון בנושא: תדריך תכנון אורנית - מערב - 17/2/88

השתתפו הייה: י. מאירי, א. בר-לוי, מ. אברמוביץ, ע. ודעי, ח. צימר, ר. בלידשטיין, א. למדון, פ. בצלאל, ר. וילקנסקי, הקטור פינדה, - משבי"ש רות טאומן, א. חנה - מועצה אזורית שומרון

סוכם:

התדריך מאושר עקרונית - להלן מספר הערות:

- (1) שלבי ביצוע - מצפון לדרום בשלבים הכביש הקיים ישרת את שלב א'.
- (2) מוסדות ציבור - הוכנה פרוגרמה ל-1900 יחיד הכוללת את אורנית וצמרות, יש להכין פרוגרמה לאתר זה בלבד שתגזור מהפרוגרמה הכללית. כמו כן חיים צימר יערוך בדיקה חוזרת של המוסדות הקיימים בישובים ויבדוק אם קיימים צרכים נוספים שהושמטו מהפרוגרמה.
- (3) חלופות לבינוי - חלופה ג' מועדפת, בטבלת הבינוי יש להגדיל הצפיפות של 2 ק' ל-4 (במקום 3) סה"כ יחיד: 940
- (4) בינוי - היככרות" הן הצעה בלבד. לא עקרונית. המתכנן יתן תשובה למוקדי המוסדות והבינוי סביבן. יש להמעיט ב"מדורגים" ככל האפשר ובמקומם לבנות קוטג'ים טוריים בצפיפות של 4.
- (5) כבישים - מומלץ לא לסלול הכביש מכפר-קאסם. אם חייבים להראות כניסה נוספת ממערב לקו הירוק, יש להציע אלטרנטיבה אחרת. (החורשים?)

רשמה: בצלאל פרידה

ע/מנהל מח' הפרוגרמות

העתק:
למשחתפים

40.000

7641 VIA

5700 5125

XIA 8668

8579 VTA

8893 . 572

8892 51A

אודות

לא לצרכי דשום
חיטל חקדקלי ישראל
חיטוי ומדידת
חקוץ המרדך

13.5.85

מחלקת המחקר והפיתוח
משרד הביטחון

חש' תיק	מס' חילוק	שטח ב'	חלקה	קוט'
N-225468	חז' ז'ה	63.459	27	8892
	חז' ז'ה	7.197	28	"
	חז' ז'ה	4.650	29	"
	חז' ז'ה	27.791	35	"
	חז' ז'ה	8.844	36	"
	חז' ז'ה	3.074	37	"
	חז' ז'ה	6.024	40	"
	חז' ז'ה	7.752	30	8897
	חז' ז'ה	10.565	34	"
	חז' ז'ה	12.402	35	"
	חז' ז'ה	14.134	39	"
	חז' ז'ה	21.950	46 (חלק)	"
חז' ז'ה	6.685	50	"	
חז' ז'ה	3.777	52 (חלק)	"	

ס"ה כ' 2729

גוש	חלקה	שטח ב'מ'	כלות	קס תינ'
8892	52	7.569	מדינה	225448
8892	20	6.873	מדינה	
8892	21	7.326	ר"ב	

22.8 סה"כ

סהכ שטח

+ 272.9

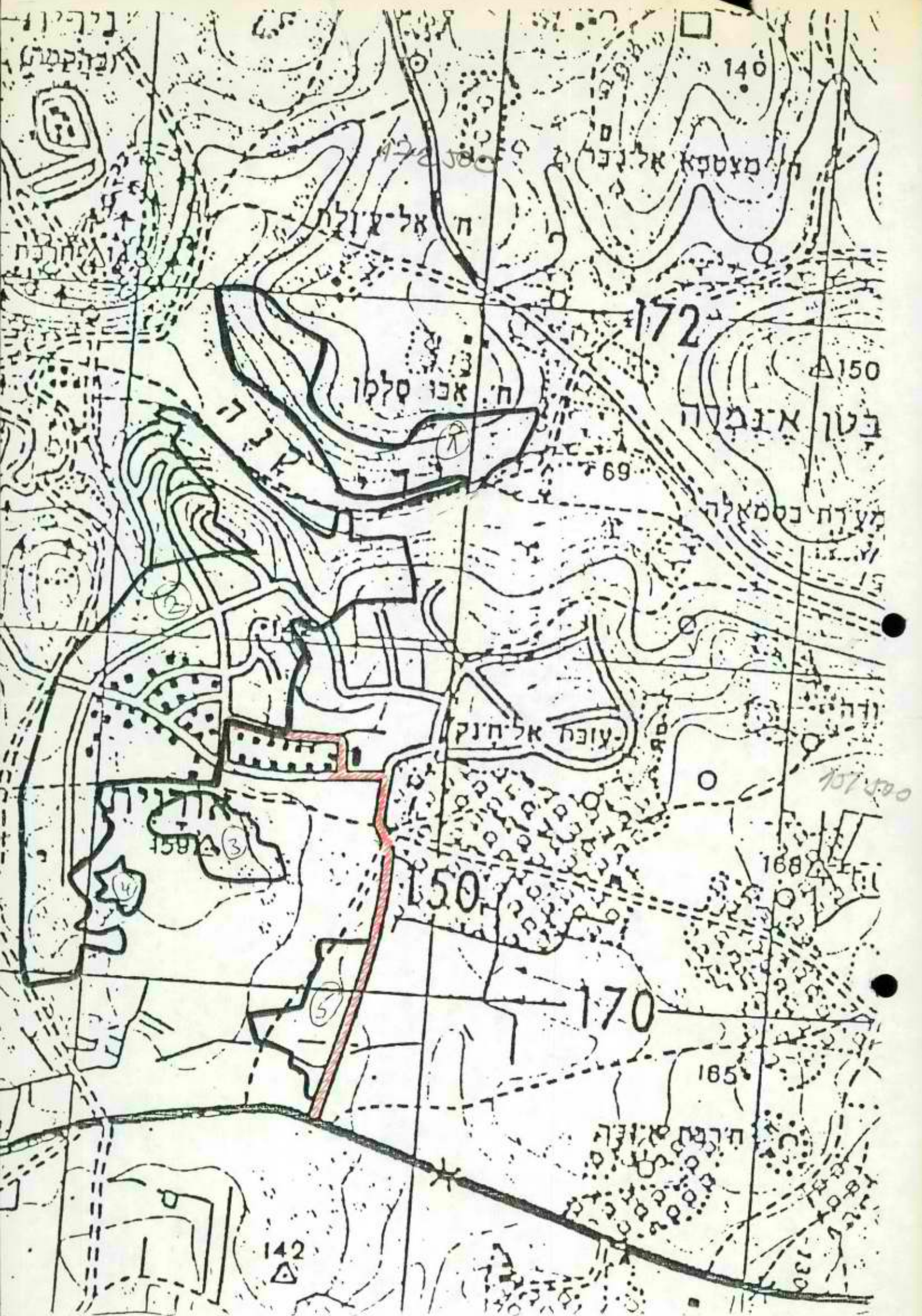
$$\frac{21.8}{201}$$

-T 294.7

8857, 8892

ע. יורה נדפס ע' ז. העיג

5044



מפת הכרזת אדמות

15-09-1988

היחידה לתכנון ערים

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון/מחוז המרכז

סיכום ישיבה בנושא תכנית מתאר אורנית מיום 8.9.88

נוכחים ה"ה: ס. אלדור, ד. וולקוב, ר. בליזשטיין, ע. ודעי - משהב"ש
 א. שבות - המועצה האזורית שומרון
 ר. טאומן - מהנדסת מועצה אזורית שומרון
 ג. שילוני - יועץ כבישים
 גולדברג - מתכנן האתר
 ד. נוימן - מתכנן אתר אורנית מערב

1. כללי: - מטרת הישיבה להציג את נושאי התכנון ולימוד נושאים נוספים הקשורים לאתר.

2. הנושאים שהועלו בישיבה:

א. רות טאומן:

1. אורנית - שטח התכנון כ- 900 דונם.
 בפועל יש 605 דונם.
2. צמרות - כ- 135 דונם רשום ברשום ראשון.
3. אורנית מערב - כ- 300 דונם (בתחום הקו הירוק)

4. בעלויות: -

אורנית-שטח ממ"י 53 ד' בנוי בשלמותו. חב' דלתא כל היתר -
 בנוי ברובו הגדול.

צמרות - רישום ראשון בטאבו - הבעליות והזכויות אינם ידועים
 בברור.

אברהם שבות ציין בשלבים שונים של הכרזה שלשה שטחים דרומית
 לאורנית סמוך לכביש הכניסה כ- 50 דונם.

כ- 200 ד' דרומית לאורנית (במרכז הישוב)

כ- 80 ד' מערב בסמוך לקו הירוק.

שטח מדרום ל"נחל בנה" כ- 180 ד'.

רות טאומן העלתה את נושא המחסור למוסדות ציבור באורנית
 הקיימת

5
 2

ב. גורמי התכנון הנוגעים לתכנית-הזמנת משהב"ש

1. תכנון אזורי - אדרי' דן סתו -
י. אדלר - יועץ כבישים
2. תכנית מתאר אורנית - אדרי' י. גולדנברג
ג. שילוני - יועץ כבישים
3. תכנית אתר אורנית מערב - אדרי' ד. נוימן
ג. שילוני - יועץ כבישים.
4. ביוב אזור נחל קנה - תה"ל

סיכום

1. ג. שילוני ואברהם שבות יעבירו לי. גולדנברג, לאגף לתכנון ערים ולמחוז מיפוי וגבולות רכישה של כל המתחמים שהועלו בסיכום, כולל עותקן התכנית המפורטת.
2. המ. האזורית שומרון תמציא למתכנן את העותקים של התכניות המאושרות שנזכרו בסיכום.
3. ד. וולקוב תעביר את הפרוגרמה למוסדות ציבור שהוכנה ע"י ד. בן אלול.
4. האגף לתכנון ובינוי ערים יזמין תכנית מידידה פוטוגרמטרית פוטוגרמטרית ככל שתדרש בק"מ 1:2500 (לאחר ניתוח המדידות שיתקבלו מג. שילוני)

גבולות המפוי דרום - דרומית לכביש האזורי
צפון - בית אמין
מזרחית - לצמרות
מערבית - גבול קרקעות כפר ברא

רשם: אדרי' ע. ודעי



העתק:

מר י. מאירי - מנהל המחוז
מר א. גלדמן - ס/מנהל המחלקה הטכנית
מר א. בר-לוי - מנהל מח' הפרוג'
לנוכחים

7.9.88

מספר: 4069

לכבוד

פרופ' ביתן

החוג לביאוגרפיה

"יד - אבנר"

אוניברסיטת ת"א

, 2.8.

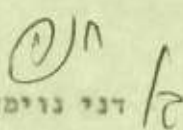
הנדן: תכנון אורנית מערב - מרחב"ש.

בהסך לפגישתנו מיום 6.9.88 עם הגב' וולקוב מרחב"ש מצ"ב כמובטח:

1. מפה טופוגרפיה לאזור החכנית.
2. צילומי טבלאות טמפ. ולחות מהמכון המטאורולוגי.

מבקשים את חוות דעתך.

בכבוד רב,


 דני נוימן, אדריכל

העתק: גב' דיאנה וולקוב אדרכ' י-ם
 גב' רבקה בליטשטיין אדרכ'-ת"א

מספרנו: כל-44
30 באוגוסט 1988
רשום

מבלי לפגוע בזכויות

לכבוד
מר ד.בן-אלול - הממונה על מוסדות ציבור
משרד הבינוי והשיכון
אגף הפרוגרמות
קרית הממשלה
ת.ד. 18110
ירושלים 91100

,.ג.א

הכדון: פרוגרמה לשטחים ציבוריים
מוסדות ציבור באורנית
ישיבה מיום 1/1/88

כפי שידוע לכם בודאי נקבע בהחלטת ועדת שרים לענייני התיישבות
מיום 3/5/83 לפיה הוקם היישוב אורנית, כי חברת דלתא דלתא הינה היזם
הבלעדי הרשאי לפעול באורנית בנושא שבכדון והדבר קבל ביטוי גם בחוות-
דעת של משרד המשפטים.

למרות האמור לעיל, הינכם מזמנים חדשות לבקרים ישיבות בנושא
פרוגרמות לאורנית, תוך התעלמות מוחלטת מחברתנו, ובהשתתפות אישים
המיוצגים גופים שאין להם כל סמכות בנושא זה, ובהעדר נציג מטעמנו,
ואף אינכם טורחים לעדכן אותנו.

המסמך שבכדון הגיע לידינו בדרך מקרה בלבד באמצעות מר יוסף
סיוון אדריכל.

לאור כל האמור לעיל הרי כל הסיכומים וההחלטות שנתקבלו הינם
חסרי-ערך, מאחר שנתקבלו ללא ידיעתנו והסכמתנו.

לגופו של המסמך שבכדון הרינו להסב את תשומת ליבכם כי כפלו בו
אי-דיוקים רבים במיוחד בכל הנוגע למספר המשפחות שיוכל היישוב לקלוט,
על-פי מפת המיתאר המאושרת מיועד היישוב לקליטת 750 משפחות ולא 400
משפחות כמצויין במסמך שבכדון.

למרות כל האמור לעיל, אנו מעוכיבים לשתף פעולה עם כל הנוגעים
בדבר לטובת היישוב, ואם יש לכם הצעות כשמה לשתף עמכם פעולה.

להווי ידוע לכם, כי מר גיורא שילובי אינו מייצג את חברתנו

כתובתנו היא: אורנית ד.ג. אפרים מיקוד 44813
טלפונים: 03-9362155, 03-9362051

בשמה לעמוד לשירותכם בכל עת.

מכבוד רב,

אלי ישראל מנכ"ל

דלתא להשקעות ולמסחר
(קרני שומרון) בע"מ

1. העתק: 1. המנהל הכללי ע. אונגר משרד הביטוי והשיכון, ירושלים
2. יהודה המאירי, מנהל מחוז המרכז, תל-אביב
3. ד"ר ג. בן דוד, סמנכ"ל בכיר, משרד החינוך, ירושלים
4. י. פתאל, מנהל אגף הפרוגרמות, משרד הביטוי והשיכון, ירושלים
5. א. סורוקה, מנהל אגף תכנון והנדסה, משרד הביטוי והשיכון, י-ם
6. ד. רז, אדריכל ראשי, משרד הביטוי והשיכון, ירושלים
7. ע. ודעי, אדריכל מחוז מרכז, משרד הביטוי והשיכון, תל-אביב
8. דיאנה וולקוב, מתכנתת היחידה לביטוי ערים, משרד הביטוי והשיכון, ירושלים.
9. רבקה בלידשטיין, אדריכלית מחוז מרכז, משרד הביטוי מחוז המרכז, תל-אביב

מדינת ישראל
משרד הבנוי והשיכון
אגף תכנון והנדסה

סכום פגישה בנושא: אורנית

נוכחים: ד. נוימן, גיורא שילוני, ר. וילקונסקי, ר. בלידשטין, ד.
וולקוב, הקטור, ע. ודעי, ד. רז.

תאריך: 30.8.88

- א. יש להראות את הקשר האזורי ל"חורשים" "צמרות" "נורית" "כפר ברה" "כפר קסם" וכו'.
- ב. יש להתייחס למערכת הישוב אורנית בענין דרכים ומו"צ.
- ג. יש לקבל את הנחיות ועדה מחוזית מרכז, משרד התחבורה ועוד גורמים שיהיו מעורבים באישור התכנית.
- ד. דני נוימן יפגש עם ספי גולדנברג בנושא האזורי ועם גיורא שילוני בענין הדרכים.

רשם: דן רז

העתק לנוכחים

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

זכר

התאריך	אל: א.ב.ל., ד. ו.צ. ח. צ'ער, ר. א.ב.ל.
10/2/88	ב. ו.צ. ח. ו.צ. ח. ו.צ. ח. ו.צ. ח.
תיק מס'	מאת:
	יפה - עמ' (הכונן) - חמש דרכ
	הנדון:

אצויכ'י תבנון

הנכם מוזמנים להצטרף תצרוכים, שתתקיים

בתי מדרש י. מאירי - מנהל מוסד מרכז, ק-17/2/88

אברהם בן יוסף

1100 - היצאת תי תבואה - כחלה - שאל בית הדין

1234 - הצגת זה תבנון - אנדרג'ר.

פזר/ממנה ה

३३१

1923

כבוד ראש הוועדה

חלופה מס. 1א

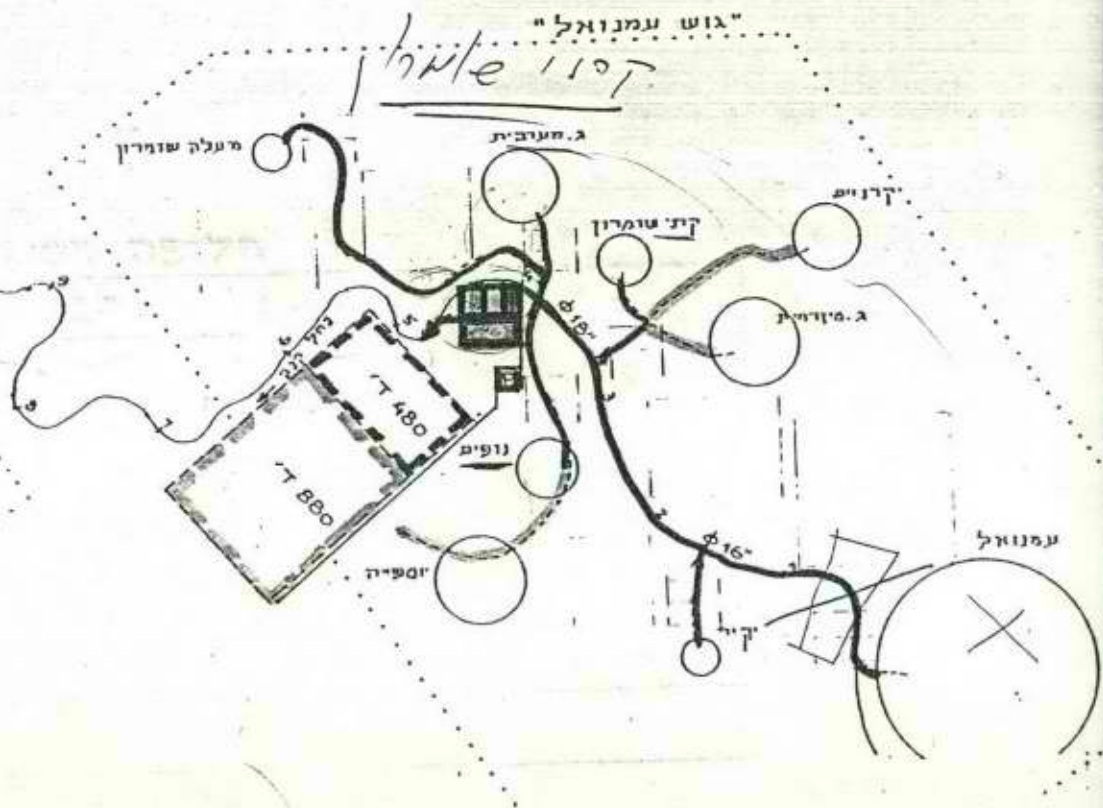
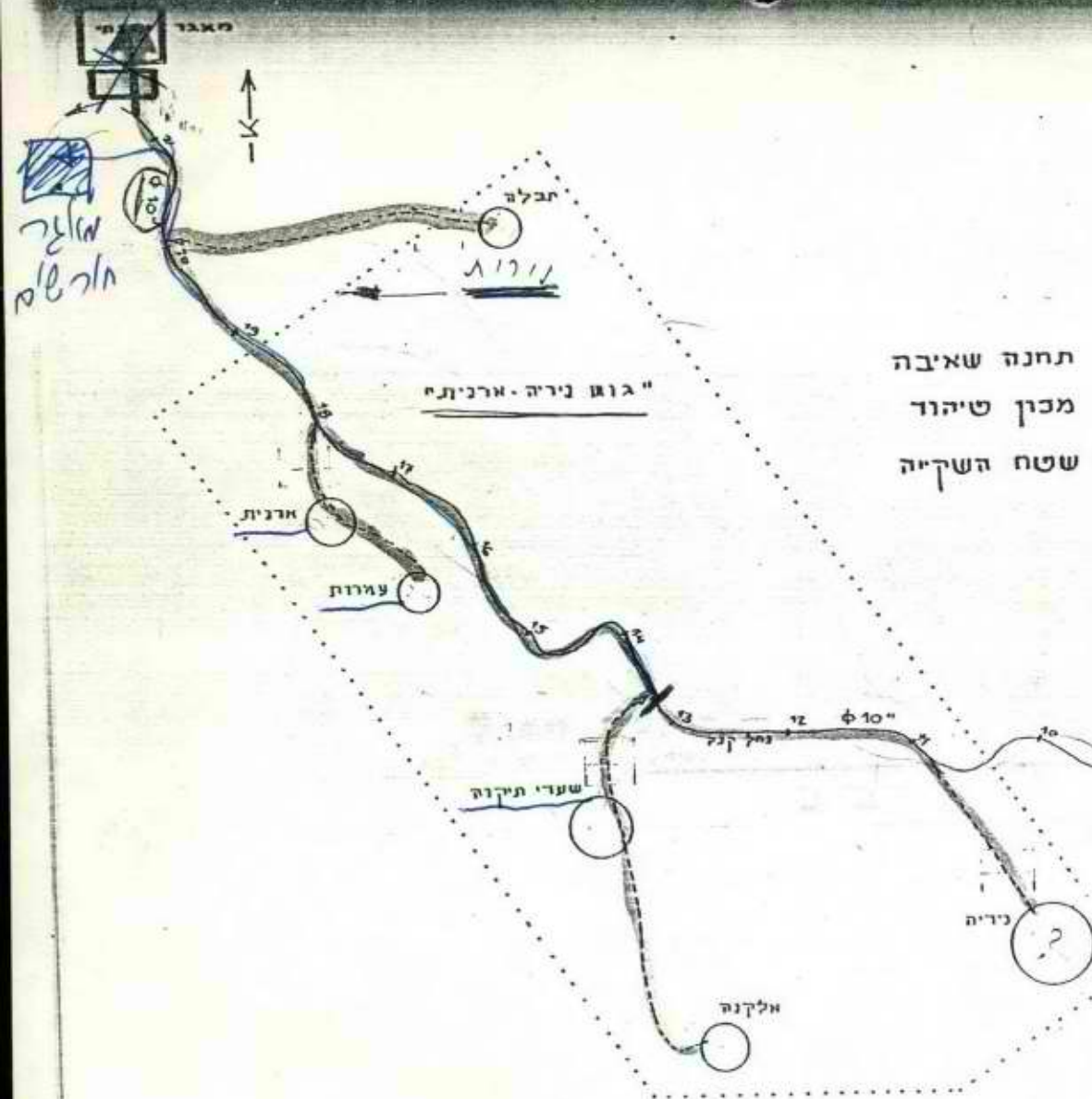
שלב א ב ג

גוש עמנואל טיפול שלישוני בשלב "ג"

סלסול אזור
מאז השכר

תחנה שאיבה
מכון טיהור
שטח השקיה

שירטוט מס. 5
תה"ל
תכנית ביוב אזורית



10/10

הנהגה עניינית

הנהגה עניינית

הנהגה

אברהם סוכובולסקי
אביבה סוכובולסקי
זאב הרסבי

יוחנן אלסבאור
הרן אייזן
סירה בורושטיין
סשה נליק
דור בסין



סוכובולסקי - הרטבי
SUCHOVOLSKY-HARTAVI
משרד עורכי דין - LAW OFFICE

שירות דואר המלך ז. תל אביב 54953
טלפון : 03-262256-7-8-9
טלפקס
341730 SPEED-IL (ATT. SUC-HAR)

תל אביב

13.1.88

לכבוד
מנהל מינהל מקרקעי ישראל
מר י. ליפקה

א.נ.

הנדון: הקצאת קרקע - באורנית

בשם מרשתי חב' דלתא להשקעות ולמסחר (קרני שומרון) בע"מ הנני לפנות אליך בנושא
דלהלן:
מרשתי הינה היזם של הישוב אורנית הנמצא בסמוך לקו הירוק באזור קבוץ החורשים
וזאת בהתאם להחלטת ועדת השרים לענייני התישבות מיום 3.5.83.

כפי שודאי יזוע לך השקיעה מרשתי סכומי כסף נכבדים ביותר ועבודה רבה לרבות
עבודות תכנון, פיתוח ובנייה בהקמת הישוב אורנית בו מתגוררות כיום כמה מאות
משפחות.

עפ"י המדיניות של נמשלת ישראל ובעיקר של משרד המשפטים מקובל שאין מאפשרים
לקבלנים או ליזמים אחרים להקים או לפתח שכונות בסמוך לאתר או לישוב המוקם ע"י
יזם מסוייט אלא באמצעותו של אותו היזם.

למדיניות עיקבית זו המעוגנת במסמכים בכתב יש סיבות רבות ואין זה המקום לברטן
אם כי מן הראוי להדגיש כי אחת הסיבות לכך הינה למנוע מצב בו יזם חדש יוכל
לה נות ללא תמורה מהשקעותיו הכספיות הרבות של היזם המקורי בפיתוח האתר.

בשעתו פנתה אליכם מרשתי בבקשה להקצות לה חלקת קרקע בשטח של כ-300 דונם הצמודה
ליטון אורנית וזאת במטרה להרויב את שטח הישוב.

הבקשה נדונה אצלכם בהזדמנויות שונות ואולם לא נתקבנה אצל מרשתי תשובה סופית
בנדון אם כי משיחוני וממכתבים שנוקבלו אצלה ממשרדכם הבינה מרשתי כי בקשתה
תיענה בחיוב.

לאחרונה נודע למרשתי כי שטח הקרקע המבוקש על ידי הוקצה על ידכם למשרד הבינוי והשיכון במסגרת הסכם הרשאה לתכנון.

לדעתנו היה מקוט לתאם את ענין ההקצאה הנ"ל עם מרשתנו וזאת עקב העובדה שמרשתנו הינה היזם של הישוב וזאת כאמור בהתאם להחלטת ממשלה שהעתקה רצ"ב לנוחיותכם.

מרשתנו עומדת על כך כי בנושא ההקצאה הנ"ל תקויים בהקדם האפשרי ביותר פגישה משותפת בהשתתפותך ובהשתתפות נציגי משרד הבינוי והשיכון לשם הסדרת הנושא כולו.

עכ"פ ולמען וסר ספק יודגש כי מרשתי סבורה כי היא היתה הזכאית לקבל את הסכם ההרשאה לתכנון ולא היה מקוט ליתן את ההרשאה לגורם אחר ולחילופין מרשתנו עומדת על כך כי תקבל התחייבות ברורה וחד משמעית כי החלקה תיבנה ותאוכלס אך ורק באמצעותה כחברה משכנת.

כאמור לצורך פתרון הבעייה הנ"ל אבקשך לדאוג לקיום פגישה משותפת בנושא בוקדם וזאת על מנת למנוע מצב בו וועמוד מרשתי בפני עובדות מוגמרות שיאלצו אותה לנקוט באמצעים שאינה מעונינת לנקוט בהם.

בכבוד רב,

א. סוכובולסקי, עו"ד

העתק:

מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
משרד הבינוי והשיכון קרית הממשלה ירושלים.

י-41

גליק



מזכירות הממשלה

ירושלים, כ' באייר התשמ"ג
3 במאי 1983

ס מ ר

אל : סגן ראש-הממשלה ושר החקלאות
סגן ראש-הממשלה ושר הבינוי-והשיכון
ראש המולקה להתיישבות, הטכנות היהודית

נאח : מזכיר הממשלה

הכני מחבר להביא לחסומה-לכנס את החלטה מס.
הח/52 של הוועדה להתיישבות המשותפת לממשלה ולמסדרות
הציונית העולמית, משימתה ביום ג', ו' באייר התשמ"ג
(19.4.1983)

הח/52. אורנית-צמיר - יישוב הכנייה פרטית

מחלוקת י. ס. כהנא
מדיניות הממשלה בנושא ההתיישבות וכלפי
לחור-הזיעה של מנהלת החקלאות האזרחית
בפרקליטות המדינה, בענין הבעלות על הקרקע -
לאשר לרלקמן, את הקמתו של היישוב אורנית-
צמיר:

(א) היישוב יוקם בכנייה פרטית.

(ב) מיקומו של היישוב כ.צ.מ. 119/171 -
צמיר לכוית חוצה שחרון ומזרחית
לקיבוץ המורשים, בתחום הכפרים סניירא,
נרא וחולה.

(ג) כרסוח היזמית 368 רובט קרקע.

(ד) החברה המקימה - חברה "יולתא להסקעות
ולמחברת קרני-סומרון)
בע"מ."



מוכירות החמשלה

סמור

- 2 -

(ה) כדולב א' ומוכננים 500 יחידות-דיוור למכירה פרטיות.

(ו) החשיות והפיתוח הטכני היזמיט. - על-חשבון

כ כ כ כ כ
א י נ ס ק י
א

העמיק : שר האוצר
שר הבטחון
שר המזמיטים

4-213-455-33
453068

הילוני סיורס
(מינה)

להכנת התדריך

א. אשכול סת סיורס

מי הכין איפיו לופוסמי
של סוקרית אשכול
סוקרית אשכול?

פאריזי
חצ"ה

יום
2/12
חשובה

שיאסכניק

עציונה

ב - 17.7.71 - י"א ה'

אצטר פארוואס אלתנסיום

בשעה 11:00 עגבי לתנס אפסי גנשה

אצטר ח"י - צולמאן גנשה השיכון

חש-אוביב

בשעה 12:30 - לתנס קרבי שולמאן

בארית

699348
637418

הובא *
לס' ט"ז
מ/א
מאושט

תכנון ויעוץ בהנדסה אזרחית

תאריך: 13/1/19

Don't

א.ל. : $\frac{2.2 \times 10^6}{1.2 \times 10^6}$

רצוף בזה: ☒ העתקים ☐ סמי אורגינל ☐ צילומים

☒ לעיון ☐ לאישור ☐ לתכנון ☐ לביצוע

שם העבודה: אנטי

מספר העבודה:

שם התכנית

חם' התכנית

קנה מידה

כחות

۴۰۰ - ۵۰۰ - ۶۰۰ - ۷۰۰ - ۸۰۰ - ۹۰۰ - ۱۰۰۰

1.1250.

A

הערות: לפי דף ק"ט-י - חתימה:

2-012 5/ 234



אל:		התאריך
מאת:	3.12.1951	תיק מס'
הנד:		

רצ"ב מקום של אישיות.
הבן עבד, אשתו לא חסרה
אף פיוז ל"א"ן מקום שזה אפשרי
אשתו.

כ"ב

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

היחידה לבינוי ערים

תאריך: 17/11/87

צו סלולר

הרצון: ישיבה בלחם, ראון הנדסאי:

(1) ישיבה

(2) תדריך תכנון סלולר צבאי - ק. שומרון

(3) החלטות תכנון - למטה: שו"ר וק"ר

נופים

צופים

מבני חפץ

פ. מופים

מורכב

(4) החלטות - 30.11 יום ק. בלחם 13^ט (1)

אחריהם מלך למטה אק. אפיונה

מלך אופר בלחם

תוצר

לדבר

משרד הבינוי והשיכון

מחוז המרכז

תאריך: 22/11/87

אל:

אב' זיאנה ולק

א.ג.נ.,

הנדון: פרוגרמה למוסדות ציבור לישובים:
אורנית, שערי-תקוה, צופים, אבני-חפץ

הנכם מוזמנים לישיבה בנושא הנ"ל, שתתקיים ב-10/12/87, באולם הישיבות ברח' החשמונאים 113, תל-אביב.

נציגי הרשות המוניציפלית מתבקשים לזמן את כל הגורמים שיש להם נגיעה לנושא, וכן להביא לישיבה את כל החומר הקשור לנושא, תכניות, סקרים, מצב בתי-ספר ומתנ"סים.

להלן לוי"ז :
09.00 - אורנית
10.30 - שערי תקוה
11.45 - צופים
13.00 - אבני חפץ

משתתפים:

מר ד. בן-אלול - ממונה ארצי למוסדות ציבור, משב"ש ירושלים
מר פ. חביב - ממונה על הפיתוח/ חב' המתנ"סים, גבעת הג'וינט - גבעת רם, ירושלים
מר ש. שניאור - מנהל מח' הבינוי/ משרד החינוך ירושלים
מר ר. ירון - מנהל מח' המיפוי/ משרד החינוך ירושלים
מר ב. קצובר - ראש המועצה האזורית שומרון
מר א. עופרי - ס/ראש המועצה האזורית שומרון
גב' ר. טאומן - מהנדסת המועצה האזורית שומרון
מר א. לויטין - רשות הספורט, חשמונאים 99, ת.ד. 20502 ת"א - מיקוד 61205
גב' ד. וולקוב - יח' לתכנון ערים, אגף תכנון והנדסה, משב"ש ירושלים ✓
מר א. בר-לוי - מנהל מח' הפרוגרמות, משב"ש מחוז המרכז
מר ע. ודעי - ס/מנהל מח' טכנית, משב"ש ירמחוז המרכז
גב' ר. בליזשטיין - מח' תכנון, משב"ש מחוז המרכז

אדריכל שילוני - שד' סמאט 12 תל-אביב
אדר' שוורץ, סיון- זכריה 14 תל-אביב
אדר' ר. לרמן - בית הלל 18 תל-אביב
אדר' י. שלגי - רח' דנין 17 תל-אביב

נא השתתפותכם !

בברכה,


חיים צימר
ממונה מחוזי למוסדות ציבור

העתק:
לשכת מנהל המחוז - כאן

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

היחידה לבינוי ערים

תאריך: 9.12.87

לכבוד

מר חיים צימר

ממונה על מוסדות ציבור

מחוז המרכז

תל-אביב

א.נ.נ.

הנדון: אורנית, שערי תקווה, צופים ואבני חפץ

מצר"ב טבלת נחוני רקע להכנת פרוגרמות למוסדות ציבור לישובים
שבנדון.

לידיעתך ולטיפולך.

בכבוד רב,

אדר' דיאנה וולקוב
רפרנט יו"ש

העחק: מר ד. בן אלול, ממונה ארצי למוסדות ציבור משב"ש
מר א. בר-לוי, מנהל מח' פרוגרמה מחוז המרכז
גב' ס. אلدור, ממונה על בינוי ערים כאן

טבלת נחוני רקע

מס' יח' דיוור		י ש ו ב	
שם	סוג	קיימות ובבנייה	קיבולת לפי חכ' מתאר
אבני חפץ	מרכז עירוני	0	2,000
צופים	פרבר עירוני ישען על אלפי-מנשה	0	350
אורנית (חג' צלח)	פרבר עירוני ישען על אריאל ואלקנה (?)	כ-200 + 150 במק"ה	$ \begin{array}{r} 3100 \\ 3100 + 10 \\ 3300 + \\ \hline 6500 \end{array} $
שערי חקווה	"-	200- 200	$ \begin{array}{r} 400 + 300 \\ 800 + 850 \\ 1000 + \\ \hline 800 \end{array} $

$$\begin{array}{r}
 400 \\
 500 \\
 100 \\
 \hline
 1000
 \end{array}$$

אורנית / אריאל: אגודת בני ישראל - 1910 י"ח
 מחוז אשדוד 3.8
 14 אגודות + 3 אגודות נוספות

יעני
 אגודת
 אגודת

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף פרוגרמות

תאריך: 22.11.83

לכבוד

יהודה נהרי

הממונה על רכוש הממשלתי והנסוּש' ביו"ש

מינהל מקרקעי ישראל

ירושלים

א.נ.,

הנדון: א ו ר נ י ת

התכנית של חברת דלתא לישוב הנ"ל תואמה עם
התכנית האזורית שבחכנה ע"י משכ"ש ואין מניעה
מצדנו לכיצועה.

בכבוד רב,

ע-1

ס. אלדור

אדריכלית, ממונה על
היחידה לתכנון ערים

העתק: חב' דלתא

ז. ברקאי

נ. פלד ✓



A. Z. BARANOWITZ & SONS
BUILDING CONSTRUCTION LTD.

א.צ. ברנוביץ ובניו
קבלנות ובניה בע"מ

תל-אביב 67015, רח' חשמונאים 105-7, טל. 265284-5-6, Tel-Aviv 67015, 105-7, Chashmonaim St., Tel. 265284-5-6

14.6.1983

תאריך:

625/83

מספר 1

משרד השיכון
אגף תכנון
15-05-1983

לכבוד
מר זאב ברקאי
ראש אגף פדגוגיה
משרד השכון
ירושלים

3.3.8

הצטרף: ישרב אורבית בשומרון

בהמשך לשיחתו מיום 13.6.83 בדיון האפשרות לאשר לכל קרוב
הלוואת מקום בסך - 350,000 שקל, הובר להודיעכם שחברתו קיבלה על עצמה
ומתחייבת להקים באתר הב"ל 53 בתים על 53 מגרשים.

מצורפות בזאת שתי תרכובות:

(1) תוכנית 105/1 התוחמת את המגרשים הבדולגים עם מספריהם מתוך השטח הכללי.

(2) תוכנית 105 המתארת את ההעמדה של הבתים הנ"ל.

הגבר לבקשכם שהתחייבותו זאת תשמש אישור לבנק טפחות
לבצע משכנתאות לקוברים.

סכומך 77,

מ. צ. יונתן וצנור
קבוצת ובניה בע"מ

אליה בדרנביץ

 ∞/∞

בתיים משותפים * שכנים * מכני תעשייה * עבודות ציבוריות



1000 1000 1000
1000 1000 1000
1000 1000 1000

1000 1000 1000
1000 1000 1000
1000 1000 1000

1000 1000 1000
1000 1000 1000
1000 1000 1000

1000 1000 1000
1000 1000 1000
1000 1000 1000

מישרד הביטחון והשיכון
המינהל לבניה כפרית וישובים חדשים
ירושלים
ת.ד. 2555 טל 240-326

18/7/83

לכבוד
ג. שילוני
שד' סמאטס 14
תל-אביב

א.ג.ג.

הנדון : אורנית
סימוכין : מכתב מ- 7/6/83

את הצעתך ביחס למיקום ביה"ס המקיף ומילוי המגרש בעודפי מילוי העברתי לבחינתו של י. רזי, מהנדס מחוז המרכז. במקביל התברר לי בפגישה עם גורמי משרד החינוך שבדול המגרש ומיקומו אינם מקובלים גם עליהם.

בינתיים עבר הטיפול בפרויקט זה לאגף הפרוגרמות של משה"בש ואני מעביר את החומר שברשותנו ליחידה לתכנון ערים של האגף. אני מציע שתהיה בקשר עם גורם זה להמשך הטיפול בפרויקט.

בכבוד רב

שמואל הורביץ
ס/מנהל האגף לתכנון וביצוע

עותקים:
ז. ברקאי, אגף הפרוגרמות
ס. אלדור, היחידה לתכנון ערים.

משרד הבינוי והשיכון
המינהל לבנייה כפרית
וישובים חדשים

לשכת ראש המינהל לבנייה
כפרית וישובים חדשים.

תאריך: כו סיון תשמ"ג
7 יוני 1983

לכבוד: מ/ה בל'מ/ו
מ. הימנה
סמ"מ - ג/ו

הנדון: א/יני (ה' גל'מ/ו)
03-919383, 910187

א.נ.

בהמשך לפנינו חכם אלינו בדבר בניה ב
לפנות אל מר זאב ברקאי מנהל אגף הפרוגרמות במשרד הבינוי והשיכון, אשר
ירכז הטיפול, מטעם משרדנו בנושא.

חומר, במידה והוגש על ידכם, הועבר למר ברקאי.
כתובתו - משרד הבינוי והשיכון, שיח ג'ראח ירושלים.
טל': 02-277649.

ב. ב. כ. ה.
י. מרגלית
ראש המינהל לבנייה כפרית
וישובים חדשים.

עותקים:

א. וינר - מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
מר ז. ברקאי - מנהל אגף הפרוגרמות
מר ב. אבלין - יועצת משפטית
מר ש. רודניק - כאן
מר ש. הורוביץ - כאן
מר י. צור - כאן
מר ד. יצחקי - כאן

THEY WILL BE THE
FIRST TO SEE THE
LIGHT OF DAY

THEY WILL BE THE
FIRST TO SEE THE
LIGHT OF DAY

THEY WILL BE THE
FIRST TO SEE THE
LIGHT OF DAY

THEY WILL BE THE
FIRST TO SEE THE
LIGHT OF DAY

THEY WILL BE THE
FIRST TO SEE THE
LIGHT OF DAY

THEY WILL BE THE
FIRST TO SEE THE
LIGHT OF DAY

THEY WILL BE THE
FIRST TO SEE THE
LIGHT OF DAY

THEY WILL BE THE
FIRST TO SEE THE
LIGHT OF DAY

THEY WILL BE THE
FIRST TO SEE THE
LIGHT OF DAY

THEY WILL BE THE
FIRST TO SEE THE
LIGHT OF DAY

THEY WILL BE THE
FIRST TO SEE THE
LIGHT OF DAY

THEY WILL BE THE
FIRST TO SEE THE
LIGHT OF DAY

THEY WILL BE THE
FIRST TO SEE THE
LIGHT OF DAY

1077 בר 100

מישרד הביטחון והשיכון
המינהל לבניה כפרית וישובים חדשים
ת.ד. 2555 טל. 240-326

30/5/83

סיכום דיון בנושא אורנית

התקיים במחוז המרכז, מ.ב.כ. ב- 20/5/83

השתתפו : א. פסרן, ש. פלאטו

[Redacted text]

א. ורהפטיק, ש. רודניק, י. צור, י. רוז, ש. הורביץ

בדיון בתכנון האיזור ובהשלכות לגבי חכנון אורנית וצמרות הובחר שאין מדובר בכביש איזורי החוצה לישובים אלא בדרכי גישה אליהם מדרום ומצפון האמורים להגיע למרכז המשותף לישובים בצורה ישירה לתועלתם ההדדית של השרותים המסתריים והציבוריים שבאותו מרכז ושל הצרכנים האמורים להשתמש בשרותים אלו.

מאידך יהיה על התכנון הפנימי של אורנית וצמרות להיות כזה שאיזורי המגורים לא יפגעו מהתנועה אל שרותי המרכז מתוך הנחה שתהיה גם תנועה עוברת מסוימת בתחום המרכז. סוכם שעמדות אלו יובהרו למתכנני אורנית וצמרות ושחכנית המתאר לאיזור חכנון אלקנה תחוקן בהתאם.

כמו כן הועלה נושא מיקום ביה"ס המקיף והצורך במיקומו באתר שלא יחייב הוצאות מיתוח גבוהות.

סכס : ש. הורביץ

עוזקים:
למשתתפים :
ליזמי אורנית וצמרות
ש. מוסקוביץ, לשכת התכנון
א. שבות, מו"א שומרון
אל"מ ד. סתו, י.ל.ל.

שס/

10-10-55 11:00 AM

10-10-55 11:00 AM

10-10-55 11:00 AM

10-10-55 11:00 AM

10-10-55 11:00 AM

10-10-55 11:00 AM

10-10-55 11:00 AM

10-10-55 11:00 AM

10-10-55 11:00 AM

10-10-55 11:00 AM

10-10-55 11:00 AM

10-10-55 11:00 AM

10-10-55 11:00 AM

12.6.83
12/6/83

דלתא להשקעות ולמסחר (קרני-שומרון) בע"מ

זיכוי גר יוסף מרזוקי

18.6.83

לכבוד
משרד הבינוי והשכון
המינהל לבניה כפרית
רח' הלל 23
ירושלים.

א, ב,

הנדון: דלתא להשקעות ולמסחר (קרני-שומרון) בע"מ,
הקמת מבני-ציבור ומבנים מסחריים באורנית,
סימוכין: מכתבי מיום 8.2.83
ומיום 8.3.83

בהמשך למכתבי שבנדון ולשיחתנו מיום 21.4.83, ובהחלט לבקשתך הריני
להודיעך בשם החברה כדלקמן:

1. א) החברה מתחייבת להקים בעצמה את המרכז המסחרי ואח מבני-הציבור כולל
החשית לפי הפירוט להלן:

מיבני-ציבור

מרחא
גני-ילדים ופעוטונים - עד גן חובה
מקלטים ציבוריים ופרטיים
סועדון + ספריה
מרכז ספורט

מרכז מסחרי

סופרמרקט
בנק
מסעדה + בית-קפה
חנויות
משרדים

חשית

מים, חשמל, טלפונים, ביוב וכבישים ביישוב כולו, תאורת-רחוב
גינון היישוב

ב) החברה מתחייבת, כי רוב השרותים המנויים לעיל יהיו מוכנים במשך שנת 1985.

2. א) אין באפשרותה של החברה להתחייב להקים על חשבונה מיבנים הדרושים לצורך
הפעלת מערכת חינוך החובה, גני-ילדים ובית-ספר שבהחלט לחוק חינוך חובה, מקבלים
אזרחי-ישראל מהמדינה.

ב) החברה תהיה מוכנה להקים את המיבנים של חינוך החובה לאחר הסדר כספי עם
הרשויות הנוגעות בדבר לפיו יסייעו הרשויות בחקציבים, או כדרך של הקמת המבנים
הדרושים על ידי החברה והחכרתם ו/או השכרתם לרשויות, או בכל הסדר אחר אליו תגיע
החברה עם הרשויות המוסמכות.

הואיל ועל פי תחזיות החברה יתגוררו באורנית עד סוף שנת 1985, 300 משפחות לפחות,
הינכם מתבקשים לגרום לכך שעד תחילת שנת הלימודים תשמ"ו - ספטמבר 1985, יוקמו
ביישוב גן-חובה ובית-ספר יסודי על מנת שהתושבים יוכלו לשלוח את ילדיהם שבגילאי-
חינוך-חובה, למסגרת המחאימה.

לפיכך, אבקש את החלטתכם והודעתכם לגבי אופן בניית גני-החובה ובית הספר,
על מנת שניתן יהיה לעדכן את המשתכנים המהכונים להתגורר ביישוב בשנת
הלימודים תשמ"ו.

בתודה ובברכה

הורמן שמואל
מנכ"ל דלתא

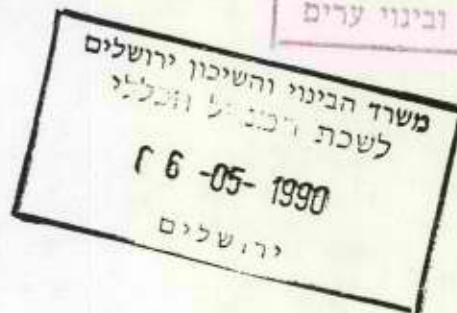
העמק: ש. מושקוביץ - מועצה חכנון עליונה
מר א. שבות - מועצה אזורית שומרון

מדינת ישראל
משרד המשפטים

דואר נכנס

1990-05-08

אגף תכנון ובינוי ערים



ירושלים, ו' אייר
1 במאי 1990 התש"ן

מספרנו: 15/1390/157

אל: מר יחזקאל כוי, היועץ המשפטי למשרד הפנים

הנדון: אורנית
סמך : מכתב מס' 5121 מיום 2.4.90

טוב שהעלית את שאלתך במכתבך שבסמך.

כמובן שלא כתבתי ולא התכוונתי לכתוב שהועדה המקומית לתכנון ולבניה איננה יכולה להיות היוזמת של כל תכנית מתאר ליישוב אורנית כשם שהיא היוזמת של כל תכנית מתאר של כל ישוב. לצורך זה יכולה הועדה המקומית גם להיעזר בהדרכה בתכנון במשרד הבינוי והשיכון כמקובל בכל היישובים שאינם מוקמים על ידי המדינה אלא על ידי יזם פרטי. אבל המגיש של הצעת התכנית, או מי שמשקיע כסף בהכנת התכנית, יכול להיות אך ורק חברת דלתא. כמו כן יש לשים לב ששום גוף פרט לחברת דלתא אינו יכול לקבל הרשאה לפיתוח, או הרשאה לתכנון ולפיתוח, ואפילו לא לפיתוח תשתית, בשטח אורנית, שכן לפי החלטת הממשלה כל הפיתוח, גם הפיתוח לראש השטח, צריך שיעשה על ידי חברת דלתא.

אציין בהזדמנות זאת שכל הרחבה של היישוב אורנית טעונה אישור מראש מאתנו בהתאם להחלטה הת/40 של ועדת השרים להתיישבות.

בברכה,
פליאה אלבק
מנהלת המחלקה האזרחית
של פרקליטות המדינה

- העתק: 1. המנהל הכללי, משרד הבינוי והשיכון
2. היועצת המשפטית, למשרד הבינוי והשיכון
3. יו"ר הועדה המחוזית המרכז

מדינת ישראל
משרד המשפטים



ירושלים, כח' אדר התש"ן
25 במרץ 1990

מספרנו: 15/1390/157

- אל: 1. היועץ המשפטי למשרד הפנים
2. יו"ר הועדה המחוזית המרכז

הנדון: אורנית

תשומת לבכם לכך שאורנית הוא לפי החלטת הממשלה ישוב שהמקום שלו הוא חברת
דלתא למסחר ולבניה בע"מ ואין שום גוף אחר שרשאי להגיש הצעות תכניות לשוב
זה.

אנא הקפידו על כך.

בברכה,
פליאה אלבק
מנהלת המחלקה האזרחית
של פרקליטות המדינה

- העתק: 1. היועץ המשפטי למשרד הבינוי והשיכון
2. המנהל הכללי, משרד הבינוי והשיכון



מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
היועץ המשפטי, ירושלים

תאריך: 10.5.90

מספר: א/כני-

רצב'ס' אלגור, מנהל-אגף בינוי-ערים
אל"מ'ר'י, מנהל-מחוז האוכס

הנצין: א/כני-

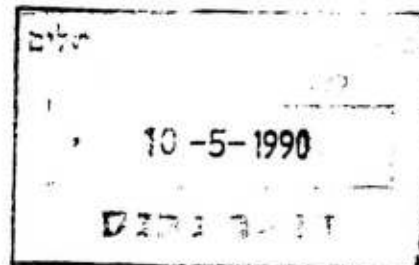
1. רצב'ס' מכתבה של הל"ב אלגור
אלב"ק, מנהל-המחוז האוכס-ר'י
כ-המחוז האוכס

2. אלגור

בנייה
צפון-מזר
המחוז האוכס-

מדינת ישראל

משרד המשפטים



ירושלים, ו' אייר
1 במאי 1990

מספרנו: 15/1390/157

אל: מר יחזקאל לוי, היועץ המשפטי למשרד הפנים

הנדון: אורנית
סמך : מכתב מס' 5121 מיום 2.4.90

יח' /
לוי

טוב שהעלית את שאלתך במכתבך שבסמך.

כמובן שלא כתבתי ולא התכוונתי לכתוב שהועדה המקומית לתכנון ולבניה איננה יכולה להיות היוזמת של כל תכנית מתאר ליישוב אורנית כשם שהיא היוזמת של כל תכנית מתאר של כל ישוב. לצורך זה יכולה הועדה המקומית גם להיעזר בהדרכה בתכנון במשרד הבינוי והשיכון כמקובל בכל היישובים שאינם מוקמים על ידי המדינה אלא על ידי יזם פרטי. אבל המגיש של הצעת התכנית, או מי שמשקיע כסף בהכנת התכנית, יכול להיות אך ורק חברת דלתא. כמו כן יש לשים לב ששום גוף פרט לחברת דלתא אינו יכול לקבל הרשאה לפיתוח, או הרשאה לתכנון ולפיתוח, ואפילו לא לפיתוח תשתית, בשטח אורנית, שכן לפי החלטת הממשלה כל הפיתוח, גם הפיתוח לראש השטח, צריך שייעשה על ידי חברת דלתא.

אציין בהזדמנות זאת שכל הרחבה של היישוב אורנית טעונה אישור מראש מאתנו בהתאם להחלטה הת/40 של ועדת השרים להתיישבות.

בברכה,
פליאה אלבק
מנהלת המחלקה האזרחית
של פרקליטות המדינה

- העתק: 1. המנהל הכללי, משרד הבינוי והשיכון
2. היועצת המשפטית, למשרד הבינוי והשיכון
3. יו"ר הוועדה המחוזית המרכז

④ שנה פשוט ימים. אמרם לך חסד
 סדר אפיונות הרשאות הקדושות
 יש לו בשר. אלקי אמונת לך
 פתחם חרבה

כניו ציוני יש אפיונות חרבה וחרבו חסד
 חסד. סדר חסד

חסד חסד חסד חסד
 חסד חסד חסד חסד

חסד חסד חסד חסד
 חסד חסד חסד חסד

חסד חסד חסד חסד
 חסד חסד חסד חסד

חסד חסד חסד חסד
 חסד חסד חסד חסד

חסד חסד חסד חסד
 חסד חסד חסד חסד

① חסד חסד חסד חסד
 חסד חסד חסד חסד
 חסד חסד חסד חסד

חסד חסד חסד חסד
 חסד חסד חסד חסד

חסד חסד חסד חסד
 חסד חסד חסד חסד

חסד חסד חסד חסד
 חסד חסד חסד חסד

חסד חסד חסד חסד
 חסד חסד חסד חסד

חסד חסד חסד חסד
 חסד חסד חסד חסד

חסד חסד חסד חסד
 חסד חסד חסד חסד

חסד חסד חסד חסד
 חסד חסד חסד חסד

ס'מ'ר
 (2) תעב'ס'ר צ'ור'ס'ר כ'כ'ס'ר מ'כ'ס'ר
 ס'ל' מ'כ'ס'ר ס'כ'ס'ר

ל'כ'ס'ר ס'ל' מ'כ'ס'ר ס'כ'ס'ר - ס'כ'ס'ר
 ל'כ'ס'ר ס'ל' מ'כ'ס'ר ס'כ'ס'ר - ס'כ'ס'ר
 ו'כ'ס'ר, ס'ל' מ'כ'ס'ר

ל'כ'ס'ר ס'ל' מ'כ'ס'ר
 ס'כ'ס'ר ס'ל' מ'כ'ס'ר
 ס'כ'ס'ר ס'ל' מ'כ'ס'ר
 ס'כ'ס'ר ס'ל' מ'כ'ס'ר
 ס'כ'ס'ר ס'ל' מ'כ'ס'ר

ס'כ'ס'ר ס'ל' מ'כ'ס'ר
 ס'כ'ס'ר ס'ל' מ'כ'ס'ר
 ס'כ'ס'ר ס'ל' מ'כ'ס'ר
 ס'כ'ס'ר ס'ל' מ'כ'ס'ר

ס'כ'ס'ר ס'ל' מ'כ'ס'ר
 ס'כ'ס'ר ס'ל' מ'כ'ס'ר
 ס'כ'ס'ר ס'ל' מ'כ'ס'ר
 ס'כ'ס'ר ס'ל' מ'כ'ס'ר

ס'מ'ר
 (3) ס'כ'ס'ר ס'ל' מ'כ'ס'ר
 ס'כ'ס'ר ס'ל' מ'כ'ס'ר

ס'כ'ס'ר ס'ל' מ'כ'ס'ר
 ס'כ'ס'ר ס'ל' מ'כ'ס'ר
 ס'כ'ס'ר ס'ל' מ'כ'ס'ר
 ס'כ'ס'ר ס'ל' מ'כ'ס'ר

ס'כ'ס'ר ס'ל' מ'כ'ס'ר
 ס'כ'ס'ר ס'ל' מ'כ'ס'ר
 ס'כ'ס'ר ס'ל' מ'כ'ס'ר
 ס'כ'ס'ר ס'ל' מ'כ'ס'ר

ס'כ'ס'ר ס'ל' מ'כ'ס'ר
 ס'כ'ס'ר ס'ל' מ'כ'ס'ר
 ס'כ'ס'ר ס'ל' מ'כ'ס'ר
 ס'כ'ס'ר ס'ל' מ'כ'ס'ר

תרפ"ב י"ב

אנחנו : מחנכים ונאמרים להם על קהלתנו
אשר הם שומרים עליהם וקוראים להם בשמות

צמח צדק

אשר הוא קורא עליהם
השמות

הם : שם
שמות השנים
אשר הם שומרים
השמות

אשר הם שומרים עליהם

אשר הם שומרים עליהם

אשר הם שומרים עליהם

אשר הם שומרים עליהם

①

אנחנו

אנחנו : אנחנו אנחנו אנחנו אנחנו
אשר הם שומרים עליהם

אשר הם שומרים עליהם
אשר הם שומרים עליהם

אשר הם

אשר הם שומרים עליהם
אשר הם שומרים עליהם

אשר הם שומרים עליהם

אשר הם שומרים עליהם

אשר הם שומרים עליהם

אשר הם שומרים עליהם

אשר הם שומרים עליהם

אשר הם שומרים עליהם

אשר הם שומרים עליהם

אשר הם שומרים עליהם

3) שטח נקב Country Club וכו'

3) ריק לא-קס את פפוןקציות פולס
שטח נקב

• מיל קריק, דוגמא

הגה לשטח פולס בקוויט
מסד כג כמנהל האש

פאט אפני/קריק בל (?)

1) קולא אצמח פופוק

יחזיקים

מחזיק

מ/ס
10/20

2) סגן

3) Bloutup גבש רחיון בלש + בלש

2) צביר (קולס מלשון ערב) שטח נקב
יכול להיות אחר

פ.פ. (פפוןקציות) סגן
יש מילון לשם אפס + כמנהל
אונק 4 יחב

וגבש קוויט 100 סגן מאשר

צמח 300

מערב 900

מחזיק צ'בון

• צמח 100 קישור באשן/בלש
פפוקים יא' + אשן
חב אשפוק

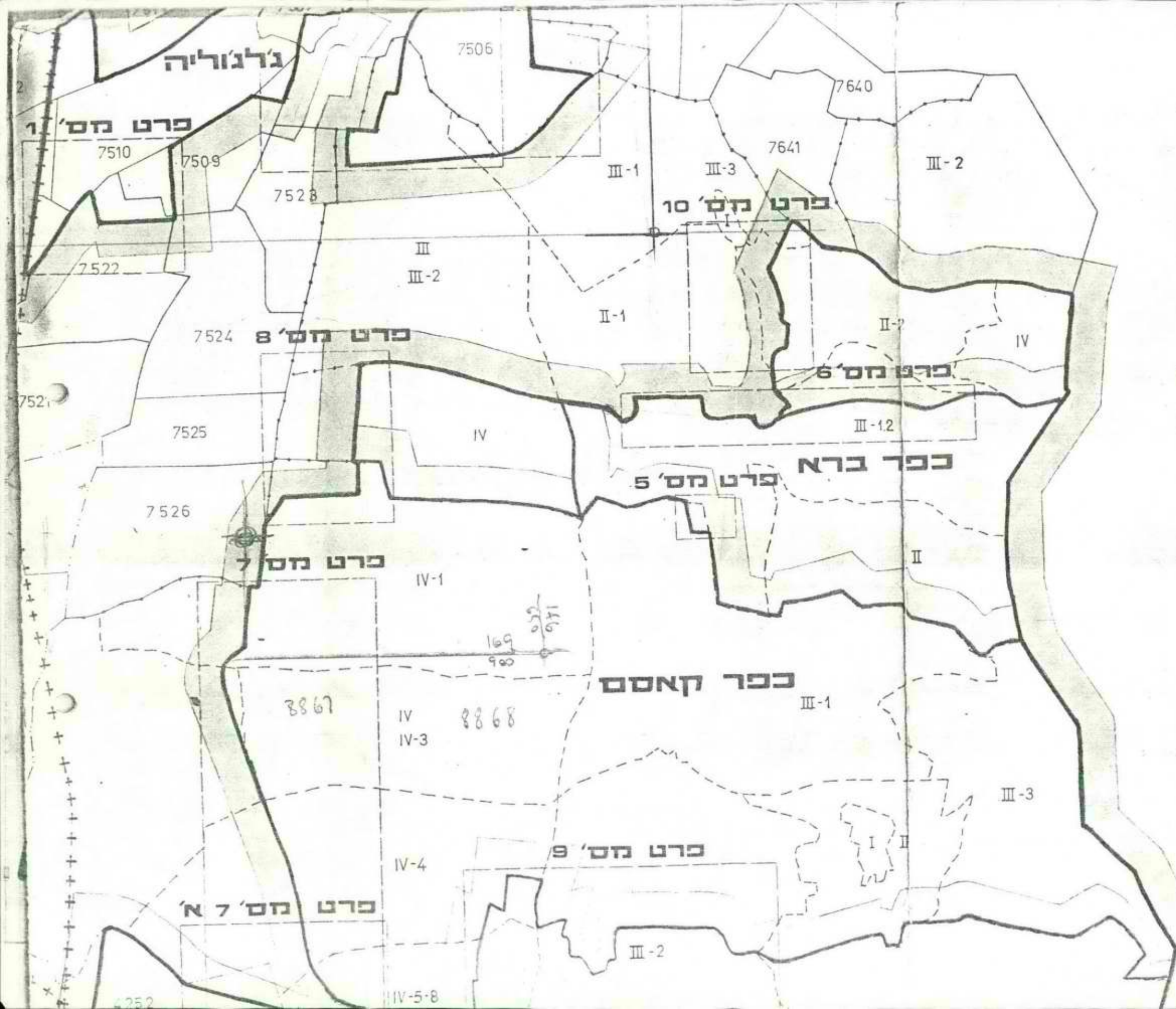
מ/ו/פפוק + חב לא פפוק בלש

סכום הכסף + יומם במחיר מוכר
ס/חן נוסף 100,000 ₪ 3 י. ק. ח"ה
במקומה

מסל מוניציפלי - איך יאונקן גרסה
מורחבת מדינת ישראל
ערבוב

פיתוח עם ממשל מרכז - ציור
פיראט את ראשית / צרכים וסל
~~המחיר~~
היבט סוציאלי וכלכלי
ממשל מדינה
פניו הממשל
מבטא ציבור

400 ₪ סך הכל
מבטא מדינה / ציבור



1:20.000

בארץ
 + אחרים בלבד
 + אחרים בלבד
 תמיד

- צריך להבין
 - צריך להבין

(אם יש מישהו)

1. צריך להבין
 2. צריך להבין

3. צריך להבין
 4. צריך להבין

5. צריך להבין

6. צריך להבין

7. צריך להבין

8. צריך להבין

17 באוקטובר 1991
ט חשון תשנ"ב
גד/1744

לכבוד
א. גלזר
מהנדס מנהל המים

א.נ.,

הנדון: תכנון אספקת המים ליושבים ביש"ע

מצ"ב הנתונים המבוקשים ע"י משרדך.

בכבוד רב,
יעקב כהן
ראש המועצה

העתק:
גב' דיאנה וולקוב - משהב"ש

שם המועצה מועצה מקומית אלנבי
 שם הישוב אלנבי.
 הערה: המועצות האזוריות ימולאו טופס נפרד עבור כל ישוב בתחום שיפוטן.

שם מפעל המים האזורי שממנו מקבל הישוב את אספקת המים

1. המצב הקיים
 1.1. אוכלוסיה קיימת כ- 3000 תושבים
 1.2. מספר יחידות דיור מאוכלסות 587
 1.3. צריכת המים במשך 5 שנים האחרונות:

1986	1987	1988	1989	1990	ה ש נ ה
				146,800	הקצבה שנתית (מנציבות המים) במ"ק
				235,350	תקבולים (רכישת מים לפי מונים) מ"ק בשנה
				221,004	הצריכה בפועל (מחירת מים לפי מונים) מ"ק בשנה
				10%	הפחת ב- % לפי נוסחה: <u>תקבולים פחות צריכה</u> <u>תקבולים</u>
				79,251	חריגות מהקצבה במ"ק לשנה

- 1.4. שימוש במים לפי סוגי הצריכה ב- 5 השנים האחרונות:

1986	1987	1988	1989	1990	ה ש נ ה
				221,004	צריכה ביתית כולל גינון, מוסדות ציבור, אזורי מסחר ובתי מלאכה זעירים
					תעשיה
					חקלאות
				221,004	סה"כ שנתי (צריכה בפועל) מ"ק לשנה

1.5. תעשייה : שטח קיים בדונם
 פרטים על מפעלים עם הקצבות מיוחדות כגון: תעשיות
 רטובות (מעל 5,000 מ"ק לשנה):

					שם המפעל וסוג התוצרת
					הקצבה שנתיית במ"ק (שנה 1990)

1.6. תיירות: בתי מלון

					שם המלון
					מספר כוכבים
					מספר חדרים

אוכלוסיה צפה - מספר נפשות בשנה
 (כולל מטיילים, מבקרים בבתי ספר שדה ואתרי תיירות וכו').

1.7. חקלאות

			השטח בדונם
			סוג הגידול

לולים, רפתות, וכו' לפרט:

1.8. איגום הקייםסה"כ מ"ק. לפרט כל בריכה בנפרד :

(1. רום הבר' נפח מ"ק (2 רום נפח
 (3.

1.9. צריכות מים נוספות לפרט סוג הצריכה וההקצבה:

2. מצב בשנת 1995

- 2.1. תוספת יחידות דיור מאוכלסות 17 1995. 3000...
2.2. תעשייה חזויה: תוספת שטח דונם.

שמות המפעלים עם הקצבות מים מיוחדות (מעל 5,000 מ"ק לשנה):

הצעה: 6 ו.2 אינה נמצאת - איננה מאגאר (גלג) 1995 נמצאת בשלבי הנייה !

					שם המפעל וסוג התוצרת
					הקצבת מים דרושה - מ"ק שנה

2.3. תיירות חזויה: בתי מלון

			שם המלון
			מספר כוכבים
			מספר חדרים

אוכלוסיה צפה - כנ"ל מספר נפשות בשנה.....

2.4. חקלאות :

			תוספת שטח בדונם
			סוג הגידול

לולים, רפתות וכו' - לפרט את התוספות .

2.5. צריכת מים נוספות - לפרט כנ"ל.

3. המצב בשנת היעד דהיינו מיצוי תוכנית המתאר המאושרת.

3.1 אוכלוסיה נפשות.

3.2 תעשייה: סה"כ שטח ----- בדונם

פרטי מפעלים עם ההקצבות מים דרושות (מעל 5,000 מ"ק לשנה):

				שם המפעל וסוג התוצרת
				הקצבת מים דרושה מ"ק שנה

3.3 תיירות:

				שם המלון
				מספר כוכבים
				מספר חדרים

אוכלוסיה צפה כנ"ל נפשות בשנה

3.4 חקלאות

				סך שטח בדונם
				סוג הגידול
				הקצבה שנתית דרושה:

סה"כ לולים, רפתות וכו', לפרט

..... סה"כ צריכה: מ"ק שנה

3.5 צריכות מים נוספות - לפרט כנ"ל:

4. תוכנית אב - המצב לפי תוכנית אב:

- 4.1. אוכלוסיה: נפשות
4.2. תעשייה: סה"כ שטח בדונם

שמות המפעלים עם הקצבות המים הדרושות (מעל 5,000 מ"ק לשנה):

			שם המפעל וסוג התוצרת
			הקצבת מים דרושה

4.3. תיירות: בתי מלון.

			שם המלון
			מספר כוכבים
			מספר חדרים

אוכלוסיה צפה כנ"ל נפשות בשנה.

4.4. חקלאות.

			סך שטח בדונם
			סוג הגידול

סה"כ לולים, רפתות וכו' - לפרט כנ"ל.
.....
.....

4.5. צריכות מים מיוחדות - לפרט כנ"ל.

יש למלא את הטפסים ולהחזרים עד לתאריך 15.10.91 לידי א.גלזר, מינהל המים, ת.ד. 11170 תל-אביב 61111.

משרד הבינוי והשיכון

מחוז מרכז

תאריך 2.2.88

סיכום דיון בנושא תדריך

תכנון אורנית מיום 4.2.88

השתתפות: א. בר-לוי, ע. ודעי, ד. וולקוב, ר. וילקנסקי, הקטור, ח. צימר, א. למדון.

א. קרקעות

1. האתר נתקבל מ-ממ"י, אולם אין הרשאה סופית (פורמלית).
2. הקטע הדרומי - הינו בגבולות כפר קסם. יש לקבל הרשאה - במקרה הצורך - לחיבור הכביש.
3. קיימות קרקעות נוספות ממזרח ומדרום, שהוכרזו. לא ברור בשלב זה יעודן.
4. יש להכין תוכנית שינוי יעוד מחקלאי למגורים.

ב. מוסדות

1. מרכז חינוכי אזורי (מתנ"ס + בייס),
 2. יחסרו שטחים למתן תשובה כוללת ע"פ הפרוגרמה למוסדות ציבור, (חסרים 93 דונם).
 3. יש לבדוק אפשרות עיבוד המרכז הקיים במזרח או הוספת חלק מהמוסדות אליו, לפחות כדי לתת תשובה חלקית לשטחים החסרים (מר צימר).
- שלביות - הביקוש יכתיב השלפות שהכון מצפון לדרום.
צפיפות - תוכן טבלה לקביעת הצפיפות (גב' וולקוב) +
כאשר הכוונה לתכנון בינוי מודרג או בשטח, בינוי בבתיים טוריים ובנייה צמודת קרקע.

א. בר-לוי
מנהל מח' הפרוגרמות

העתק:
למשתתפים

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
היחידה לבינוי ערים

חדריך חכנון אתר

מחוז: מרכז

ישוב: אורנית

אתר : מערבי

הוכן ע"י אדריכלית דיאנה וולקוב

תאריך : 24.1.88

אושר בועדת אישורים

כתאריך:

1. בעלות הקרקע

שטח האתר נמסר למשרד הבינוי והשיכון ע"י מנהל מקרקעי ישראל ביום -
על סמך הרשאה לתכנון ופיתוח חתימה ע"י מר ממ"י ומר משב"ש.

2. זיהוי האתר לפי גושים וחלקות

שטח התדריך נמצא בין הקו קואורדינטות 148-149 צפון-דרום ו-169.500-171,500
מזרח מערב. על חלקי גושים: 8870-8899-8893-8892. השטח נמצא על הגבול המזרחי של
הקו הירוק, כפר ברא בחלקו הצפוני וכפר קסם בחלקו הדרומי.

3. תכנית אב אזורית

שטח התדריך גובל מזרחה לקו הירוק עם תכנית אב אזורית הניקראת אזור תכנון אלקנה
שהוכנה ע"י אדריכל פטרן. יש לראות בשכונה המשך תכנוני רציף של אזור תכנון זה.

4. תכנית מתאר

לישוב אורנית תוכנית מתאר בתוקף, שחלה על אדמות שחברת "דלתא" קיבלה בהקצאתה
מאפטרופוס על רכוש נטוש ביו"ש. לישוב צמרות הנימצא מזרחה לאורנית תכנית מתאר
בתוקף על הקרקעות שנרכשו בזמנו. מומלץ על הכנת תכנית מתאר שתיכלול את שני הישובים
הללו כאחד ולתכנן תכנון כולל את כל אדמות המדינה שנרכשו לאחרונה ובכך להגיע לפתרונות
לא רק למגורים אלא גם ליעדים אחרים כגון מוסדות ציבור, מסחר, שרותים, שטחים ירוקים ועוד.

5. תכנית בנין עיר

לפי התכנית מחוז מרכז משרד הפנים השטח הוא קרקע חקלאית מוכרזת ודורש בנוסף
להפקדה של 60 יום וכו', אישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית. לכן יש צורך בהכנה מידית
של תכניות בינוי ערים לשינוי יעוד, והגשתה לוועדה המקומית אפיקי הירקון שבראש העין.

עת המתכנן תכנון מפורט לתאם עם תוכניות קיימות.

תנאי גיאו-פיזיים

1. גבולות האתר ושטחו

האתר גובל צפונית ומזרחית בחלקו הצפוני עם כפר ברא; בחלקו הדרומי גובל מזרחית ודרומית עם כפר קסם. גבולו (של האתר) המזרחי הוא הקו הירוק, כאשר בחלקו הצפוני נימצא הישוב אורנית הקיים. שטח האתר בגבולות אלה הוא כ-400 ד'.

2. מבנה השטח וטופוגרפיה

האתר דמוי דונלד דאק בריצה (1500 מ' אורך ו-700-600 מ' רוחב החלקיו הרחבים ו-100 מ' רוחב בלבד בצברו) האתר משתפל במתינות בין 5 גבעות הנעות בין 160 מ' ל-140 מ' גובה. רוב האתר (90%) בשיפוע נוח מאוד, כ-50% משופע עד 10% וכ-40% משטחו עד 20% שיפוע. סביב לגבעות כ-10% משטחו משופע עד 30% ומעלה.

נתוני האתר ונתוני רקע
=====

מיקום האתר, תיפקודו במערך הקיים עם חלקים אחרים במערך הקיים

האתר לתכנון רובע מערבי של הישוב אורנית (המיועד להיות מוקד לחינוך כחילוני באזור) ממוקם על שטח מתון יחסי בין גבעות לא גבוהות במיוחד, מערבה לישוב הקיים וצפונה לכביש פתח תקוה-אריאל (כפר קסם-מסחה). בין הכביש לישוב יש דרך עפר (פטרולים לשעבר) העובר בין הגבעות המתונות מדרום לצפון. לישוב אורנית קיים בכניסתו ממזרח מרכז מסחרי, שרותים, מוסדות, ובית ספר בבנייה. מרכז זה ממוקם בקצה המזרחי של הרחוב הראשי של הישוב המתחבר ישירות עם הקטע הצפוני של אתר בתכנון, הנמצא בקצה המערבי של אותו רחוב ראשי.

אזור זה מיועד לאזור מגורים בעל פרופיל וצפיפות נמוכה יחסית אבל יותר צפופה מהשכונה הקיימת. מבנה האתר והטופוגרפיה מכתיבים קשר מזרחה למוקד הקיים. המרכז בכניסה הנוכחית של הישוב וקשר דרומה למוקד המתוכנן בכניסה המתוכנת לאתר. בהצטלבות 2 צירים אלה מתפתח במבנן הראשון של האתר המערבי.

שלב א' וב' יתוכננו כך שיחזקו את הישוב הקיים עם המרכז והמסדות שממזרח למבנן החדש. שלב ג' מדרום למבננים א' וב' יתוכנן כך, שיהווה מוקד מסחרי וחינוכי, הצפיפות סביב לו תהיה יותר גבוהה וכך יוצר ישוב עם אפשרויות שונות של פיתרונות דיור. יש להניח שבשלב זה יצורפו אדמות נוספות לצרכי הישוב ולפיתוח ע"י משב"ש כדי ליצור תכנון וביצוע יותר מושלם של כל המערכות תשתיות, תחבורתיות והמשכיות רצופה של הישוב מזרחה והשלמות לכוון כביש עוקף כפר קסם אשר יבוצע בשלב זה.

תדריך תכנון לאתר מערבי-אורנית

הישוב אורנית הוא ישוב פרברי שיש בו רווחת מגורים גבוהה גודל ומספר החדרים מעל הסטנדרטים הרגילים, גינות פרטיות ומרווחים בין שכנים, שקט, ופרטיות ותעסוקה מחוץ לו. הישוב מיועד למשפחות המחפשות תנאי איכות חיים שונים מהמאפיינים את העיר. אורנית מהווה מוקד חינוכי למשפחות חילוניות של האזור ובו ימוקמו בתי הספר האזוריים לזרם זה. מיקומו של הישוב כ-8 ק"מ מזרחה מפתח תקווה, על מרגלות הגבעות המערביות של השומרון, בגובה של 150 מ' מעל פני הים. תנאי האקלים, קירבתו למוקד תעסוקה והעובדה שכבר גרים בישוב כ-300 משפחות עם שרותים מספקים ומהווה פוטנציאל פיתוח מועט ומוצלח.

נתוני האתר ונתוני רקע =====

מיקום האתר, תיפקודו במערך הקיים עם חלקים אחרים במערך הקיים

האתר לתכנון רובע מערבי של הישוב אורנית (המיועד להיות מוקד לחינוך כחילוני באזור) ממוקם על שטח מתון יחסי בין גבעות לא גבוהות במיוחד, מערבה לישוב הקיים וצפונה לכביש פתח תקוה-אריאל (כפר קסם-מסחה). בין הכביש לישוב יש דרך עפר (פטרולים לשעבר) העובר בין הגבעות המתונות מדרום לצפון. לישוב אורנית קיים בכניסתו ממזרח מרכז מסחרי, שרותים, מוסדות, ובית ספר בבנייה. מרכז זה ממוקם בקצה המזרחי של הרחוב הראשי של הישוב המתחבר ישירות עם הקטע הצפוני של אתר בתכנון, הנמצא בקצה המערבי של אותו רחוב ראשי.

אזור זה מיועד לאזור מגורים בעל פרופיל וצפיפות נמוכה יחסית אבל יותר צפופה מהשכונה הקיימת. מבנה האתר והטופוגרפיה מכתיבים קשר מזרחה למוקד הקיים. המרכז בכניסה הנוכחית של הישוב וקשר דרומה למוקד המתוכנן בכניסה המתוכננת לאתר. בהצטלבות 2 צירים אלה מתפתח במבנה הראשון של האתר המערבי.

שלב א' וב' יתוכננו כך שיחזקו את הישוב הקיים עם המרכז והמסדות שממזרח למבנה החדש. שלב ג' מדרום למבנים א' וב' יתוכנן כך, שיהווה מוקד מסחרי וחינוכי, הצפיפות סביב לו תהיה יותר גבוהה וכך יוצר ישוב עם אפשרויות שונות של פיתוח דיור. יש להניח שבשלב זה יצורפו אדמות נוספות לצרכי הישוב ולפיתוח ע"י משבי"ש כדי ליצור תכנון וביצוע יותר מושלם של כל המערכות תשתיות, תחבורתיות והמשכיות רצופה של הישוב מזרחה והשלמות לכוון כביש עוקף כפר קסם אשר יבוצע בשלב זה. שלב ד' יתוכנן על הציר הראשי צפון דרום. כתוצאה מהמתח הנוצר בין מוקד שלב א' והמוקד הראשי של שלב ג'. הבניה תהיה בהתאם לדרישות והצרכים בשלה זה של הפיתוח.

פארק

מומלץ לפתח את הפארק על הגבעה הצפונית.
קיימת חורשה וכדאי לנצלה ולהוסיף בה פונקציות מתאימות לפארק ישובי, כמו כן יש לשמור על העצים הקיימים.

מוסדות ציבור

מומלץ ליעד שטח מזרחית למוקד הראשי למוסדות ציבור, מסיבות כדלקמן:

- א. המיקום מבינת התכנון הכללי של הישוב.
- ב. המיקום ביהס לאותה אוכלוסיה שתגיע לאתר המערבי בשלבים המתקדמים של הפיתוח.
- ג. כדי ליצור המשכיות מזרחה על הקרקעות שהוכרתו לאחרונה ויש לדרוש לצירופן להקצאת למשב"ש לצרכי ציבור.
- ד. בתכנון כולל של הישוב נבדקו כל האפשרויות אחרות למיקום זה הוא המתאים ביותר לבית הספר העל-יסודי כאשר ילדים חילוניים משובים אחרים בסביבה יגיעו לאורנית למרכז החינוכי.

מוקד ראשי

את המוקד הראשי יש לתכנן כמרכז חינוכי ותעסוקתי אזורי, כדי שהדבר אכן יקרה, צריך לתאם שכביש עוקף כפר קאסם יתחבר עם המוקד הנ"ל וכנסה עתידית לישוב תהיה דרכו.
על כן, יש לתכנן בו לא רק כיכר מרכזית בהצתלבותו, אלא גם את הפונקציות והשירותים הכלל-עירוניים המפורטים בפרוגרמה המצורפת וכן אזור תעסוקה נקייה ומסודרת המתאימה לישוב שפיתוחו ימשיך לאורך שנים רבות.

4. רחובות צרים יותר (משולב ללא מדרכה - 8 מ' רוחב) בין רחובות משניים בצורת רשת () במידה והטופוגרפיה מאפשרת או בצורת לולאות סביב לגבעות המתונות.

5. הרחובות יעוצבו ע"י היכוי רצוף של מבני מגורים ומוסדות וחשוב להמנע מהפסקים וניתוקים. קו בניה אחיד הן של המבנים והן של הגדר, מקביל למדרכה, המסדיר את תחום חלל הרחוב, יפורט בתקנון. כמו כן יש להגדיר אחריות הפרט ואחריות ציבורית כגון: כניסות, פתחים, גדרות, מוסכים, גגות, חומרי צפוי וכו'.

פרדלציה

הפרדלציה למגרשים תהיה ברורה ופשוטה, בין אם היא פרטית או ציבורית. יש להימנע משבילים, מדרכות ושטחים ירוקים ציבוריים שהחזקתם מסובכת או יקרה.

שלבים

יש לתכנן שלבי ביצוע כך שאזור בביצוע לא יפריע לאיכלוס לשלב ביצוע קודם, כנ"ל לגבי מגרשי "בנה ביתך".

לפי התדריך יבוצע שלב א' בקטע הצפוני של האתר (146.5Δ), עם הוצאות פיתוח מינימליות ז"א חיבור של כ - 30 מ' מדרך מס' 8 (המשך רחוב ראשי מס' 1) המהווה גישה מיידית לאתר בניה.

שלב ב' הוא ההמשך הדרומי של הגבעה הצפונית הגבעונת: Δ. 150. שלב ג' יבוצע כתוצאה של סלילה כביש גישה מכביש עוקף כפר קאסם, החוצה את האתר מדרום לצפון, או מסלילה דרך נוספת מזרח מערב.

כיכרות

כיכרות יוצרו כחללים אורבנים סביב למוקדי הפעילויות, משולבים בהצלביות רחובות ראשיים. - המשך רחוב מס' 8 עם רחוב דרום צפון.

יש להדגיש שבמוקדים, בנוסף לפעילויות שירותים מסחר, ומוסדות ציבור, דרושים לפי פרוגרמה הבניה מגורים צפופים יותר יחסית מיתר המבנן מסביב לכיכרות מומלץ להגדיר את ייעוד קומת הקרקע כרב-תפקודית עם ארקדות ומעליה קומת מגורים עם מרפסות רחבות. לאורך רחובות קוטג'ים טוריים, חנייה צמודה למדרכות. בחלל הכיכר עצמו לפתח משחקי ילדים, שולחנות למשחקים קבועים (שח וכו'), מיקום לקרוסלה, מקומות ישיבה מוצלים וכו'.

יש לתכנן את הכיכר כמרחב לפיתוח זמן פנוי לא רק של הילדים אלא גם של הנוער והמבוגרים.

היא צריכה להיות אטרקטיווית מהתחלת תהליך איכלוס המבנן, ולא להשאירו לפיתוח מאוחר יותר כאשר ההרגלים של האוכלוסיה מובילים אותה לתעסוקות אחרות. בכיכר יש לשמור על הפרופורציה - הכל שהחלל יותר קטן, הוא ינוצל טוב יותר ע"י הפונקציה וע"י התושבים.

עקרונות תכנון

מטרת התכנון:

יצירת חללים אורבניים ע"י בינוי שכונה עירונית פרברית למרגלות הגבעות המערביות של השומרון, באיכות מגורים גבוהה לפי הסטנדרטים של משרד הבינוי והשיכון. התכנון צריך לאפשר לבצע את הפיקוח כך שתוצאותיו בשטח תהיינה משופרות לעומת עבודות אחרות שנעשו בעבר.

הקונספט התיכנוני מבוסס על עקרונות בסיסיים כדקלמן:

1. חיסכון מקסימלי בהוצאות פיתוח, תשתיות, כבישים ואחזקת שטחים ציבוריים.

2. התיחסות לניצול אנרגית השמש בתכנון המבנים, הביניים ויעודם של חלקי הבתים השונים.

3. יצירת חללים אורבניים - תיחום הרחובות, כיכרות, נקודות ציון - נוסח פרבר - ובהבדלה ברורה בין מגרשים פרטיים לצורך הגדרת אחריות.

לשם השגת יעדים אלו מופנית תשומת לבו של המתכנן להדגשים כדקלמן:

א. לתכנן בינוי האתר כהמשך רצוף לחלקים הקיימים והמתוכננים של הישוב - אורנית, צמרות והחלקים המצורפים לאחרונה. -
גם אם אילוצים של בעלויות קרקע אינם מאפשרים רציפות בשלבים המוקדמים.

ב. התאמת הבינוי והכבישים המלווים אל המבנה הטופוגרפי של האתר.

ג. מבנה האתר מאפשר החוויית מערכת דרכים היררכית, פשוטה וברורה.

1. המשך הרחוב הראשי של הישוב הקיים. - ציר מזרח-מערב. -

2. הרחוב הראשי של האתר. ציר דרום-צפון המרכז מוקדים של פעילויות רבות והבניה היותר צפופה סביב למוקדים הללו.

3. רחובות משניים - מזרח - מערב יקשרו את האתר עם אזורים עתידיים לפיתוח, מזרחה ומערבה.

בצמתים של הרחובות הללו עם הרחוב הראשי יפותחו ככרות שהן הצורה האורבנית לביטוי פיזי של הפעילויות השונות הדרושות לפי הפרוגרמה המצורפת ושימוקמו סביב לככרות אלו.

6. ניצול אנרגיה סולרית

מומלץ בתיכנון המפורט להפנות דרומה את רוב פתחי חדרי המגורים של הבית ולכסות את הקירות החיצוניים בחומר בידוד מתאים. הדרישה הזאת תצוין בהוראות התכנית (התקנון).

7. אילוצים תקציביים

ההמלצות התכנוניות לאתר בתחומי הפיתוח הפיזי של השטח, התשתית, מוסדות הציבור והן הבניינ חייבות להשאר במסגרת מגבלות וסטנדרטים קיימים ומאושרים במשרד עבור פיתוח עירוני. לכן, מומלץ להקפיד על רמת פיקוח גבוהה כדי לקבל ביצוע על פי תכניות.

הרכב האוכלוסיה באזור ואוכלוסיה צפויה

האוכלוסיה המרכיבה את הישוב אורנית כוללת חתך כלכלי-חברתי גבוה יחסית, אלה הן משתפחת משפחות צעירות שעברו למקום מישובים עירוניים באזור מרכז הארץ והחליטו לבנות את ביתם בצורה מאורגנת. האוכלוסיה הצפויה לשלבים הבאים של פיתוח הישוב תהיה מחתך אופייני לישובים במרכז הארץ - בעיקר מקבוצה בעלת נייזות גבוהה יחסית (גיל, פוריות ועבודה) ורמת מינוע גבוהה, כמו זו שהתמקמה בטבעת החיצונית לאגד מטרופולין ת"א (רעננה, כפר סבא, רש"צ וכד'). קבוצת אוכלוסיה היכולה להמשיך ולמצוא תעסוקה במקומותיהם הנוכחיים.

יעדים, מדיניות ופרוגרמה

א. יעדי ומדיניות התכנון

1. ועוד השטח בתוכניות בניין עיר לא קיימות עדיין ת.ב.ע. לשטח האתר הנדון. היום האזור מהווה קרקע חקלאית מוכרזת.

2. יעדי אכלוס

האתר מיועד לקלוט אוכלוסיה עירונית מאזור מרכז הארץ, ברובה צעירה יחסית, בגיל עבודה ופוריות, עם כל המשתמע מכך ביחס לצרכי מוסדות ציבור ושרותים קהילתיים.

3. צפיפות

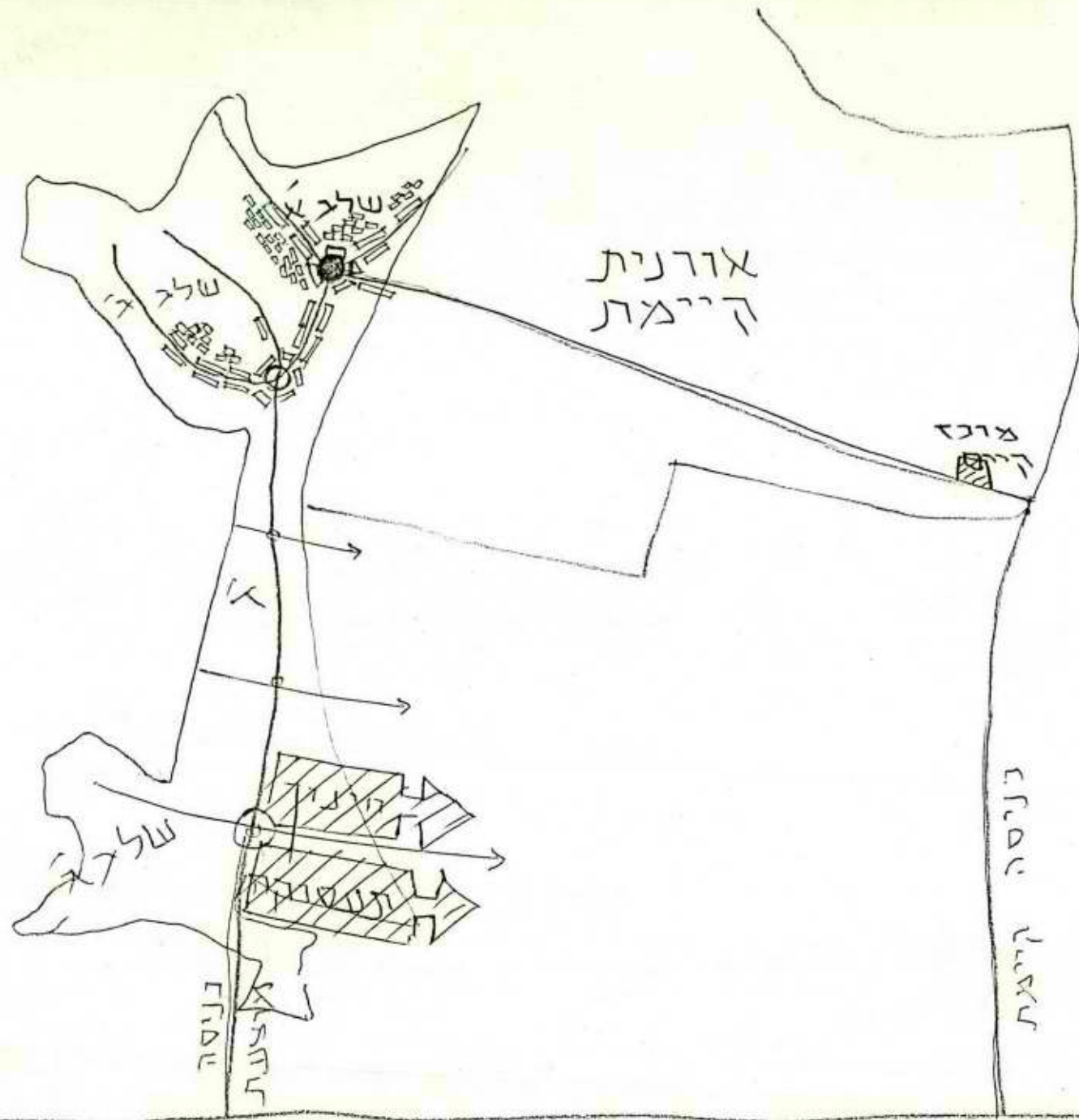
עקרונית, מדובר בפיתוח ישוב פרברי, שיבטיח איכויות חיים גבוהות המתבטאות גם בצפיפות בינוי נמוכה יחסית. בגלל שרוב השטח המפותח ע"י חב' "דלתא" מיועדת לבניה חד משפחתי האזור יועד לצפיפות של כ - 3 יחד' לדונם ברוטו, המתאימה גם כן להגדרה של "אזור מגורים א'".

4. רמות פיתוח

הצלחת משיכת אוכלוסיה חדשה לישוב הזה תלויה במידה רבה ברמת הפיתוח, איכות השירותים הציבוריים וכביש גישה עוקף כפר קאסם.

5. סוגי בניה (טרומים/קונבנציונלית/מתועשת/נמוכה/גבוהה/וכו').

מומלץ לתכנן סוגים שונים של בניה כדי שרוב האוכלוסיה המיועדת תמצא פתרונות דיור נאותה בתוך הישוב. מומלץ לשמור על טיב החומרים, גמר העבודות לסטנדרטים של משבי"ש. הכוונה היא שרוב הבניה תהיה צמודת קרקע, ובגובה עד 3 קומות. יש להקפיד על גגות רעפים אדומים משופעים לפי השיפועים הקיימים באורנית הקיימת.



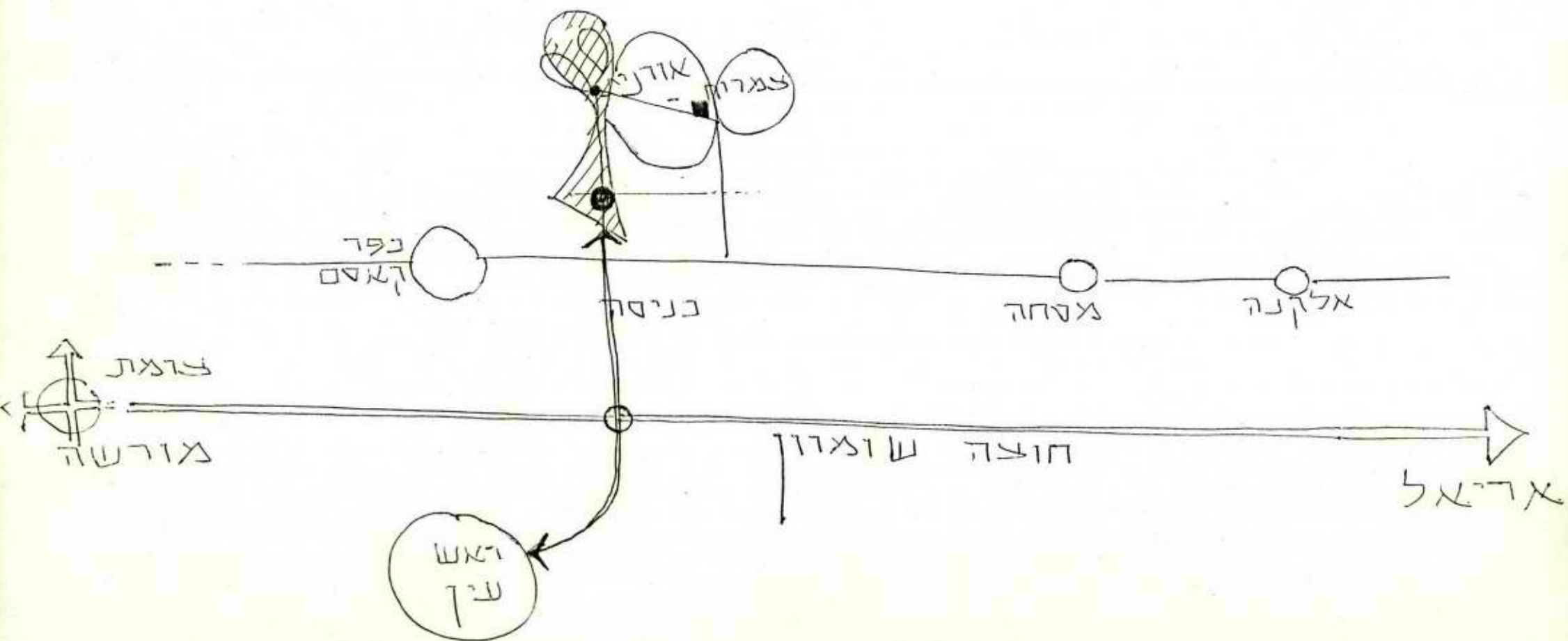
בניס
בניס

אורנית
קיימת

צוק

בניס

הצעת תכנון - אורנית - אורנית



מפת אזור אזורי

מיקום האתר, תיפקודו במערך הקיים עם חלקים אחרים במערך הקיים

האתר לתכנון רובע מערבי של הישוב אורנית (המיועד להיות מוקד לחינוך כחילוני באזור) ממוקם על שטח מתון יחסי בין גבעות לא גבוהות במיוחד, מערבה לישוב הקיים וצפונה לכביש פתח תקוה-אריאל (כפר קסם-מסחה). בין הכביש לישוב יש דרך עפר (פטרולים לשעבר) העובר בין הגבעות המתונות מדרום לצפון. לישוב אורנית קיים בכניסתו ממזרח מרכז מסחרי, שרותים, מוסדות, ובית ספר בבנייה. מרכז זה ממוקם בקצה המזרחי של הרחוב הראשי של הישוב המתחבר ישירות עם הקטע הצפוני של אתר בתכנון, הנמצא בקצה המערבי של אותו רחוב ראשי.

אזור זה מיועד לאזור מגורים בעל פרופיל וצפיפות נמוכה יחסית אבל יותר צפופה מהשכונה הקיימת. מבנה האתר והטופוגרפיה מכתיבים קשר מזרחה למוקד הקיים. המרכז בכניסה הנוכחית של הישוב וקשר דרומה למוקד המתוכנן בכניסה המתוכננת לאתר. בהצטלבות 2 צירים אלה מתפתח במבנה הראשון של האתר המערבי.

שלב א' וב' יתוכננו כך שיחזקו את הישוב הקיים עם המרכז והמסדות שממזרח למבנה החדש. שלב ג' מדרום למבננים א' וב' יתוכנן כך, שיהווה מוקד מסחרי וחינוכי, הצפיפות סביב לו תהיה יותר גבוהה וכך יוצר ישוב עם אפשרויות שונות של פיתרונות דיור. יש להניח שבשלב זה יצורפו אדמות נוספות לצרכי הישוב ולפיתוחם ע"י משבי"ש כדי ליצור תכנון וביצוע יותר מושלם של כל המערכות תשתיות, תחבורתיות והמשכיות רצופה של הישוב מזרחה והשלמות לכוון כביש עוקף כפר קסם אשר יבוצע בשלב זה. שלב ד' יתוכנן על הציר הראשי צפון דרום. כתוצאה מהמתח הנוצר בין מוקד שלב א' והמוקד הראשי של שלב ג'. הבניה תהיה בהתאם לדרישות והצרכים בשלה זה של הפיתוח.

פארק

מומלץ לפתח את הפארק על הגבעה הצפונית.
קיימת חורשה וכדאי לנצלה ולהוסיף בה פונקציות מתאימות לפארק ישובי, כמו כן יש לשמור על העצים הקיימים.

מוסדות ציבור

מומלץ ליעד שטח מזרחית למוקד הראשי למוסדות ציבור, מסיבות כדלקמן:

- א. המיקום מבינת התכנון הכללי של הישוב.
- ב. המיקום ביהס לאותה אוכלוסיה שתגיע לאתר המערבי בשלבים המתקדמים של הפיתוח.
- ג. כדי ליצור המשכיות מזרחה על הקרקעות שהוכרתו לאחרונה ויש לדרוש לצירופן להקצאת למשב"ש לצרכי ציבור.
- ד. בתכנון כולל של הישוב נבדקו כל האפשרויות אחרות למיקום זה הוא המתאים ביותר לבית הספר העל-יסודי כאשר ילדים חילוניים משובים אחרים בסביבה יגיעו לאורנית למרכז החינוכי.

מוקד ראשי

את המוקד הראשי יש לתכנן כמרכז חינוכי ותעסוקתי אזורי, כדי שהדבר אכן יקרה, צריך לתאם שכביש עוקף כפר קאסם יתחבר עם המוקד הנ"ל וכנסה עתידית. לישוב תהיה דרכו.
על כן, יש לתכנן בו לא רק כיכר מרכזית בהצתלבותו, אלא גם את הפונקציות והשירותים הכלל-עירוניים המפורטים בפרוגרמה המצורפת וכן אזור תעסוקה נקייה ומסודרת המתאימה לישוב שפיתוחו ימשיך לאורך שנים רבות.

4. רחובות צרים יותר (משולב ללא מדרכה - 8 מ' רוחב) בין רחובות משניים בצורת רשת () במידה והטופוגרפיה מאפשרת או בצורת לולאות סביב לגבעות המתונות.

5. הרחובות יעוצבו ע"י הינוי רצוף של מבני מגורים ומוסדות וחשוב להמנע מהפסקים וניתוקים. קו בניה אחיד הן של המבנים והן של הגדר, מקביל למדרכה, המסדיר את תחום חלל הרחוב, יפורט בתקנון. כמו כן יש להגדיר אחריות הפרט ואחריות ציבורית כגון: כניסות, פתחים, גדרות, מוסכים, גגות, חומרי צפוי וכו'.

פרדלציה

הפרדלציה למגרשים תהיה ברורה ופשוטה, בין אם היא פרטית או ציבורית. יש להימנע משבילים, מדרכות ושטחים ירוקים ציבוריים שהחזקתם מסובכת או יקרה.

שלבים

יש לתכנן שלבי ביצוע כך שאזור בביצוע לא יפריע לאיכלוס לשלב ביצוע קודם, כנ"ל לגבי מגרשי "בנה ביתך".

לפי התדריך יבוצע שלב א' בקטע הצפוני של האתר (146.5Δ), עם הוצאות פיתוח מינימליות ז"א חיבור של כ - 30 מ' מדרך מס' 8 (המשך רחוב ראשי מס' 1) המהווה גישה מיידית לאתר בניה.

שלב ב' הוא ההמשך הדרומי של הגבעה הצפונית הגבעות: 150Δ .
שלב ג' יבוצע כתוצאה של סלילה כביש גישה מכביש עוקף כפר קאסם, החוצה את האתר מדרום לצפון, או מסלילה דרך נוספת מזרח מערב.

כיכרות

כיכרות ייווצרו כחללים אורבנים סביב למוקדי הפעילויות, משולבים בהצלביות רחובות ראשיים. - המשך רחוב מס' 8 עם רחוב דרום צפון.

יש להדגיש שבמוקדים, בנוסף לפעילויות שירותים מסחר, ומוסדות ציבור, דרושים לפי פרוגרמה הבניה מגורים צפופים יותר יחסית מיתר המבנן מסביב לכיכרות מומלץ להגדיר את ייעוד קומת הקרקע כרב-תפקודית עם ארקדות ומעליה קומת מגורים עם מרפסות רחבות. לאורך רחובות קוטג'ים טוריים, חנייה צמודה למדרכות. בחלל הכיכר עצמו לפתח משחקי ילדים, שולחנות למשחקים קבועים (שח וכו'), מיקום לקרוסלה, מקומות ישיבה מוצלים וכו'.

יש לתכנן את הכיכר כמרחב לפיתוח זמן פנוי לא רק של הילדים אלא גם של הנוער והמבוגרים.

היא צריכה להיות אטרקטיווית מהתחלת תהליך איכלוס המבנן, ולא להשאירו לפיתוח מאוחר יותר כאשר ההרגלים של האוכלוסיה מובילים אותה לתעסוקות אחרות. בכיכר יש לשמור על הפרופורציה - הכל שהחלל יותר קטן, הוא ינוצל טוב יותר ע"י הפונקציה וע"י התושבים.

עקרונות תכנון

מטרת התכנון:

יצירת חללים אורבנים ע"י בינוי שכונה עירונית פרברית למרגלות הגבעות המערביות של השומרון, באיכות מגורים גבוהה לפי הסטנדרטים של משרד הבינוי והשיכון. התכנון צריך לאפשר לבצע את הפיקוח כך שתוצאותיו בשטח תהיינה משופרות לעומת עבודות אחרות שנעשו בעבר.

הקונספט התיכנוני מבוסס על עקרונות בסיסיים כדקלמן:

1. חיסכון מקסימלי בהוצאות פיתוח, תשתיות, כבישים ואחזקת שטחים ציבוריים.
2. התיחסות לניצול אנרגית השמש בתכנון המבנים, הבינוינים ויעודם של חלקי הבתים השונים.
3. יצירת חללים אורבנים - תיחום הרחובות, כיכרות, נקודות ציון - נוסח פרבר - ובהבדלה ברורה בין מגרשים פרטיים לצורך הגדרת אחריות: ^{אחריות}

לשם השגת יעדים אלו מופנית תשומת לבו של המתכנן להדגשים כדקלמן:

א. לתכנן בינוי האתר כמשך רצוף לחלקים הקיימים והמתוכננים של הישוב - אורנית, צמרות והחלקים המצורפים לאחרונה. -
גם אם אילוצים של בעלויות קרקע אינם מאפשרים רציפות בשלבים המוקדמים.

ב. התאמת הבינוי והכבישים המלווים אל המבנה הטופוגרפי של האתר.

ג. מבנה האתר מאפשר התוויית מערכת דרכים היררכית, פשוטה וברורה.

1. המשך הרחוב הראשי של הישוב הקיים: ציר מזרח-מערב. -

2. הרחוב הראשי של האתר. ציר דרום-צפון המרכז מוקדים של פעילויות רבות והבניה היותר צפופה סביב למוקדים הללו.

3. רחובות משניים - מזרח - מערב יקשרו את האתר עם אזורים עתידיים לפיתוח, מזרחה ומערבה.

בצמתים של הרחובות הללו עם הרחוב הראשי יפותחו ככרות שהן הצורה האורבנית לביטוי פיזי של הפעילויות השונות הדרושות לפי הפרוגרמה המצורפת ושימוקמו סביב לככרות אלו.

6. ניצול אנרגיה סולרית

מומלץ בתיכנון המפורט להפנות דרומה את רוב פתחי חדרי המגורים של הבית ולכסות את הקירות החיצוניים בחומר בידוד מתאים. הדרישה הזאת תצוין בהוראות התכנית (התקנון).

7. אילוצים תקציביים

ההמלצות התכנוניות לאחר בתחומי הפיתוח הפיזי של השטח, התשתית, מוסדות הציבור והן הבניינ חייבות להשאר במסגרת מגבלות וסטנדרטים קיימים ומאושרים במשרד עבור פיתוח עירוני. לכן, מומלץ להקפיד על רמת פיקוח גבוהה כדי לקבל ביצוע על פי תכניות.

הרכב האוכלוסיה באזור ואוכלוסיה צפויה

האוכלוסיה המרכיבה את הישוב אורנית כוללת חתך כלכלי-חברתי גבוה יחסית, אלה הן משתפחת משפחות צעירות שעברו למקום מישובים עירוניים באזור מרכז הארץ והחליטו לבנות את ביתם בצורה מאורגנת. האוכלוסיה הצפויה לשלבים הבאים של פיתוח הישוב תהיה מחתך אופייני לישובים במרכז הארץ - בעיקר מקבוצה בעלת ניידות גבוהה יחסית (גיל, פוריות ועבודה) ורמת מינוע גבוהה, כמו זו שהתמקמה בטבעת החיצונית לאגד מטרופולין ת"א (רעננה, כפר סבא, רש"צ וכד'). קבוצת אוכלוסיה היכולה להמשיך ולמצוא תעסוקה במקומותיהם הנוכחיים.

יעדים, מדיניות ופרוגרמה

א. יעדי ומדיניות התכנון

1. ועוד השטח בתוכניות בניין עיר לא קיימות עדיין ת.ב.ע. לשטח האתר הנדון. היום האזור מהווה קרקע חקלאית מוכרזת.

2. יעדי אכלוס

האתר מיועד לקלוט אוכלוסיה עירונית מאזור מרכז הארץ, ברובה צעירה יחסית, בגיל עבודה ופוריות, עם כל המשתמע מכך ביחס לצרכי מוסדות ציבור ושרותים קהילתיים.

3. צפיפות

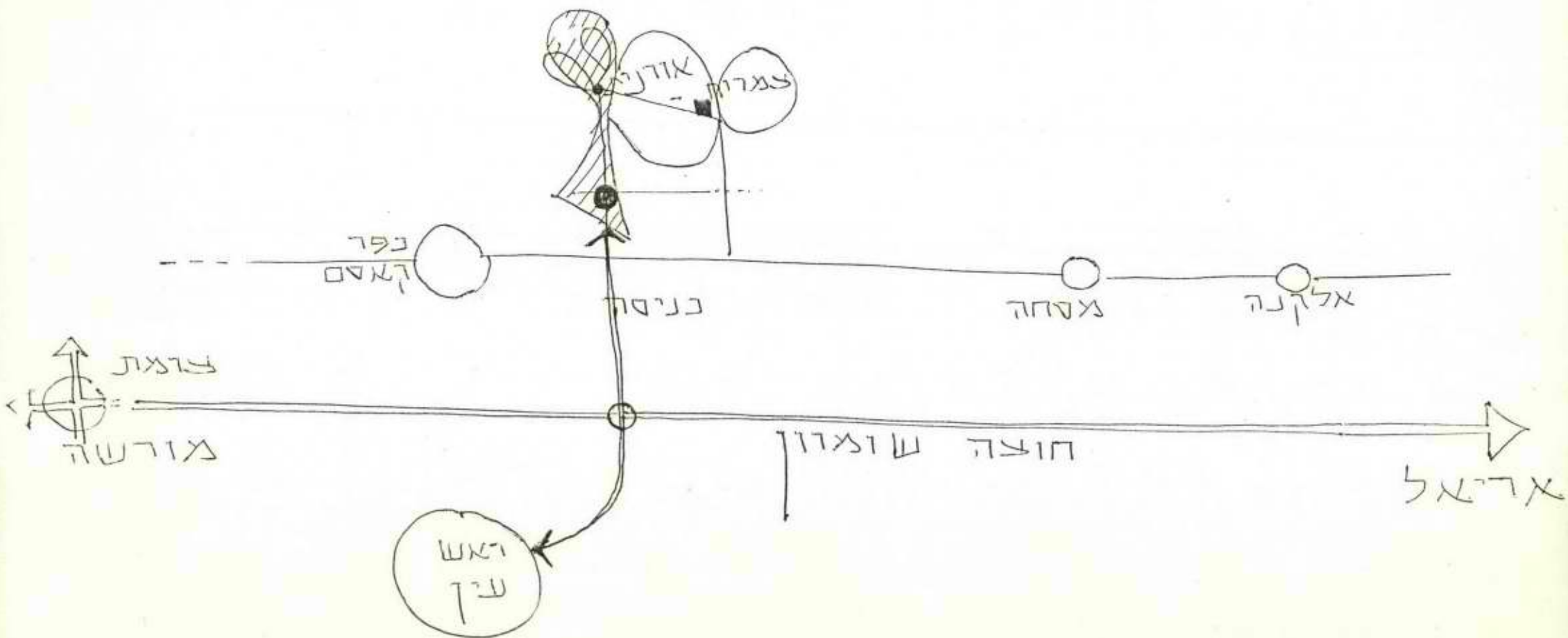
עקרונית, מדובר בפיתוח ישוב פרברי, שיבטיח איכויות חיים גבוהות המתבטאות גם בצפיפות בינוי נמוכה יחסית. בגלל שרוב השטח המפותח ע"י חב' "דלתא" מיועדת לבניה חד משפחתי האזור יועד לצפיפות של כ - 3 יחד' לדונם ברוטו, המתאימה גם כן להגדרה של "אזור מגורים א'".

4. רמות פיתוח

הצלחת משיכת אוכלוסיה חדשה לישוב הזה תלויה במידה רבה ברמת הפיתוח, איכות השרותים הציבוריים וכביש גישה עוקף כפר קאסם.

5. סוגי בניה (טרומים/קונבנציונלית/מתועשת/נמוכה/גבוהה/וכו').

מומלץ לתכנן סוגים שונים של בניה כדי שרוב האוכלוסיה המיועדת תמצא פתרונות דיור נאותה בתוך הישוב. מומלץ לשמור על טיב החומרים, גמר העבודות לסטנדרטים של משב"ש. הכוונה היא שרוב הבניה תהיה צמודת קרקע, ובגובה עד 3 קומות. יש להקפיד על גגות רעפים אדומים משופעים לפי השיפועים הקיימים באורנית הקיימת.



אפת אדל אדל

Jan 21 12 6300 \$
+5000 \$

$$500\text{ k} \times 700 = \underline{\underline{350,000\text{ k}}}$$

100 מיליון דולר - תשלום

पूँन रिपिन

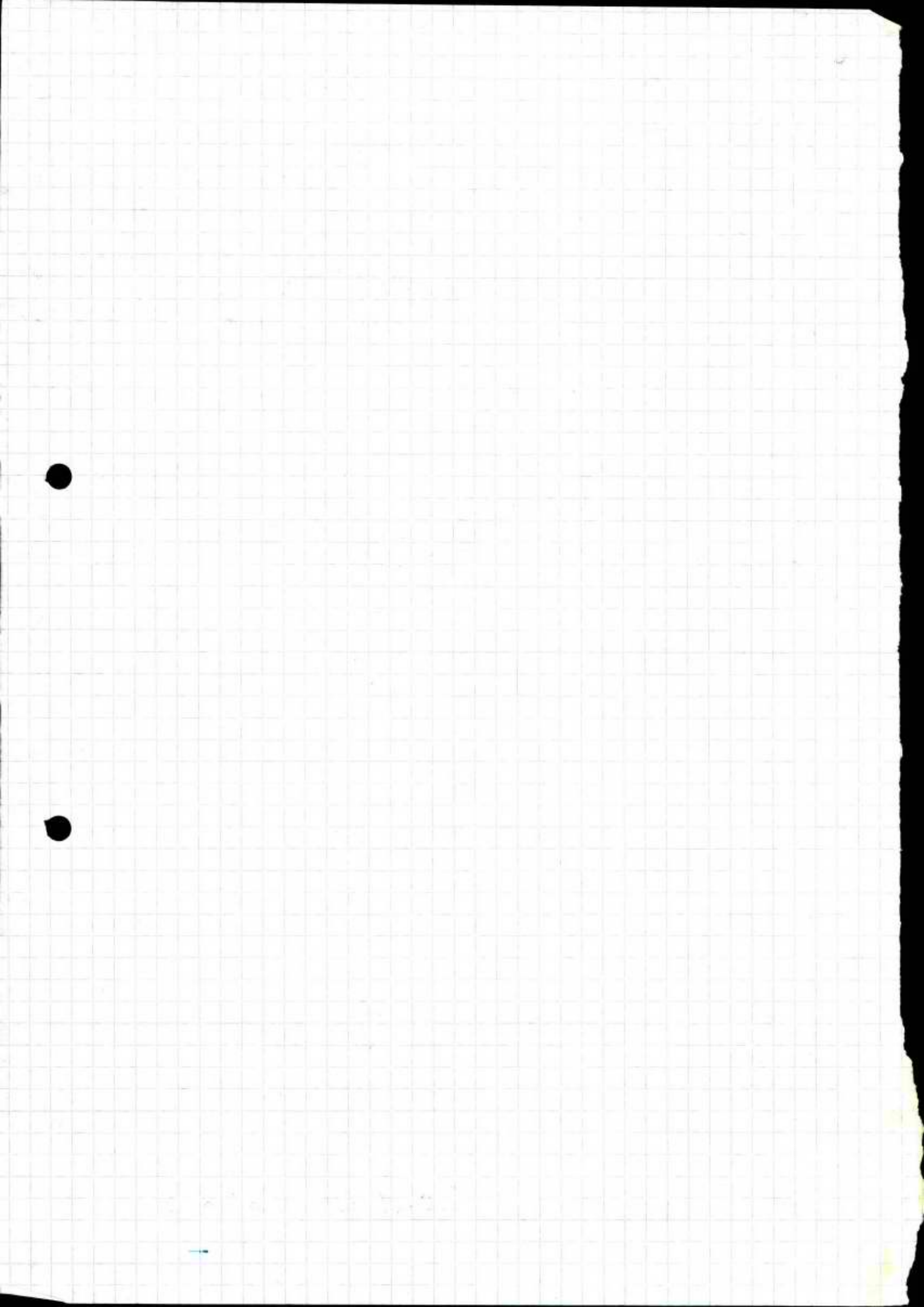
583

התאמה

1-2N 11c ' pfn 11e

ה'תשס"ו, ח' שבט

30.11.84 *lpr*



② ציור פאסיבן אנטוויקלונג

~~פאסיבן אנטוויקלונג~~ פאסיבן

פאסיבן אנטוויקלונג איז פאסיבן אנטוויקלונג
פאסיבן אנטוויקלונג איז פאסיבן אנטוויקלונג.

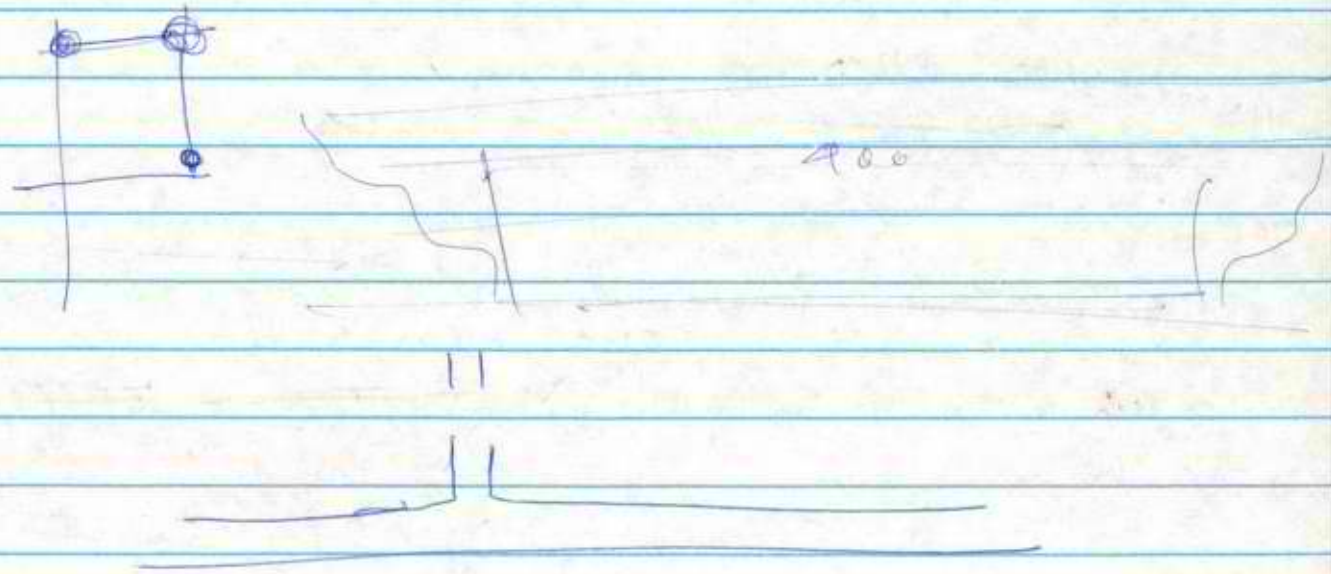
③ פאסיבן אנטוויקלונג איז פאסיבן אנטוויקלונג

פאסיבן אנטוויקלונג איז פאסיבן אנטוויקלונג

פאסיבן אנטוויקלונג איז פאסיבן אנטוויקלונג

פאסיבן אנטוויקלונג איז פאסיבן אנטוויקלונג

פאסיבן אנטוויקלונג איז פאסיבן אנטוויקלונג.



פאסיבן אנטוויקלונג

~~פאסיבן אנטוויקלונג~~ פאסיבן אנטוויקלונג

פאסיבן אנטוויקלונג איז פאסיבן אנטוויקלונג

פאסיבן אנטוויקלונג איז פאסיבן אנטוויקלונג

פאסיבן אנטוויקלונג איז פאסיבן אנטוויקלונג

פאסיבן אנטוויקלונג איז פאסיבן אנטוויקלונג.

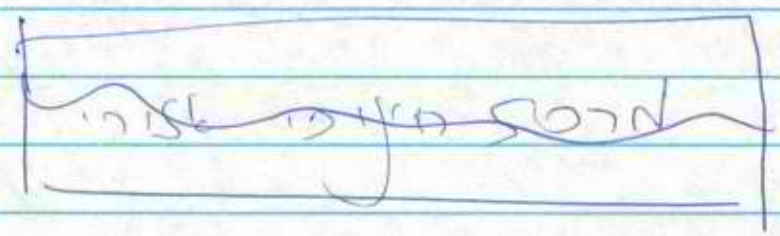
פאסיבן אנטוויקלונג איז פאסיבן אנטוויקלונג

פאסיבן אנטוויקלונג איז פאסיבן אנטוויקלונג

פאסיבן אנטוויקלונג איז פאסיבן אנטוויקלונג

פאסיבן אנטוויקלונג איז פאסיבן אנטוויקלונג

פאסיבן אנטוויקלונג איז פאסיבן אנטוויקלונג



3. רחובות אש"ם - משרד - אזור ירקון את הפתח

• Gastric juice is acidic

[illegible]

ימותחו בחדור שכן צורה האורן לביטוי ביט'

$\frac{d}{dt} \left(\frac{1}{2} m v^2 \right) = \vec{F} \cdot \vec{v}$

4. מחזור פרס | יותר (מפנה, פסל, חברה) | מחזור פרס

בצורת רשת (Grid) המיושמת

3. זמן הפיתוח של התוכנית

Ques. 11. Explain the following terms: (a) α -D-glucopyranose, (b) β -D-glucopyranose, (c) α -D-glucopyranose, (d) β -D-glucopyranose.

• $\text{CH}_3\text{COOH} + \text{CH}_3\text{COO}^- \rightleftharpoons \text{CH}_3\text{COOH} + \text{CH}_3\text{COO}^-$

G: צאן פארשטעלונגס-מאָדעל

10. $\frac{1}{2} \times \frac{1}{3} = \frac{1}{6}$

לחצאים בסיסות ישרות לאחים מ | פרקובות.

פערזענלעכע

הערצליכע פארשטייט זיך דאס

אין אלע פאראנער צייטן.

און פארמאגט אירע אידעעס וואס

צייטן שטענדיג אונטער אירע

עלעמענטן

און פארמאגט אירע אידעעס וואס

און פארמאגט אירע אידעעס וואס

און פארמאגט אירע אידעעס וואס

פערזענלעכע

פערזענלעכע פארשטייט זיך דאס

פערזענלעכע פארשטייט זיך דאס

פערזענלעכע פארשטייט זיך דאס

פערזענלעכע פארשטייט זיך דאס

פערזענלעכע פארשטייט זיך דאס

פערזענלעכע פארשטייט זיך דאס

און פארמאגט אירע אידעעס וואס

און פארמאגט אירע אידעעס וואס

און פארמאגט אירע אידעעס וואס

און פארמאגט אירע אידעעס וואס

און פארמאגט אירע אידעעס וואס

און פארמאגט אירע אידעעס וואס

און פארמאגט אירע אידעעס וואס

און פארמאגט אירע אידעעס וואס

און פארמאגט אירע אידעעס וואס

און פארמאגט אירע אידעעס וואס

און פארמאגט אירע אידעעס וואס

און פארמאגט אירע אידעעס וואס

און פארמאגט אירע אידעעס וואס

און פארמאגט אירע אידעעס וואס

און פארמאגט אירע אידעעס וואס

הצפה

10.7.85

הוחל באיכלוס

הישוב אורנית

בשומרון

התושבה הצירנית בעלת הסג' נון הבפרי, אורנית, שאושרה להקמה ע"י ועדת שרים לענייני התיישבות, נכנסה עתה לשלב אי-כלוס ראשוני.

ראשוני התושבים, כ-40 משפחות כבר מתגוררות בישוב, ובחודשי הקיץ יפתחו ל"אורנית" עוד 15 משפחות.

מרבית רוכשי המגרשים שנמכרו בשיטה, מפנה לאזור הינם אקדמאים ביניהם סייסים, לופאים, מגכליים של חברות ומספר לא מבוסס של עולים מארצות הברית.

אורנית, הוקמה ביוזמה פרטית, של חברת "דלתא" לחשק-עות ומסחר, על שטח כ-900 דונם צמוד ליצר התעשייה במרחק של 1.2 ק"מ מבניש-חוצה שומרון. השטח מיועד לכ-1,000 משפחות, מתוכם 400 שרכשו מגרשים בשיטה, במה כיתר, וחיתר נמכרו כחידות דיור.

לה יועם פרויקטים לאומיים כ
לעצור את המיתון המתרחש
ענף הבנייה הייתה אחת תחילת
לקיצור הליכי הבינוי והורדת
הסטנדרטים של הבנייה.

הנהלת השומר המאוחד לענף
הבנייה היפגש היום עם עוזר
המלכלי של ראש הממשלה אהרן
נובר יחציג בפניו תחשיבים ש
לפיהם תשימות הבנייה התייקרה
במהרה יתבי בשיעור של 28 אח
ולעומת זאת היקור שאושר
ענף הבנייה מגיע לשיעור של
17 אחוז בלבד. חברות הבנייה
הגישו לשל הבינוי השיכון על
של היקור הנמוך. לדעתו שארש
לתן ידריסתו היא כי היקור יגדל
לשיעור של 30 אחוז.

מרכז הקבלנים והכנים והמוס
המאוחד לענף הבנייה שיגרו ש
רקים לראש הממשלה ש. פרס ו
לשרי האוצר והבינוי ובהם מבס
שים ראשי הענף להיפגש עם
בדחיפות כדי לדון בצעדים שייק
על מצבן של עשרות חברות ש
נקלעו להפסדים מעומדות לפס

לשנת רעשי סעודה

שיחתי ה

ג. ב. ג.

רווחים גבוהים ממכירת מגרשים באורנית

משקיעים שרכשו לפני כשנתיים מגרשים בשכונת הווילות אורנית, הממוקמת 12 קילומטר מצפון-מזרח רמת-תקו, עשו רווחי הון גדולים ממכירת המגרשים. שמואל הורמן, מנהל חברת ההשקעות דלתא המקימה את אורנית, מסר לגלובס כי חברתו מכרה לפני כשנתיים מגרש בן 500 מ"ר ב-13,000 דולר, כולל פיתוח. כמה מן המשקיעים מכרו באחד רונה מגרשים אלו במחירים הנעים, לדבריו הורמן, בין 22,000 ל-28,000 דולר. הורמן מייחס את עליית המחירים המהירה לפיתוח השכונה. בשלב א' של אורנית יש 850 קוטג'ים וווילות, מהם נמכרו עד עתה כ-800. קוטג' בן 140 מ"ר על מגרש של 300 מ"ר, המהווה חלק מיחידה דו-משפחתית,

נמכר כיום בכ-84,000 דולר, כולל מע"מ. וילה ששטחה הבנוי 256 מ"ר, הבנויה על מגרש ששטחו 500 מ"ר, עולה כי 154,000 דולר. בשנתיים האחרונות עלו מחירי הקוטג'ים, כמח נחים דולריים, בכ-15%. עשרים משפחות כבר נכנסו לבניהן, ועד סוף הקיץ יגדל מספר התושבים לכ-150 משפחות. במי קום גם מרכז מסחרי בן 4,650 מ"ר; כ-60% מהשטח כבר נמכר ליזמים וסוחרים שונים, במחיר רים הנעים בין 1,000 ל-1,200 דולר למ"ר.

דלתא קנתה לפני מספר שנים 750 דונם מערבים המתגוררים באזור, במחירים נמוכים יחסית. חלק מן הקרקעות רשומות בסאבו של מול-כרם, וחלק עדיין אינן רשומות בשום מקום. הבעלות על דלתא מתחלקת בחלקים

שווים בין חמישה שותפים: המהנדס שמואל הורמן, לשעבר איש התעשייה האווירית; אלי ישראלי, לשעבר סוכן ביטוח; יעשינוי הסקסטיל משה קליין ונסים יניב; קבלן עבודות הצפר ישעיהו חבשווי. דלתא מנהלת על ידי הורמן וישראלי, ושלושת האחרים הם שותפים שקטים ברווחים.

מיקומה של אורנית מוצלח: היא נמצאת בקדקוד משולש,

שקדקודיו האחרים פתוחים ונפרסים. הישוב הוקם משהו מעבר לקו הירוק, כך שמצד אחד קרוב לישובים העבריים הגדולים כשרון, ומצד שני הוא נהנה מכל ההקלות הניתנות לבנייה בשומרון, כגון רכישת אדמות בזולת ומשכנתאות של משרד הבינוי והשיכון לכל קונה דירה. נוכח הצלחת שלב א', יש בדיעת המשקיעים לגשת בקרוב לבניית שלב ב', שבו יהיו גם דירות וולות ייחסיית בבנייני קומות.

"הארץ" 24.6.85 עמ' 13/1

שמואל שפר, אבדן שהאיש אינו
מוכר בחברה. "הוא מעולם לא היה
בסניף שבבנסציונה" אמר.
משטרת ראשון-לציון עדיין
חוקרת את הפרשה. כרגע לא ברורים
המניעים למעשה. מלבד העובדה
שהאיש מאשים את החברה בהתנאי
לזלזול אליו. הוא אמר לחוקריו שהיה
חוזר על אותו מעשה בכל סניף אחר
של "עמידה" בארץ.

מג

כנים לדון
נת הדייר



חות על מחירי אבות בישראל. למשל, כי חברת
משכנות כלל נוכח ב-33,000 דולר. וכי חברת סס והב
המשותפת למסחר ולסולל בונה, מבקשת כ-46,000 דולר לחזר
בבית אבות מדינת ירושלים. מצרים אלו נראים לכאורה
נכוחים. כדי לראות את הנתונים בפרוטורציה הנכונה, התו
נתונים על חדרים ודירות בבית אבות ליהודים, המציעים
מאחרונה למכירה במרכז לונדון.

המדובר בבית אבות בפנינצ'לי רוד (הראובן המקשר את סרטיס
קוטני עם שכונת גולדריס גרין), וב-36 דירות בשני גדלים.
דירת שני חדרים עולה כ-95,000 דולר (מחיר התחלתי), ודירת
שלושה חדרים עולה החל מ-142,000 דולר. המחיר ההתחלתי
לחזר הוא כ-47,000 דולר. 20 מבין הדירות כבר נמכרו. המחיר
כולל שירותי חירום, ודיאן, חנייה ושטחים ציבוריים. במילים
אחרות, האנגלים נדרשים מאז דומה לזה של דירה בירושלים,
ומחיר גבוה בהרבה מהפרויקט בכתיים. אך בתמורה נותנים
שירותים חלקיים בלבד: המחיר אינו כולל, כפי שמקובל
בישראל, סידורי שמירה וכסותן וטיפול רפואי, ואין אופציה
לשירותי מסעדה, נוסף לכך אין הנכס נמכר לצמיתות לקונה,
אלא מושכר לו ל-99 שנה. במקובל באנגליה המסקנה: ככל
שבת האבות בישראל יקרים, הרי מחיריהם נוחים ושירותיהם
טובים בהשוואה למת שניתן להשיג בלונדון.

24 יוני 1988

ידיעות אחרונות

ידיד דירות מיוחד לעשתתפי המכביה

מאת אברהם דישרן

12 חברות בניה ישתתפו ביריד דירות מיוחד שייצג
בתקופת המכביה במלון "דיסלומס" בתל-אביב.
היריד שיתקיים בין ה-16 ל-18 ביולי, ייקרא "אקספו
עליה", והוא מיועד לשדד את משתתפי המכביה מכל
רחבי העולם למצוא עבודה, לרכוש דירה ולשלוט ארצה.
ביריד יהיו ביתנים מיוחדים של קבלנים וחברות
בניה, וכן של מסעלים שיציעו למשתתפי המכביה מ-
רות פנויות בהתאם לכישוריהם.

1985

משפחות ראשונות מאכלסות התושבה העירונית "אורנית"

פרטית של חברת "דלתא" להשקיע
עוד ומסחר בע"מ, על שטח כ-900
דונם. צמוד ליער החורשים, במרחק
של 1.2 ק"מ מכביש חוצה שומרון.
השטח מיועד לכ-1,000 משפחות.
מתוכם 400 שרכשו מגרשים בשיטה
"בנה ביתך" והיתר נמכרו כיחידות
דור.

בשלב מתקדם בבניה נמצא
המרכז המסחרי שישתרע על שטח
של 4,500 מ"ר.

התושבה העירונית בעלת ה-
סגון הכפרי, "אורנית", שאושרה
להקמת ע"י ועדת שרים לענייני
התיישבות באפריל 83, נכנסה עתה
לשלב איכלוס ראשוני.

כ-20 משפחות כבר מתגוררות
בישוב, 20 נוספות יכנסו בתוך ה-
שבועיים הקרובים, וכחודשי הקיץ
יעתקו ל"אורנית" עוד 150
משפחות.

"אורנית", חקמה ביוזמה

מאת סופר "מכש"
לענייני עבודה

הסתדרות העובדים הכללית

מועצת כי פועלי ימינו מחליטים
שכר ירד בגלל עבודה בלתי
מאורגנת בענף.

עובדי הבנין החליטו לערוך
מפקד כללי, של כל אתרי הבנין
בארץ, ולפעול במרץ נגד העבר
הה הבלתי מאורגנת במקומות
העבודה.

כמו כן תובעת הסתדרות פועלי
הבנין ממרכז הקבלנים והבי
ונים לפעול לחידוש הסכם העבר
זה כדי לתקן את שכרם של
העובדים בשיעור של עשרים
אחוזים.

הסתדרות פועלי הבנין מזהיר
זה כי אם לא ינקטו פעולות
מיוחדות ישתקו אתרי הבניה.

לעליה תלולה במספר ה
קבלנים המובטלים בדרום
ולפיסורי מאות פרעלי-בני
ין.

שאלו רחמים, מבדולי ה
קבלנים בדרום אמר אמר:
..מעכשיו — כל מי שיבנה
את ביתו באמצעות קבלן
חאפר' כזה, שם כספו על
קרן הצבי. נפסיק בכת
את עבודתו של כל קבלן
לא-רשום, גם אם הבניה
תהיה בעיצומה. כן אמר,
כי יוגשו תלונות נגד רא
שי ישובים ומהנדסים שר
אמשרו בניה על ידי קב
לנים לא-רשומים.

בימים אלה מקשים סמך
לבאר-שבע שני ישובים
סהילתיים, ובהם מאות
חווילית-פאר — מרביתן
בנות על ידי קבלנים מ
השטחים, שתעריפיהם
גמורים בכ-30 אחוז מאלה
של קבלנים ישראלים.

יום רביעי י' אדר חש"נ 11.03.87

"דלתא" תובעת מ"דווקא" ו"צמרת" השתתפות במימון סלילת כביש

חברת "דלתא" שהקימה את הישוב אורנית בשומרון תובעת 300 אלף ש"ח מיזמי הישוב צמרות - החברות "דווקא" ו"צמרות". לטענת "דלתא" לא שילמו יזמי צמרות את חלקם במימון סלילת כביש גישה לישובים שהקימו. הישובים אורנית וצמרות ממקמים בקרבת כביש חוצה שומרון. יזמי הישובים ביקשו בשנת 1981 לסלול כביש משותף, שיסתעף מכביש חוצה שומרון. בפגישה בין היזמים הוסכם שמהכביש יסתעפו דרכי גישה נפרדים לכל ישוב ויבוצעו קווי מים וחשמל משותפים. הנטל הכספי, כך הוחלט, יחולק שווה בשווה בין היזמים.

לטענת פרקליט יזמי אורנית, עו"ד שוקי קליינמן, התגלו בעיות שונות בתכנון הישוב צמרות וזמן קצר לאחר הפגישה. הבעיות עיכבו את האישורים ואת היתרי הבניה שהיו דרושים, ובשל כך נעצרה התקדמות הפרויקט.

לעומת זאת, נמשכה העבודה בישוב אורנית, והיה צורך בטלילת הכביש והקמת רשתות החשמל והמים. חברת "דלתא" נאלצה לממן את העבודות מכיסה - ובמקביל פנתה לותבעים בבקשה שיממנו מחצית מההוצאות, כפי שסוכם עימם: כ-300 אלף ש"ח. לאחר שפניותיה לא נענו הגישה החברה את תביעתה בבית המשפט המחוזי בתל-אביב. כתב הגנה טרם הוגש.

הגיש ח"כ פנחס גולדשטיין
הצעת חוק פרטית בדבר שינוי
יים בדמי שכירות בדירות מור
גנות, ושר השיכון היה אמור
להגיש הערותיו תוך חודש
להצעה זו - אך למרות שעברו
מאז חודשיים טרם כוצע הדבר
ע"י השר דוד לוי.

התאחדות בעלי הבתים אומ
רת כי שר השיכון מצא הצדקה
להעלאת דמי השכירות בחברת
"עמידר" ושיכונים ציבוריים
שבבעלות הממשלה במאות
אחוזים במהלך השנה האחרונה,
אך אינו מאפשר לעדכן את דמי
השכירות בדיוור שבבעלות
אנשים פרטיים, ומכך נובע
שדמי השכירות בדירות מוגנות
נע בין 13 ל-27 ש"ח לחדר
לחודש בלבד.

עור

יזיקט בניה עלה בבני

ת בני-ברק תכנית להקמת
החברה. החברה תעביר את המפעל לאזור התעשייה
קריית אריה בפתח תקווה. מדובר בשטח של 8
דונמים הממוקם במרכז בני-ברק. התכנית היא להקים במגרש
בנין שיתנשא לגובה 7 קומות, פלוס קומות מרתף לחניה.
הבנין יכלול שטחים מסחריים, שטח למגורים, מלון דירות
וכן בית-אבות.
נודע כי העיריה תפקיע למעלה מ-40% מהשטח אולם
הפרויקט יזכה לאחוזי בניה מעבר למקובל.
פרטי התכנית נדונו בימים האחרונים במחלקת הבנין של
עיריית בני-ברק.

בני מרי

ל אביב.

פינוי בעלי הדוכנים
קרוב תהרוס חברת עזרה
קומפלקס של חנויות.

רבעים של חנויות

מה באחרונה לפצות את
בקרום בביצוע עבודות

דן כן יוסף

הקרקע בוערת



"אורנית": העסק הזה מלא תמימים ותמימים למחצה. מישור עשה פה כסף גדול מחלומות קטנים. הניף נהדר.

תנופת ההגירה לשטחים – אני מגלה – ניוונה מכיעורו של מישור החוף. מי שגר עם 24 דיירים בבית ישראלי משותף חולם רק על בית פרטי. הסיסמה של איכות חיים שמופיעה בכל פרסומת ביישוב בגדה מתייחסת למקום נקי מצפיפות ערבית או יהודית. כיום שיהיו מיליון יהודים בגדה, כמו בחלום "גוש אמונים", תתחדש הבר"חה הלאה.

את השבילים ממירצפות צבעוניות, סוללים ערבים מאוס-אל-פחם. סולימאן, אחד הפועלים, ראה אתמול בטלוויזיה את השידור על "אורנית": "עסק בלוף, נגבו את האדמה. גם ערבים בעניין הזה". בצלאל הרר, מועד המקום, מרגיש פתאום איך כמו במגרל קלפים רברים מתמוטטים, "כסף הכל רצינו בית קטן. גם לפני 50 שנה אצל חנקין גולו קרקעות או מה".

מחלון בית הספר הומני מצביע הרר על גבעה סמוכה עליה מתנוסס שלט גדול "שי-אורנית". "אולי שם הקרקעות הגוולות, לא אצלינו", הוא אומר.

העסק הזה מלא תמימים ותמימים למחצה. מישור עשה פה כסף גדול מהרבה חלומות קטנים.

ינאל סרנה

היה שם

הלך החלום?

"אורנית", שם חדש בפרשת הקרקעות. הרבה תנופת בניה. מקום שרוצה להיות גדול ומהר

נוסעים בכביש חיים לנראו שחנך רוד לוי, יורדים דרך כפר קאסם ומגיעים ל"אורנית". פתאום בין הגבעות החשופות מופיע, כמו במיקסס שווא, מראה של מישור החוף, שכונת קוטג'ים, קירות שפריץ, נגות אדומים. צפוף מאוד, הרבה תנופת בניה. מקום שרוצה להיות גדול ומהר.

עכשיו השערוריה גורמת פה לפחד, אנשים מכרו דירות במישור החוף בשביל בית חלומות נמוך, לקחו משכנתאות, התיישבו קרוב קרוב לקו הירוק והנה הקרקע בוערת גם תחת הקוטג'. לאה נכנסה לפה לפני שבוע. הבית – ארבעה חדרים – יעלה כ-90 אלף דולר. מכרו דירה בפ"ח, חשבו שתכסה את הקניה ולא כיסתה. 12 בתים עומדים לא גמורים ב"אורנית", משפחות שלא הצליחו לגייס כסף כמו שקיוו.

100 משפחות כבר גרות פה: תדיראן, קואפרטיב דן, רופאי תל השומר, ואנשים ממערכת הכטחון. התכנון הוא 800 משפחות בקיץ 87. "לא באנו מטעמים איריאולוגים", אומר עופר צמח נהג דן, "לא היינו הולכים ל'מגדלים' או ל'אלון שבות'. באנו כי זה קרוב לקו הירוק, הניף נהדר".

צבירה להבונה ב היום בכית-המשפט: בקשה למינוי מפרק זמני לחברה הפרקליטים: אין כסף להובאה, לכיטוי צ'קים, לחומרי-גלגל דולר לכנסיים, ומיליונים נוספים לקבלנים, לספקים ולר

מן יהיה ברך דרשה מה נותר לרד
לוקח בין הנושים השונים.
כתבו איזה אגרוז מוסים
המשטרה דורקת אומול
אחר-הצוויים לכסוד כפר
רדת של חברה. קלודין כשר
כונת. גני. יהודה. בראש

יש

מאת כי
נראה כי
המשלשיות חיים
ליומים יהודיים
הענין שמגלים
בחר'ל ברכשת
ליוט.

כתבו מציו
מנסה חזה ו

הכספים והעבריות שנתנו
לחברה מכושים בביטחונות
ובשיעורים מסוגים שונים.
אלם יתכן כי יהיו נושים
במיוחד חלק ניכר מהעבר
וחת הלל.

בין הפרקטיים של קל.
רד. יהדות מנויים בנתיים.
הדד, אשרד, החנות ודא
שוויציון (כולל. פאליז
אספניקין, וכ פרויקטידי
דא. כפ. מכויה קלאה דר
של. ופרויקט דומה באילת.
חונים בעק הנהייה הע'
רכו אש, כי ישנם לסחור
500 קניידרות, אשר שיל
כו להמרה על-חשבון דוד
מחם. וקחה יש חשש שרס
ם יייר לסחור. ואת. מכו.
ו שהנושים העצמיים הם
הנושים המספיקים, שאנו
של הרכשיות, ודומה, וזנים
נושים מוכספים, ודא נחמה
מכולם. עקבות של קניז
שרשט. קלודין אוורד. כר
וו שלום על. קלודין יהד
סוב יחר, אולם כשילת
ע שהמסוק חמני שונוה
ע' ביהמשפט יבסו את
מלא הנהגות, קשה לדעת
כמה לקחות יגזוק ומה
יהיה היקף המסכים, רק
אחר ירכו הנכסים מצ'
אחר, והצבת מצ' ש' נ'

הבקשה לכנות מספר זמני
נוער, בין יותר, להבטח
את ואינכוסים של כלל
הנושים ורכש הד'
דוד. הם מענינם כי אם לא
יוצא צ מרוק זמני, קיימת
לעצמם ושתלו על רכש
החברה כולל בנינים רבים
שחלקם עדין בנתי.

המנולים של יד מעצת
רד, הנו מורשט, אשר דר
רד לבקשת, נאמר, כי החזיל
סה על המרוק מרצו דוד
קבלה באספה כללית שלא
כו דמנין של בעלי החברה.
ל' הערבות שונות.
בניג היקף החבותה של
קלודין יהדות לבקשת כל
כו וכולל הולאות ערבו.
וה לבסום של יותר כס'
לול דולר בעל-החבותה דג
לולים הם בנק לאומי ובנס
שפתו. לשפתו. וזה הם
דרמשנאות עם קלודין.
החבות ננות של. קלודין
חייבות כספים נוספים לבנ.
קים, ובהם בנק המועלים.
קלודין גם חייבת מיליוני
דולרים נוספים. לספקים
וקבלנים שונים.
מהנכסים נמסר, כי כל

- מא דוקא אירופ.
קידן של זבל ברק.
כתב. ויעות אחרות.

החבה נבחה. קלודין וי
רד, מהנהגות בארץ.
הגיעה לסוף דרכה. לאחר
ששקעה בחובות כבדים
של מיליוני דולר, הגיש
אומול סיקלטיה לבית.
המשפט המצוי בתל-אביב.

בקשה למינוי מפרק זמני
בבקשה תמרים חיים כס'
נשאית ביהמשפט המ'
דוד בתל-אביב, השישפת
דמה אבוב.
בבקשה מורד, שהגשה
באספה עורכיהדיו שטר
אל חמיר, יהוד מרד ודא
ליוט, נאמר, כי אין ב'
כילמה של החברה לשלם
את חובות, אז ודא כס'
לכבר עקים שהוצא כס'
מים של כואת אלסי דול
רים, אז ביכולת לשלם
עבור חובות-גל שהחובות.
ואז באספיהה לשלם מש
כודות 150 דולר עברתי
לכרי פרקליט החברה

אורנית: הקרקע בוערת

בינתיים, כאמור, התבססה אורנית לאור פסקהדין במשפט עולה השאלה, מי יחזיר את האדמות לבעליהן. צריך לברור, אומרת פליאה אלבק ממשרד המשפטים, שעליפי חוותידעתה ניתן האישור להקמת היישוב, הבעלים ניצו ביום מול עובדות מוגמרות. במקרה הטוב, תשלח המדינה שמאי להעריך את שווי הקרקע ולפצותם.

פני הבהרת הדברים, הוא גם הפסיד את הערכותהבנקאית שהפקיד בירי אלי ישראלי, יום אורנית, שעמדה על רבע מיליון דולר, כשהתעוררה בעיית הבעי לות. בניגוד לעסקות האחרות שעודה מעורב בהן, בפרשה זו נמנע ממנו לכתחילה כל רווח כספי. עוררינו של עודה, דניאל פרידמן, איים לנהל מאבק משפטי אם תטען

חמש דקות מפתחיתיווה, מעבר לקרהירוק, ניצבת שכונתהווילות אורי ניה. 'איכותחיים' הוא מטבעהלשון המקובל במקרים אלה: אטרקטיוו ריו כדי למשוך לשם את ח"כ חירות גרעון (מפעליהפס) גדות. את השלווה מפר רק שאון מפעליהבטון. הבטון אמנם יוצר עובדות בשטח, אלא שהבעיה היא היסודות, ואלה רעועים. לפחות חלק מאדמות אורנית, התברר לאחרונה, הוצאו במידמה מבעליהן, אדמת מריבה, לפני חורש הורשע סוחרהקרקעות

אחמד עודה ב־45 סעיפי כתביהאישום שהוגש נגדו. המישה מאלה עסקו באורי ניה: מירמה וזיופים: עודה הורה באישור מים אלה, מאחר שלבריו הוא נמנע מלספר את האמת בפרשה. יש להציע, אמר, "אני חושש לחיי". התביעה טענה מצידה ששקרויו של עודה בפרשת אורי ניה הם שגרמו לביטול המעמד של עד־מדינה שהוענק לו בתחילתהפרשה. המשטרה הוכיחה את יכולתה להתעלם גם משאלות אלמנטריות ביותר שהיו כרוזות בפרשה זו: מי קיבל את הכסף, כאלו סכומים מדובר, איפה הם היום. מי שעמד בראש צוותההקרקעהמיוחד שהקימה המשטרה עם התפוצצות הפרשה, באוגוסט '85, סג"צ אייזנברג סלוק, ניסה ללכת לביוון של השיפה מלאה. קצות החוטם הכילו סיבים פוליטיים עבים. עד מהרה הואשם סלוק מאחורי גבו בהדלפה, ובקשרים אישיים עם עודה. בשלב מסוים הוא לקה בליבו, נותח ונשאך בבית. בקרוב הוא אמור לפרוש מהשירות. החוקרים שבאו אחריו לא טרחו לחקור עוד את עודה, עודה, כאמור, מעדיף מאסר ממושר על



עודה, מימין, סיפק את הקרקע שאנשים כמו ח"כ גדות, משמאל, בנו עליה את בית־הלומותיהם

התביעה בעיסקי הקרקעות של עודה, עודה נמשכת. כמוה תלויה ועומדת שאלת 50 אלף הדולר שתרגם עודה לליכוד: הגשת כתביהאישום בעניין זה מתעכבת עד מתן פסקהדין במשפטו של סוחרהקרקעות שמיאל עינב, באותה אשמה.

התביעה שעודה נוכל, וזוכיה את מעורריותם של יזמים יהודיים בעניין. התביעה באה לקראתו, לכתביהאישום הוכנסו שינויים שאיפשרו לעודה להיראות. מכתביהאישום עולה כי עודה שימש אישקשר בין בעליהארמה הערביים ליזמים היהודיים שפעלו בעידוד משרדיההמשלה, חלקם מופיעים כשותפים למירמה וליווה.



תצלום: ציפי מנשה

מה הפינה

רה כבניין הדואר. היו ארכע מובטלים, ומשרה אחת. מנהל העבודה הוציא מהכיס מטפחת, וקשר קצה אחד. ברנבין זכה בקשר, השאר היסטוריה.

נית ראשונה המבשרת את שיבת העוזבים העירה. האסקורט הפיננסי, בנק הפועלים, הבטיח חג"י נית דרך נציגו, שאול רפפורט, להפעיל שיטת

על הריסות השוק ברחוב בול, יצמיחו א.צ. ברנבין וכניו, קבלנות ובניה בע"מ, את פרויקט המגורים היוקרתי. מרום בול. הש

אורנית. לא רחוק מפתח תקוה. בכתב האישום נגד אבי צור נטען: האדמות במקום זה הוצאו במירמה מבעליהן הערבים. אבל התושבים לא מתרגשים: „כאן הכל כשר“. לא זו בלבד – הם גם אומרים בגאווה:

„גם אצלנו תרמו לליכוד“

– מאת גבי ברון –

בחנות המכולת באורנית, עומדת ציפי כץ מאחורי הקופה הרושמת. בימים האחרונים מרביתם בשוב על כתב האישום שהוגש נגד אבי צור. בין השאר, נאמר בו שאורנית יושבת על אדמות גנובות. ציפי כץ אומרת, שזה רחוק מן האמת: „מגיעים הנה אחמד מכפר בית-אמין וטאוד מכפר ביה, וקנים אצלנו במכולת. אין לנו בידור, הם אומרים. מבייחים אותם להגיד שלא מכרו את הקרקע. הם אומרים שגידו כל דבר – רק שלא נשחזר אותם. הם פחדים מאשישי“.

הסערה סביב הישוב המתפתח אורנית, שלושה קילומטרים צפונית-מזרחית לכפרקאס, מקורה כנראה בלשונות רעות. היה מי שמצא הודמנות לשים רגל לפרויקט הפרטי של חברת „רלתא“, החברה הבונה את אורנית. כך, לפחות, סבורים במשרד החברה בפתחתקה. אתמול, בעוד אנו יושבים במשרד „רלתא“, לצורך הכתבה, הגיע טלפון מן המנכ"ל. הוא דרש להראות לנו את הדלת.

אנשי „רלתא“ עדיין מתריינים עם פרקליסיהם. לא יודעים כיצד „לאכול“ את סיפור הקרקעות הגדולות. לא משום שיש להם רגשות-אשמה, אלא פשוט כדי לא להזיק לאורנית. הישוב הקהילתי מאכלס כבר 100 משפחות, ומתוכנן לקלוט 600 נוספות בעתיד הארוך.

על קיד המשרד של „רלתא“ תלויה מפה גורלה של אורנית. מחולקת למשכבות קטנות, צבועה בצבעים שונים. במשרד מפנים את תשומת ליבנו לחלקות הצבועות כחול. גם הן מחולקות למשכבות, אך עבור „רלתא“ – הן מוחזקות לתחום. שטחים אלה נמצאים בתחום התכנון של אורנית, אך טרם נרכשו, או שיש עדיין ספק לגבי בעלותם. את אלה, מרגישים בחברה, אין מציעים למכירה עד שיושג הסדר.

„הכל בא משם“

בשטח מתגלה עבודת פיתוח נרחבת. את אר תן חלקות „כחולות“, ניתן לראות משתרעות אל

מול פתח ביתו של צמח עופר, חבר ועד הישוב: „מוזר תוכלו לראות את בעל הקרקע הערבי מגיע ונה חוצע חיסה. אנחנו מגישים לו קפה. זו מערכת היחסים בשטח. איש אינו יכול לומר, שהקרקע אינה שלנו, ושחברת „רלתא“ מכרה קרקע שאינה שלה. יש היתר לעיסקה. הגברת פליאה אלבק אישרה את תה. יש גם חוזה בין „רלתא“ לכינינו. לרעתך, אורנית היא הישוב הכי כשר ביהודה ושומרון“.

בישוב רגשות הרוחות. כולם מצביעים על הגבר עז הסמכות, עליה ניצב ביתן בודד. לידו אוטובוס ישן, ושני טרקטורים: „הכל בא משם“, הם אומרים. שם – מירושו „צמרות“, אתר המיועד לישוב נוסף. ועדת השרים לענייני התיישבות, הצמידה אותו לאורנית. השטח של „צמרות“, הוא המהווה סלע מחלוקת בין הבעלים הערביים לבין היוזמים היהודיים.

„צמרות“ נועדה להיבנות תחילה עלידי חברת „אשרר“. זו פרשה לאחר שהוברר לה, שיש ספק לגבי הבעלות על הקרקעות. את השטח קנו שני יוזמים: שמואל הורמן, שהוא גם שותף שקט ב„רלתא“ (כ-20 אחוז), ויצחק ינאי. תחילה ניסה הורמן לשכנע את שותפו ב„רלתא“ לקחת לידיהם גם את „צמרות“. לאחר שסירבו, החליט ללכת לפי רויקט באופן עצמאי. שם שלטים בכניסה לאורנית, עליהם נאמר: „שיאורנית, שמואל הורמן – יצחק ינאי“.

בשטח המיועד ל„שיאורנית“ אין עוברים. על הגבעה, ליד מה שהיה פעם מוצב ירדני, רועה עדר כבשים. דרך העפר, המוכילה אל הגבעה, חסומה באבנים. לפני כמה חודשים, כאשר החלו היוזמים להכשיר את הקרקע במקום, באו הכפריים מן הסביבה והשתטחו לפני שרשראות הטרקטורים. הופיעו גם כוחות של המשטרה ומשמרה-גבול, והעבודות הופסקו.

הכפריים טוענים, כי האדמה ב„שיאורנית“ שייכת להם, והיא גגולה מהם במרמה. אחד מתושבי בית-אמין, הכפר השכן, אומר שכל אדם אחמד עודה, סוחר הקרקעות. הוא מספר, כי עודה נהג לרכוש קרקעות מתושבי כפר ומכפריים אחרים. עשה זאת באמצעים בלתי כשרים, כולל זיוף חתרי מות של בעלי קרקעות, שנעדרו זמנית מכפרם. אנחנו נמשיך למנוע בגופנו את הגזילה, הוא מר סיף.

על אורנית, אין הכפריים מוכנים לומר דבר. אך תושבים בשוב מצטטים את הבעלים והקדמים של הקרקע, המקיימים איתם יחסי-שכנות טובים: „אם בא אלי מישור ואומר: תגיד שלא מכרת ליהודים – אז אני לא אסכן את הילדים שלי“.

לא מסיבות אידיאולוגיות

באורנית חוששים היום, שהפרסומים יביאו לה פסקת הפיתוח. לא פגשנו איש הטוען כי בא להתייר שב כאן מסיבות אידיאולוגיות. המתיישבים, רובם ככולם, תושבי גושדן לשעבר. כינייהם קבוצה של רופאים, מספר רב של קציני-צה"ל בכירים, קבוצה של עובדי התעשייה האזרחית ועוד.

במשרד החברה בפתחתקה, פגשנו אתמול את הווג ב. מרמתיגן. האשה, מעשית ויעילה, ראגה לכך תיכת נספח לחוזה, שעל-פיו תוקדם כניסת בני הווג לדירתם לחודש פברואר 1986. הם אינם הלקוחות היחידים של „רלתא“, הלווחים בימים האחרונים להקדים את הכניסה לבתים היפים. כולם יודעים, שגם אם יתעוררו סימני שאלה – הביטוח הסובב ביותר עבורם הוא לגור בביתם החדש. אן, כבר לא יוכל להזיז אותם איש.

תושבי אורנית בטוחים שנעשה להם עוול. בטחור גם רב עד כדי כך, שהם ממהרים להביא ממשרד „רלתא“ באורנית מסמך מעניין: קבלה המעידה על כך שחברת „רלתא“ העבירה סך של 12.5 מיליון שקל ל„טל-ארוי“, חברת הפרסום שניהלה את מסע הבחירות האחרון של הליכוד. אומר בצלאל הדר, חבר ועד אורנית: „מה פתאום מרבירים על שוחר. הנה, הקבלה הזו היא על סכום, שתרמה חברת „רל-תא“ לליכוד באמצעות חברת הפרסום. הכל רשמי, הכל בספרים. אין לנו מה להסתיר. לא נעשו כאן דברים בלתי-כשרים“.

דיעות אחרונות

19-12-1985

מתווך נעצר בפרשת מירמה המשכנתאות

מתווך, תושב באר-שבע, ששמו נאסר לפירסום, נעצר אתמול לשמונה ימים בחשד שהיה מעורב בהוצאת כסף פים במירמה ממשרד-השרי כון בחיפה של עשרות מילי יוני שקלים. מעצרו קשור לפרשת המשכנתאות, שהושגו בעזרת חוזים פיקטיביים, אשר מעסיקה את בתי-המשפט בבאר-שבע זה חודשים מספר.

Ethiopian olim get empty flats without utilities

Joel Rebib

Some Ethiopian Jews have been lost in the shuffle as authorities race to move 1,000 immigrants from hotels into private apartments by January 1.

Lulu Gadmu, 70, for example, arrived in Jerusalem's Ramot neighbourhood Monday and was placed in an apartment without utilities, appliances or furniture. The aide who was supposed to accompany him from the Princess Hotel in Netanya never showed up.

Only the intervention of neighbours kept Gadmu and his young wife from putting their two young daughters, ages 5½ and nine months, to sleep on a cold floor

without supper. Volunteers brought blankets and warm food and notified an Absorption Ministry official who brought three beds and bedclothes.

According to neighbours, other Ethiopian immigrants have arrived in Ramot without prior notice. "I know of five families who had similar experiences," says Ruti Geva, head of the neighbourhood absorption committee.

Geva told *In Jerusalem* that neighbours are eager to help Ethiopian immigrants settle into Ramot, but have been stymied by the Absorption Ministry.

"People volunteered to come and clean apartments, bake cakes, help them get to know their way around the neighbourhood," she says. "But time after time, Ethiopians arrive unannounced to filthy apartments,

and our people are frustrated and no longer as willing to help."

Many Ethiopians came to Jerusalem because of a promise that they would be allowed to study at Hebrew University, but they have been disappointed, she says.

The Gadmu family spent last night with a son who lives in the Gilo absorption centre. Absorption Ministry assistant director-general Efraim Cohen who was in Ramot to make arrangements for the family, said yesterday, "The family will be in temporary quarters for a day or two and won't be moved back until the apartment is ready."

A neighbour, Pinna Mizrahi, has been hired to help the family get to know their way around the apartment and the neighbourhood. They were scheduled to move back this

week once the electricity was switched on.

"There were mistakes made here," concedes Absorption Ministry spokesman Gad Ben-Ari. "We are making every effort to find out what happened. But bear in mind that we are moving hundreds of families and we're trying to let them decide where they want to go. It is a very complicated process."

The ministry's top priority now is getting all Ethiopian families out of hotels before January 1 when the current contract expires. "Hotels aren't healthy for them," says Ben-Ari. "People sit around doing nothing. They are regressing. They need to work and get into Israeli society."

"From a logistics point of view it would be easier to settle them in

absorption centres where services can be centralized, but they are also a trap. People stay there for years and don't enter Israeli society."

The ministry has a contract with 35 factories to hire and provide on-the-job training to Ethiopian immigrants. A family of four receives IS260,000 per month from the ministry, which Ben-Ari admits is not enough. "We are negotiating with the Treasury to have this amount raised for Ethiopians as well as other immigrants," he says.

When Ethiopian immigrants take a low-paying job, they become entitled to receive National Institute Insurance guaranteed-income payments which are double the Absorption Ministry stipend.

Anatomy of a bankruptcy: The case of Clarin Dirot

By PINHAS LANDAU
Post Finance Reporter

Clarin Dirot, in common with most of the major bankruptcies this year, had a meteoric rise and an even faster fall. The former led directly to the latter.

The firm was founded by an Argentinean family, the Ma-Tovs, who began business as a real-estate brokerage company 13 years ago in Bat Yam.

As Bat Yam and surrounding areas, notably Rishon LeZion, were swept up in a building boom, the three Ma-Tov brothers, Hugo, Claudio and Amiram, and their father, Nestor, cautiously entered the construction side of the real-estate market.

As their business blossomed they threw caution to the winds and became the largest private building firm in the country — and the most aggressive.

Their rapid rise came through innovative and large-scale marketing. Clarin was the first company to introduce a "trade-in" system for customers to sell their old apartments to it as part-payment for the new one.

Clarin also pioneered the time-sharing hotel system (the Tiberias Club Hotel, in which a Clarin company was a partner, and the Eliat Club Hotel which seems destined to never get off the ground), and imaginative projects such as Young Hadara and the Pueblo Espanol villa

complex on the Rishon LeZion seashore.

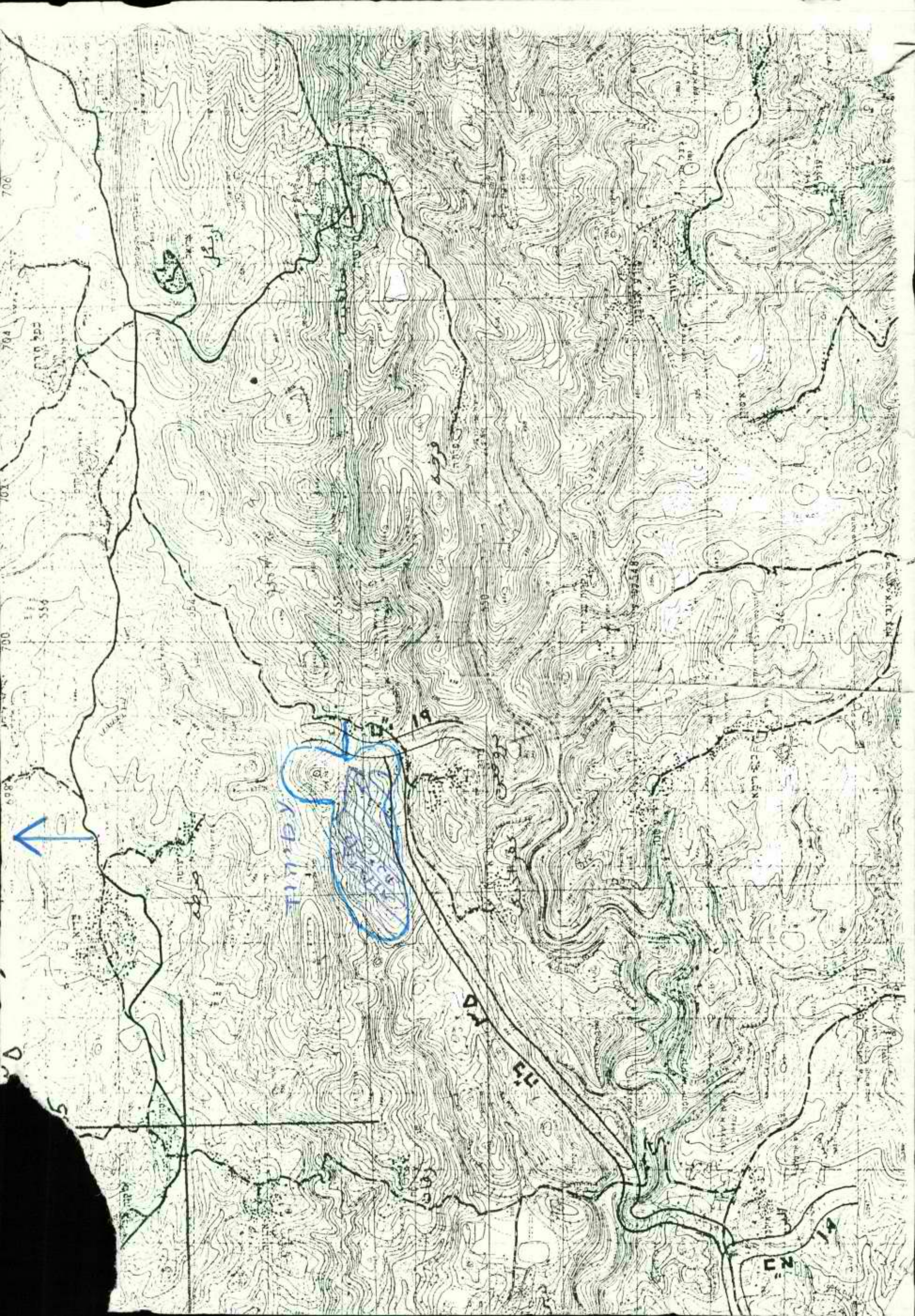
Their innovative and imaginative approach was based on increasing turnover as quickly as possible, and on using the growing scope of the business as a cover for the low margins Clarin left itself. As much as 8 per cent of its income went on advertising, according to some estimates. Unconfirmed reports have hinted darkly that the owners soaked Clarin for cash to finance large-scale building projects in Spain. All these accusations will presumably be clarified during the liquidation.

What is already clear is that the company completely misread the economy in general and the housing in particular, over the last two years, and failed to retrench in good time.

Hopelessly overextended, with cash-flow falling as sales slowed and the apartments it had taken as part-exchange falling in value, Clarin became yet another victim of the 1985 syndrome: the collapse of badly-managed companies whose lack of equity and failure to adjust to changing trends made their downfall inevitable.

Unfortunately, despite the rumours that surrounded the company in recent weeks, many customers and suppliers were unaware of Clarin's true state and are likely to be dragged down with it. If, as is also claimed, the company continued to sell flats until the very end, when its managers knew the facts, there will be a criminal trial as well as a civil one.

42



1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12
 37.

2. אורגן לחצות אשר לחצות
 לחצות אורגן + לחצות אורגן

2. אורגן לחצות אשר לחצות
 לחצות אורגן + לחצות אורגן

3. אורגן לחצות אשר לחצות
 לחצות אורגן + לחצות אורגן

4. אורגן לחצות אשר לחצות
 לחצות אורגן + לחצות אורגן

4. אורגן לחצות אשר לחצות
 לחצות אורגן + לחצות אורגן

5. אורגן לחצות אשר לחצות
 לחצות אורגן + לחצות אורגן

5. אורגן לחצות אשר לחצות
 לחצות אורגן + לחצות אורגן

5. אורגן לחצות אשר לחצות
 לחצות אורגן + לחצות אורגן

ב' 1510. קטורה, ראוי

کاجی

40003

योग

ວິ ອ

324*

NI 8669

T
270.

7, 24 313

54/15

13-14

JKIO

K10.4

1

1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 26

5

6

7

אזכור חנוכה

אזכור (אזכור חנוכה)

אזכור חנוכה

אזכור חנוכה

אזכור חנוכה

אזכור חנוכה

אזכור חנוכה

אזכור חנוכה

אזכור חנוכה

אזכור חנוכה

אזכור חנוכה

אזכור חנוכה

אזכור חנוכה

אזכור חנוכה

אזכור חנוכה

אזכור חנוכה

2

אגודת ישראל - תל אביב
התאחדות הסטודנטים
התאחדות המורים

מחלקת - כלכלה וסיוע
1

התאחדות הסטודנטים
התאחדות המורים

התאחדות המורים

התאחדות המורים

מחלקת כלכלה וסיוע
התאחדות המורים

התאחדות המורים
התאחדות המורים

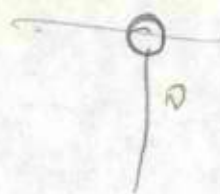
התאחדות המורים
התאחדות המורים

התאחדות המורים

התאחדות המורים
התאחדות המורים

3

מב. סוללות מ. 220 וולט
מכשיר



123 | 123

37

60

ע.מ.

1234

מקור

מכשיר מ.מ.מ. | 1234 + 1234
1234

מכשיר מ.מ.מ. | 1234
1234

מכשיר מ.מ.מ. | 1234

מכשיר מ.מ.מ. | 1234

1234

מכשיר מ.מ.מ. | 1234

④

09283

היה זה - משה
היה זה - משה

היה זה - משה

היה זה - משה

היה זה - משה

היה זה - משה

היה זה - משה

היה זה - משה

היה זה - משה

היה זה - משה

היה זה - משה

5

ח' צ"ח ס' ע"ה

ח' צ"ח ס' ע"ה - ח' צ"ח ס' ע"ה

ח' צ"ח ס' ע"ה - ח' צ"ח ס' ע"ה
89-90

ח' צ"ח ס' ע"ה
ח' צ"ח ס' ע"ה

ח' צ"ח ס' ע"ה

ח' צ"ח ס' ע"ה

ח' צ"ח ס' ע"ה

ח' צ"ח ס' ע"ה

ח' צ"ח ס' ע"ה

ח' צ"ח ס' ע"ה

ח' צ"ח ס' ע"ה

ח' צ"ח ס' ע"ה

* פאסענעלעך ?

* א. וואָס אים

* באפירן

* אין דעם און אים רוצים ארויפצולאזן

• פאסענעלעך

דעם שוואַרץ

• דעם שוואַרץ ~~אין דעם~~

• שלאסל אין דעם

אין דעם

אין דעם

מה הנאה הציון והוא לא
אשר לי

מחוס פארכס + מחנה על מחזור
צבור, צרכים צור מחנה

מחזור צבור ציבורים פלייב
פיוסאס פאריא

אוריג
שערי תורה
אבן חזק

21. 22222

100.

२१. वि० प्र० ३

פֿאַר אַרבעט
ח'ס פּאַר
רעקאָרד פֿאַר
פֿאַר אַרבעט

1/8-22.10

7 N'3. n

ע. פורדס

0482 ~ 2153

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

מחזור השלישי

מחזור המרכז. פרק 1

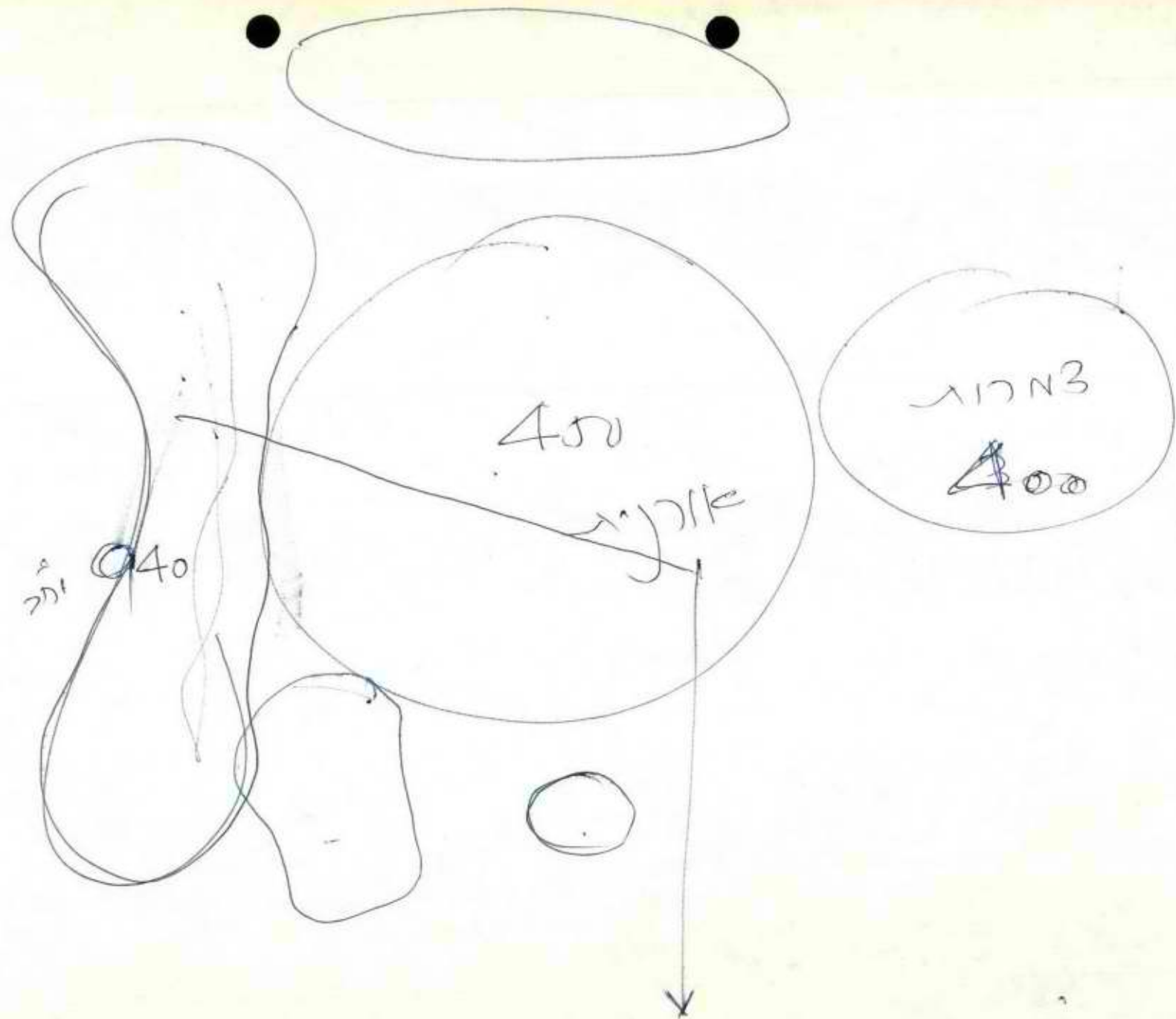
שאלה 5

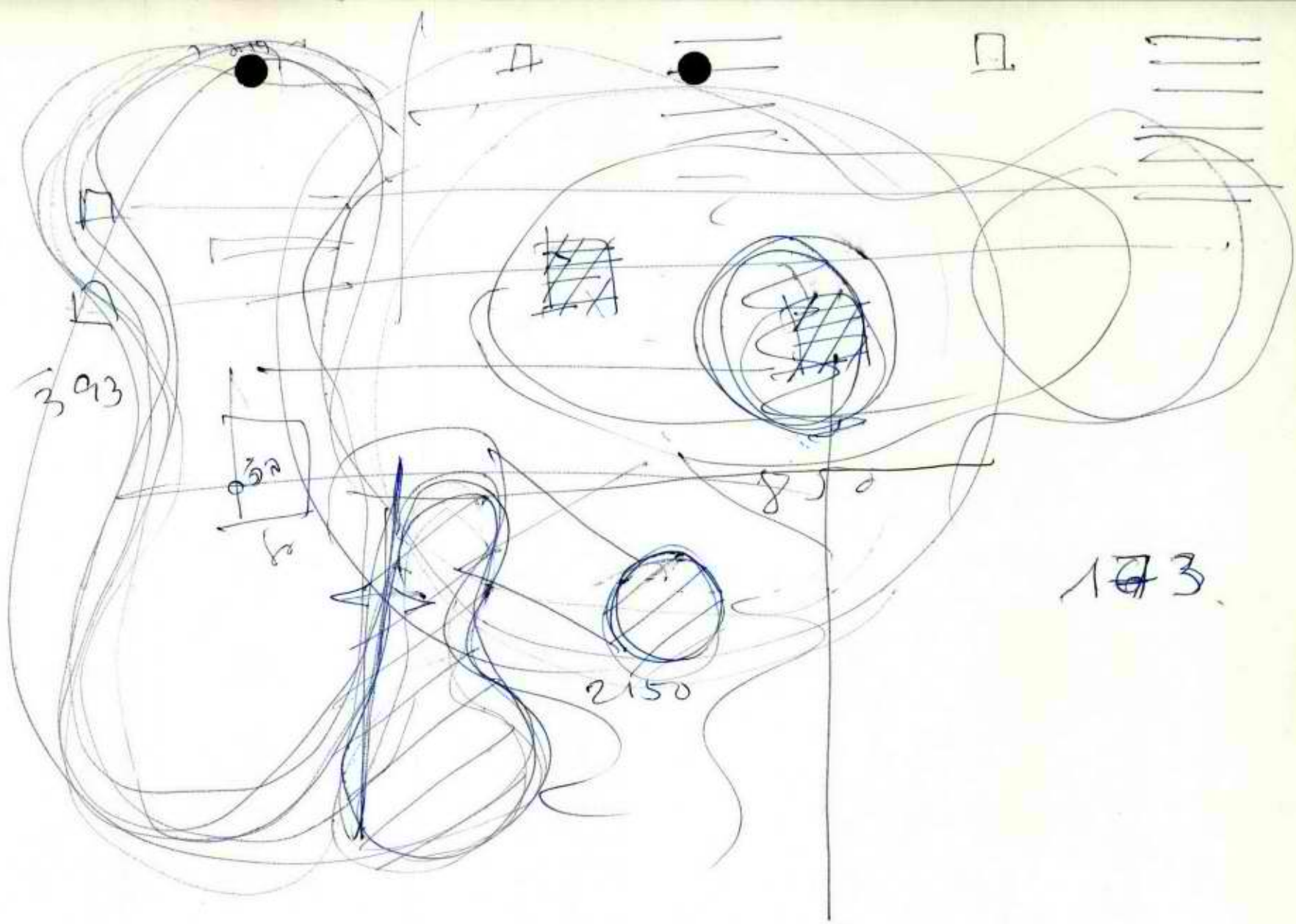
$\sin \alpha \sin \beta$

5. ANS - 10/11/20

21 July 1962

?! லதர லதர





300

| | 371 | 215 |
|------|------|------|
| 850 | 450 | 300 |
| 940 | 400 | 300 |
| 600 | 750 | 300 |
| 360 | 450 | 300 |
| 200 | 250 | 300 |
| 2100 | 2010 | 2300 |

2100
1000

3100 x 3.8 =

1900

850

1050

300

900

1900

Handwritten text at the top right, possibly a title or header.

Handwritten text in the upper right section.

Handwritten text below the upper right section.

Handwritten text in the middle right section.

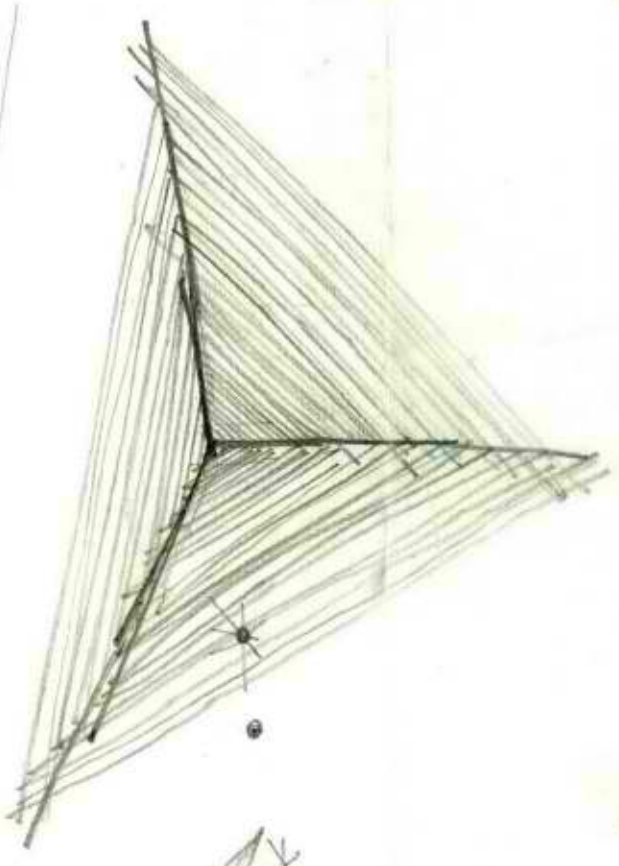
Handwritten text at the bottom right, including a list of items.

Handwritten text on the left side of the top right section.

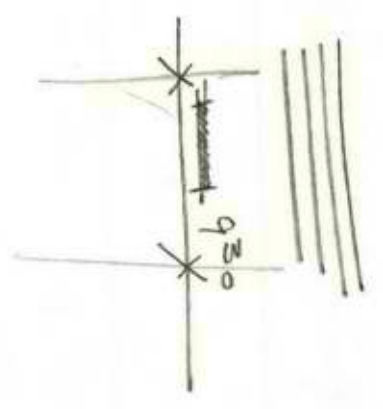
Small handwritten text in the middle right section.

Handwritten text in the middle right section.

Handwritten text in the middle left section.



Handwritten text in the middle left section, possibly a date or reference number.



מחירי המוצרים

לפי מחירי המוצרים.

מחירי המוצרים : 300 ז'אנר

לפי מחירי המוצרים, 40% מהמחיר

לפי מחירי המוצרים - 120 - 300 ז'אנר

כבישים וכו'.

מחירי המוצרים : 180 - 300 ז'אנר

מחירי המוצרים : 40 ז'אנר (מחירי המוצרים)

2- כיכר ברחוב על הכיכר הראשית של 15

כל אחד וכיכר קטן יותר כהמשך של

פסיתוח קיים בשלבי המרחב של 10 ז'אנר.

מחירי המוצרים : 380 - 300 ז'אנר

של קווי המסלול סוריים לאורך המרחב הראשי השני,

(לפי מדידת המרחב של המרחב). האותה דרך

הוקא של המרחב עצמית.

מחירי המוצרים : 300 ז'אנר

מחירי המוצרים : 300 ז'אנר

מחירי המוצרים : 300 ז'אנר

| מחירי המוצרים | % | מחירי המוצרים |
|---------------|-----|---------------|
| 300 | 100 | מחירי המוצרים |
| 180 | 60 | מחירי המוצרים |
| 120 | 40 | מחירי המוצרים |

| מחירי המוצרים | מחירי המוצרים | מחירי המוצרים |
|---------------|---------------|---------------|
| 300 | מחירי המוצרים | מחירי המוצרים |
| 180 | מחירי המוצרים | מחירי המוצרים |
| 120 | מחירי המוצרים | מחירי המוצרים |

שטח אדמה 3300

~~אפי. תכנון אוצא 40% מהאדמה~~ ~~הוא לצרכי ציבור~~
שטח

הוקצאו 40 דיונים לבניית צוקאות ומצפדים

נ-2 כפרים ^{צוקאות} של 15 קט"מ כל אחד

אביכרון קטן יותר כפחית של צוקאות צוקים

השלב הראשון במחזור 10 קט"מ אדמה

הוקצאו 300 קט"מ לבניית צוקאות צוקים

של קט"מ סדרים לאורך חומות האדמה

אנשים, (אפי. מדידת משרתי של פסל).

במסגרת ~~הצוק~~ ^{הצוק} האדמה צוק הוקצאו שטח
לבניית צוקים.

שטח פחיתים בצורת שטח הוקצאו פחיתים

מבטא פחיתים ה' כיכור אדמה אדמה

פחיתים של שטח ^{מקור} ^{של הקט} 60 קט"מ דיונים.

300
180
120

ע"פ תכנית, 40% מהשכר הולכת

לדמי ארנונית (3120)

נ"א הולכת לתכנית (16) 3180

~~הולכת~~ וראו בקו

3. רחובות לנשים - נסח - נסח - יקראו את

פאטר און פאטערס פארמאגן אונזערע אונזערע

א פאטערס פארמאגן אונזערע אונזערע אונזערע

אונזערע אונזערע אונזערע אונזערע אונזערע

אונזערע אונזערע אונזערע אונזערע אונזערע

פאטערס אונזערע

פאטערס אונזערע אונזערע אונזערע אונזערע

פאטערס אונזערע

פאטערס

פאטערס אונזערע

פאטערס אונזערע אונזערע אונזערע אונזערע

פאטערס אונזערע אונזערע אונזערע אונזערע

הקדמה

ההתחלה של המסע

ההתחלה של המסע, ההתחלה של המסע

ההתחלה של המסע

הקדמה

ההתחלה של המסע

ההתחלה של המסע

ההתחלה של המסע

ההתחלה של המסע

ההתחלה של המסע

ההתחלה של המסע

● ●

● ●

21/12/87

אוריאל

לפני כחצי שנה
היה לי חשד
שהחברה
לא עובדת
כפי שכתבתי
לך ב-20-7-87
בניגוד למה
שכתבתי לך
ב-20-7-87

אוריאל . ראה . דברך הקדמי .

אוריאל
היה לי חשד
שהחברה
לא עובדת
כפי שכתבתי
לך ב-20-7-87



$$744 = 6 \times 124$$

$$400 = 3 \times 124 \quad \bar{1}$$

$$300 = 3 \times 96 \quad \bar{5}$$

$$500 = 3 \times 157 \quad \bar{2}$$

$$\underline{250} = 3 \times 82 \quad \bar{3}$$

$$3^{\text{rd}} \quad 1450$$

$$7^{\text{th}} \quad 1300 \quad -7$$

$$3^{\text{rd}} \quad 1200 = 3 \times \bar{3}400$$

$$\begin{array}{r} \textcircled{280} \\ -93 \\ \hline \end{array}$$

$$700 - 900$$

$$197, 2.5 = 500.$$

(1) רכישת אמצעי תחבורה

(2) תשלום

(3) 1.5 מיליון

(4) 500,000

50% תשלום מראש

| שנה | מספר | מספר | מספר | מספר |
|-----|------|-------|-------|------|
| | 55% | (167) | (167) | מספר |
| | 68 | 724 | מספר | |
| | 52 | 96 | מספר | |
| | 86 | 157 | מספר | |
| | 46 | 82 | מספר | |
| | 252 | 459 | מספר | |

| | | |
|-------|--------|-------------|
| 7% | 65.08 | 2-3 AGV |
| 4.45% | 42 | מחירי יציאה |
| 1.5% | 12.600 | 5000 |
| 0.21 | 2.000 | 7000 |
| 28% | | |
| 44% | | |
| 31% | | |

מחירי
91200 / 1000
301.800

2
3
6
7
12

מחירי 13.11.20 - מחירי יציאה 181.11.175.170-37
181.170.175.170

מחירי יציאה

מחירי יציאה - מחירי יציאה

2. up-170 'cand clin. and 1113

1. מחירי יציאה

2. מחירי יציאה

2. מחירי יציאה

מחירי יציאה - מחירי יציאה

יש לתכנן | שלימי ביצור בק שאזור הביצור
על יצור לאיכסוס שלם ביצור דאמ

כ"ל לשלימי מרשי "הנה מנהל"

לפי תצפית ~~משה~~ ^{שלימי} יבוצע ^{שלימי} דאמ

של האתר, עם הוצאת ביתוח מ'הלימי דא

חיבור של כ-300 מרדק מ"ה (מנהל מחברת) ^{מנהל}
המורה שיש להוציא קיפ.

שלם ה' הוא פהמק דאמ של פהמק דאמ
דאמ 150.

שלם ה' יבוצע כחוצה של סליה כביש עיר

מכאן עיר עיר קאס, חוצה אר פהמק

מחברת שלם, אר מליה דאמ נוסח מנהל

מנהל

ביכר - ווצרו כחלים סורבניס סבי
מנהל פהמק, מנהל פהמק, מנהל פהמק

מנהל פהמק - מנהל פהמק

מנהל פהמק

יש לפעיל ^{מנהל} קוסל פהמק מנהל

מנהל, מנהל פהמק, פהמק מנהל
~~מנהל פהמק~~ ^{מנהל פהמק} מנהל פהמק

מנהל פהמק ^{מנהל פהמק} מנהל פהמק

עם אר פהמק מנהל פהמק

מנהל פהמק, מנהל פהמק, מנהל פהמק

מנהל פהמק

מנהל פהמק, מנהל פהמק, מנהל פהמק

(מנהל פהמק), מנהל פהמק, מנהל פהמק

דף אחרון

פארק

מוחלף געבן אל פארק אל פאגער רעזולט.

קיינע חורש אכטאני אנצאל אלעוסיס גר

פונקציות מתימות פארק יאמי. כחוסן יג

לשאר אל פאגער פאגער.

מוסור ציבור

מוחלף געבן אל פאגער פאגער פאגער.

למוסור ציבור, מתימות פאגער:

א. מתימות מתימות פאגער פאגער.

ב. מתימות מתימות פאגער פאגער.

ג. מתימות מתימות פאגער פאגער.

ד. מתימות מתימות פאגער פאגער.

ה. מתימות מתימות פאגער פאגער.

ו. מתימות מתימות פאגער פאגער.

3. התכנתן כולם של הישוב יחדיו כל האפשרויות

אחרות ואין זה הולא פתאום

ביותר לגור בסביבת העל-ישובי מאשר

ילדים חילונים אישורים אחרים הסביבה

ישיבו לאורנים למרכז החילוני.

חוקה ראשי

אם החוקה ראשי יש לתת במרכז חילוני

את הסודות של שורש, כפי שהביר אכן יקרה,

צריך להגיד שביש עזרם כבר קאם

יחדיו עם החוקה פנ"ל, וכן, עתידית

לישוב תורה דרכו.

על כן, יש לתכנתן בו לא רק סיכור מכסות

הפצות אלה, אלא גם את פאנלציות והשתתפות

פכיל-עיונים (מפורסם ברובם) חזרה וכן

אשר תסוקה ק"מ ומסורת פתאום לישוב שיתוף

ישיבה
חילוני
פאנלציות
חזרה
מסורת
פיתוח

גפריק רכנין ⁶ שאר משרבי - אינא

פישא אינא - פא וסוב צרמרי פאמער

פישא ¹⁰ רוימא מארמי פאבוס

- שולא ומער פאפרימ מעל פאפרימ פאפרימ פאפרימ

פאפרימ פאפרימ פאפרימ פאפרימ פאפרימ

פאפרימ פאפרימ פאפרימ פאפרימ פאפרימ

פאפרימ פאפרימ פאפרימ פאפרימ פאפרימ

פאפרימ פאפרימ פאפרימ פאפרימ פאפרימ

פאפרימ פאפרימ פאפרימ פאפרימ פאפרימ

פאפרימ פאפרימ פאפרימ פאפרימ פאפרימ

פאפרימ פאפרימ פאפרימ פאפרימ פאפרימ

פאפרימ פאפרימ פאפרימ פאפרימ פאפרימ

פאפרימ פאפרימ פאפרימ פאפרימ פאפרימ

פאפרימ פאפרימ פאפרימ פאפרימ פאפרימ

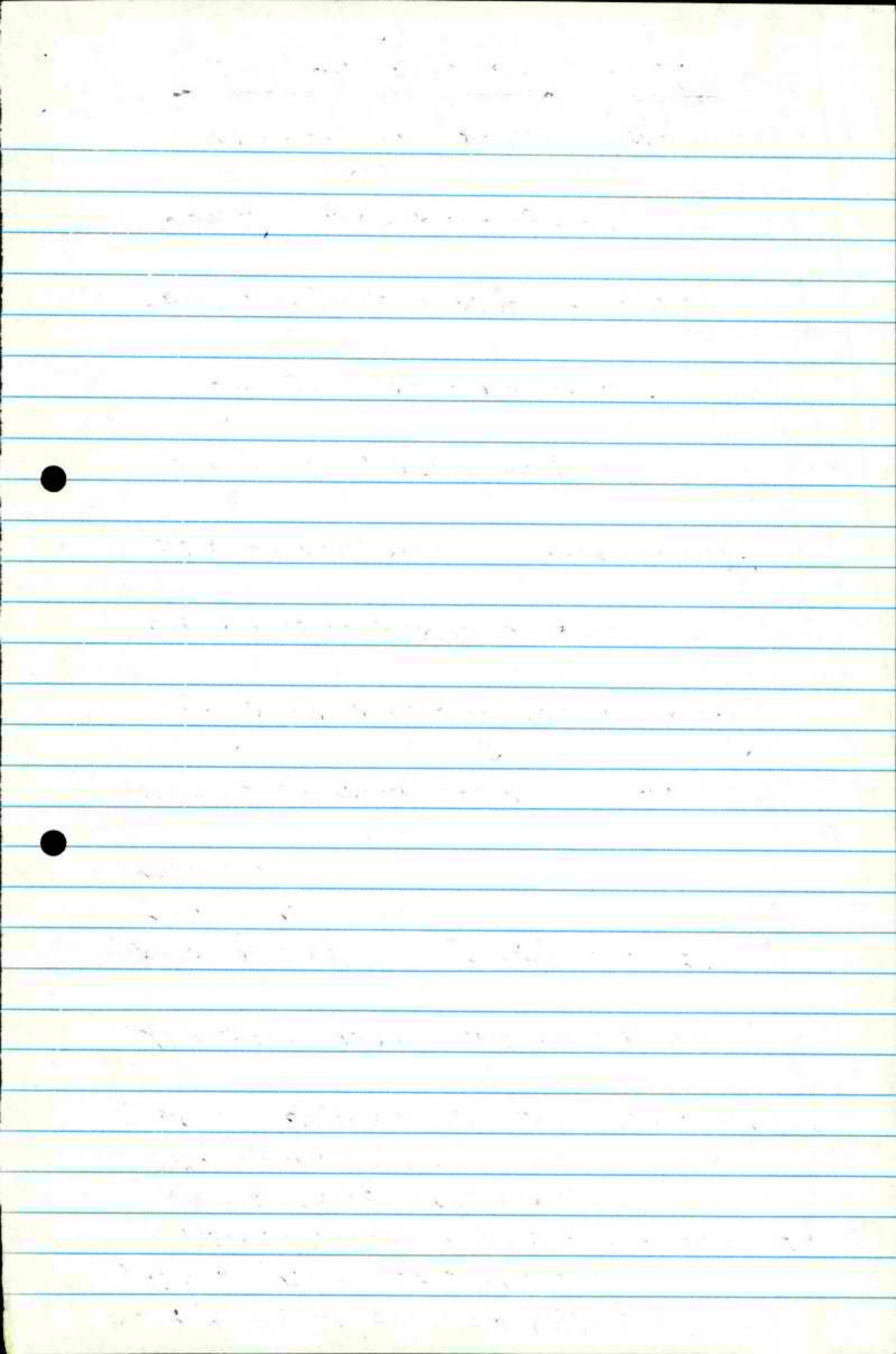
פאפרימ פאפרימ פאפרימ פאפרימ פאפרימ

פאפרימ פאפרימ פאפרימ פאפרימ פאפרימ

פאפרימ פאפרימ פאפרימ פאפרימ פאפרימ

פאפרימ פאפרימ פאפרימ פאפרימ פאפרימ

פאפרימ פאפרימ פאפרימ פאפרימ פאפרימ



1. אגף צינור - ביצים

1. אגף צינור פאנל וסלחן

פאנל צינור / אגף צינור
 צינור אגף צינור / אגף צינור
 אגף צינור / אגף צינור

פאנל צינור / אגף צינור

אגף צינור / אגף צינור

אגף צינור / אגף צינור

אגף צינור / אגף צינור

אגף צינור / אגף צינור

אגף צינור / אגף צינור

2. אגף צינור / אגף צינור

אגף צינור / אגף צינור

אגף צינור / אגף צינור

אגף צינור

5

פארגעטענע אומקומענדיקע / 5 אומקומענדיקע

האנדלעך / 100% און 10% אומקומענדיקע

אומקומענדיקע (90%) אומקומענדיקע אומקומענדיקע 50% אומקומענדיקע

אומקומענדיקע 10% אומקומענדיקע 40% אומקומענדיקע 30% אומקומענדיקע

אומקומענדיקע 10% אומקומענדיקע 30% אומקומענדיקע 30% אומקומענדיקע

3. אומקומענדיקע / 100% אומקומענדיקע

4. אומקומענדיקע / 100%

5. אומקומענדיקע / 100%

6. אומקומענדיקע / 100%

לשנה פתח/פסים,
אפרילים/אפרילים
מקדונו, מקדונו
ניסוח

בית פתח/פסים
הן דפוס/פסים

4. גמרא מדרג

לישם אונק'ר תפוח מדרג' חתום אמת נחמד

פ'ת' קובל' בפי'צ'ת' מ'ק'ס'מ'ס' א' ר'י'ס' נ'ל'ס'

נ'ל'ס' . ל'ש'ם צ'מ'ו'ל'ג'י'ר' מ'ד'ר' ב'ר'י'ס' א'ל' ^{פ'ת'מ'צ'א'מ'ד'ר'ו'ס' ל'א'ו'ק'י'ר'}

א'ל' י'ק'ר'ק'ו'ל' מ'ק'ר'ל' מ'מ'ו'י'.

מ'ח'ל'ס' א'ל' פ'ס'ק'ר' ר'ב'י' מ'ד'ר' ש'ב'ל'ס'ל' ^{ל'י'ר'} פ'י'ס'י'ס'

ל'ח'ל'ס' כ'א'ר' ו'ל'ג'ט' ו'ל'ג'ט' ^{ל'י'ר'} ל'ח'ל'ס' מ'ד'ר' מ'י'ס' מ'י'ס' מ'י'ס'

^{מ'י'ס'} ~~מ'י'ס' מ'י'ס' מ'י'ס' מ'י'ס' מ'י'ס'~~ ~~מ'י'ס' מ'י'ס' מ'י'ס' מ'י'ס' מ'י'ס'~~

ל'ח'ל'ס' מ'י'ס' מ'י'ס' מ'י'ס' מ'י'ס' מ'י'ס' / ^{מ'י'ס'} מ'י'ס' מ'י'ס' מ'י'ס' מ'י'ס' מ'י'ס'

ל'ח'ל'ס'

מ'י'ס' מ'י'ס' מ'י'ס' מ'י'ס' מ'י'ס'

5. גמרא מדרג

ל'ח'ל'ס' מ'י'ס' מ'י'ס' מ'י'ס' מ'י'ס' מ'י'ס' / ^{מ'י'ס'} מ'י'ס' מ'י'ס' מ'י'ס' מ'י'ס' מ'י'ס'

ל'ח'ל'ס' מ'י'ס' מ'י'ס' מ'י'ס' מ'י'ס' מ'י'ס' / ^{מ'י'ס'} מ'י'ס' מ'י'ס' מ'י'ס' מ'י'ס' מ'י'ס'

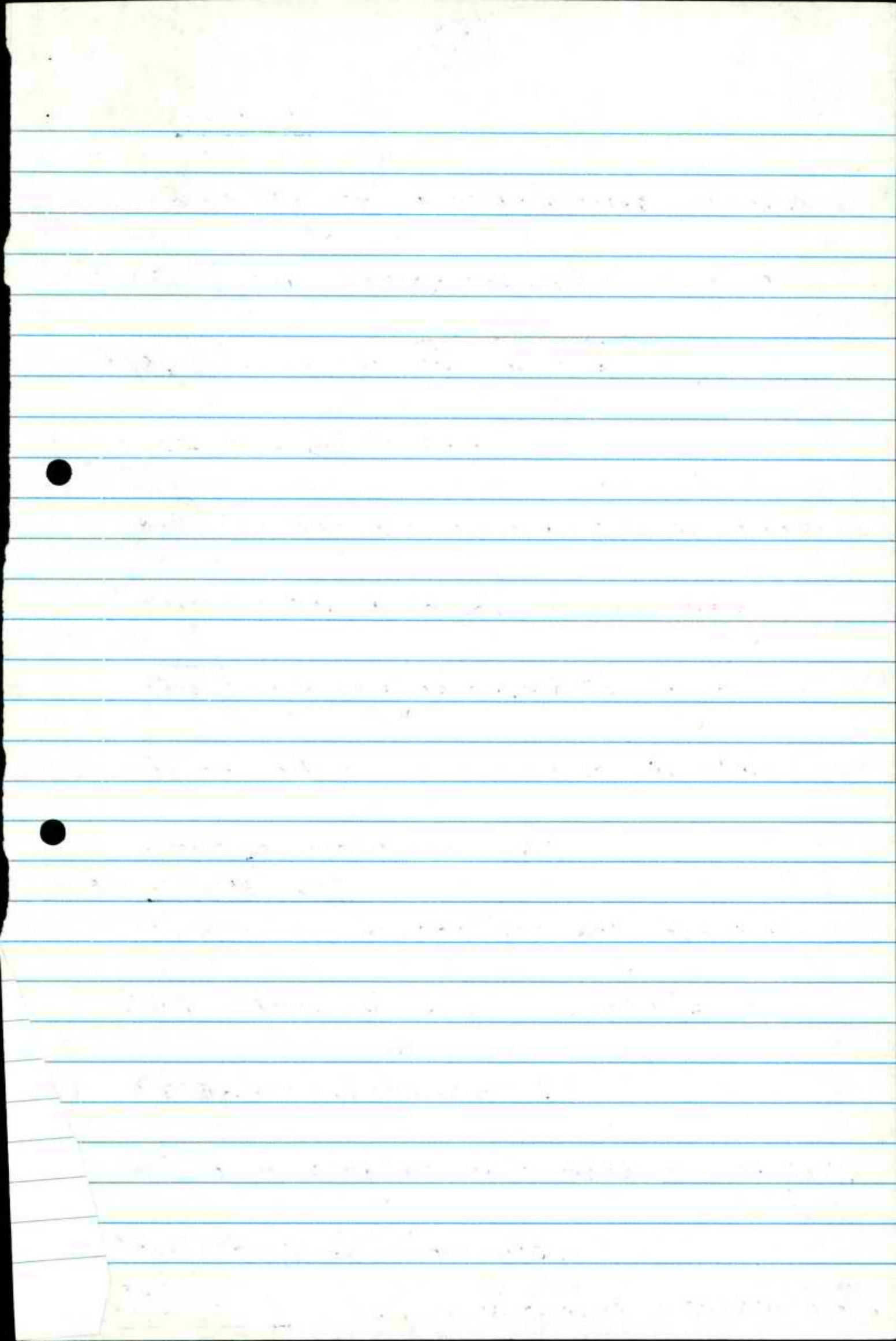
ל'ח'ל'ס' מ'י'ס' מ'י'ס' מ'י'ס' מ'י'ס' מ'י'ס'

ל'ח'ל'ס' מ'י'ס' מ'י'ס' מ'י'ס' מ'י'ס' מ'י'ס' / ^{מ'י'ס'} מ'י'ס' מ'י'ס' מ'י'ס' מ'י'ס' מ'י'ס'

ל'ח'ל'ס' מ'י'ס' מ'י'ס' מ'י'ס' מ'י'ס' מ'י'ס' / ^{מ'י'ס'} מ'י'ס' מ'י'ס' מ'י'ס' מ'י'ס' מ'י'ס'

ל'ח'ל'ס' מ'י'ס' מ'י'ס' מ'י'ס' מ'י'ס' מ'י'ס' / ^{מ'י'ס'} מ'י'ס' מ'י'ס' מ'י'ס' מ'י'ס' מ'י'ס'

6. גמרא מדרג



3. יצירת חללים אורגניים - תיחום פרטיות, סיכרות, תקבור

צ"ו - לוס פרבר - ארבעה חדרים בן ארבעים

פרטים אביביות לצורך פסגת אחריות.

לשם השגת יעדים אלו לוחצין תשומת לבו של המעצב

לפצצות בעקבות:

א. לתכנון תוכן פאנל כהמשך רצוף לחלקים

פקידים אפואספונים של פישוק - אורגון

צמח אפואספונים פאנלים לאחריות.

שם אם אילושים של אפואספונים קרקע אולם

למאשר רצות שלבים פאנלים.

ה. פתאום תוכן אפואספונים אפואספונים

פאנלים של פאנל.

ה. אפואספונים אפואספונים אפואספונים

פאנלים אפואספונים.

1. פאנל פאנל פאנל של פישוק פאנל - ציר פאנל - פאנל

2. פאנל פאנל של פאנל. ציר פאנל - פאנל

פאנל של פאנל פאנל פאנל פאנל

פאנל פאנל פאנל

3. פאנל פאנל - פאנל - פאנל - פאנל - פאנל

פאנל פאנל פאנל פאנל פאנל

פאנל פאנל פאנל פאנל פאנל

פאנל פאנל פאנל פאנל פאנל

פאנל פאנל פאנל פאנל פאנל

פאנל פאנל פאנל פאנל פאנל

4. פאנל פאנל פאנל (פאנל פאנל - פאנל פאנל)

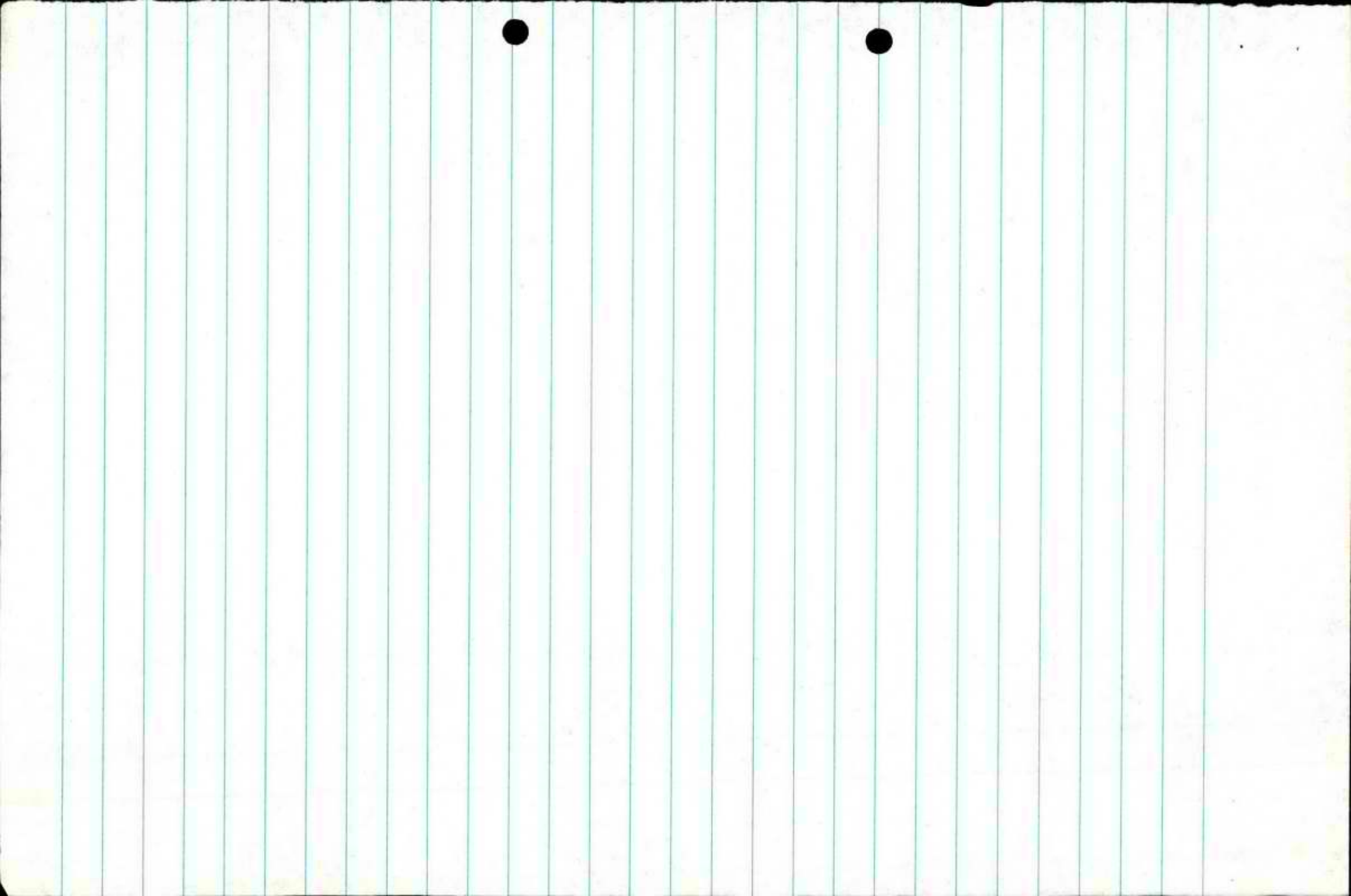
פאנל פאנל פאנל פאנל פאנל

פאנל פאנל פאנל פאנל פאנל

פאנל פאנל פאנל פאנל פאנל

$\frac{2}{10}$ $\frac{10}{23}$ $\frac{1}{3N}$ $\frac{30\%}{20\%}$ $\frac{1}{10}$
 $\frac{2}{6}$ $\frac{1}{3N}$ $\frac{20\%}{10\%}$ $\frac{1}{65}$
 $\frac{2}{4}$ $\frac{1}{3N}$ $\frac{10\%}{20}$

| | 30 | 10 | 7 | 10 | 10 | 68 |
|-----|----|----|----|----|----|----|
| 264 | 6 | 44 | 65 | | | |
| 56 | 4 | 14 | 20 | | | |
| 390 | | | | | | 50 |



1

לדין ישראל

גשר פביל / פסמן

היחידה פביל / צריח

תפכיק / פביל / אגד
מחוז : מרס

ישוב : אונקיה

אגד : מרס

סוכן מ"ד אפריל / פילוף וולקוב

מאריך 24 / 1 / 88

אלה גורד אישור

גאריק

שלום רב וברכה

— 28. 10. 1971

[illegible]

een val van 2

על המעורבות נ"כ ב' / 148-149 / 123-124

• מחירי שירותים: מחירי שירותים 171.500 - 169.500 ₪

8870 - 8899 - 8893 - 8872

הערה: יש להוסיף את המידע המצוי בפרק זה.

כבר הראתם לפניכם פסוקים אלה, אשר הם

3. אברהם בן יצחק. 1739.

שם המצב מחנה צהר

מחזורי חיים

ע. סראו-הסער פון פאנאמא סיטי לע סאטורנא/ס.

שאלה א' וד' ~~יחזקאל~~ ^{יחזקאל} כן ~~שאלה~~ ^{שאלה} ~~א' וד'~~ ^{א' וד'}

הקיום ^{הקיום} והמסורת ~~המסורת~~ ^{המסורת} ~~אמנה~~ ^{אמנה} ~~הקיום~~ ^{הקיום}

שאלה ע' ~~אחרים~~ ^{אחרים} ~~אמנה~~ ^{אמנה} ~~א' וד'~~ ^{א' וד'} ~~יחזקאל~~ ^{יחזקאל}

כן, שיהיו ~~אחד~~ ^{אחד} ~~אחרים~~ ^{אחרים} ~~א' וד'~~ ^{א' וד'} ~~יחזקאל~~ ^{יחזקאל}

סעיף א' ~~תפילה~~ ^{תפילה} ~~א' וד'~~ ^{א' וד'} ~~יחזקאל~~ ^{יחזקאל}

ואם ~~הם~~ ^{הם} ~~אבסוריות~~ ^{אבסוריות} ~~א' וד'~~ ^{א' וד'} ~~יחזקאל~~ ^{יחזקאל}

יש ~~לפניה~~ ^{לפניה} ~~שאלה~~ ^{שאלה} ~~א' וד'~~ ^{א' וד'} ~~יחזקאל~~ ^{יחזקאל}

לדרכי ~~הישוב~~ ^{הישוב} ~~א' וד'~~ ^{א' וד'} ~~יחזקאל~~ ^{יחזקאל}

ל' צור ~~תנן~~ ^{תנן} ~~א' וד'~~ ^{א' וד'} ~~יחזקאל~~ ^{יחזקאל}

תפילה ~~תפילה~~ ^{תפילה} ~~א' וד'~~ ^{א' וד'} ~~יחזקאל~~ ^{יחזקאל}

אשר ~~אשר~~ ^{אשר} ~~א' וד'~~ ^{א' וד'} ~~יחזקאל~~ ^{יחזקאל}

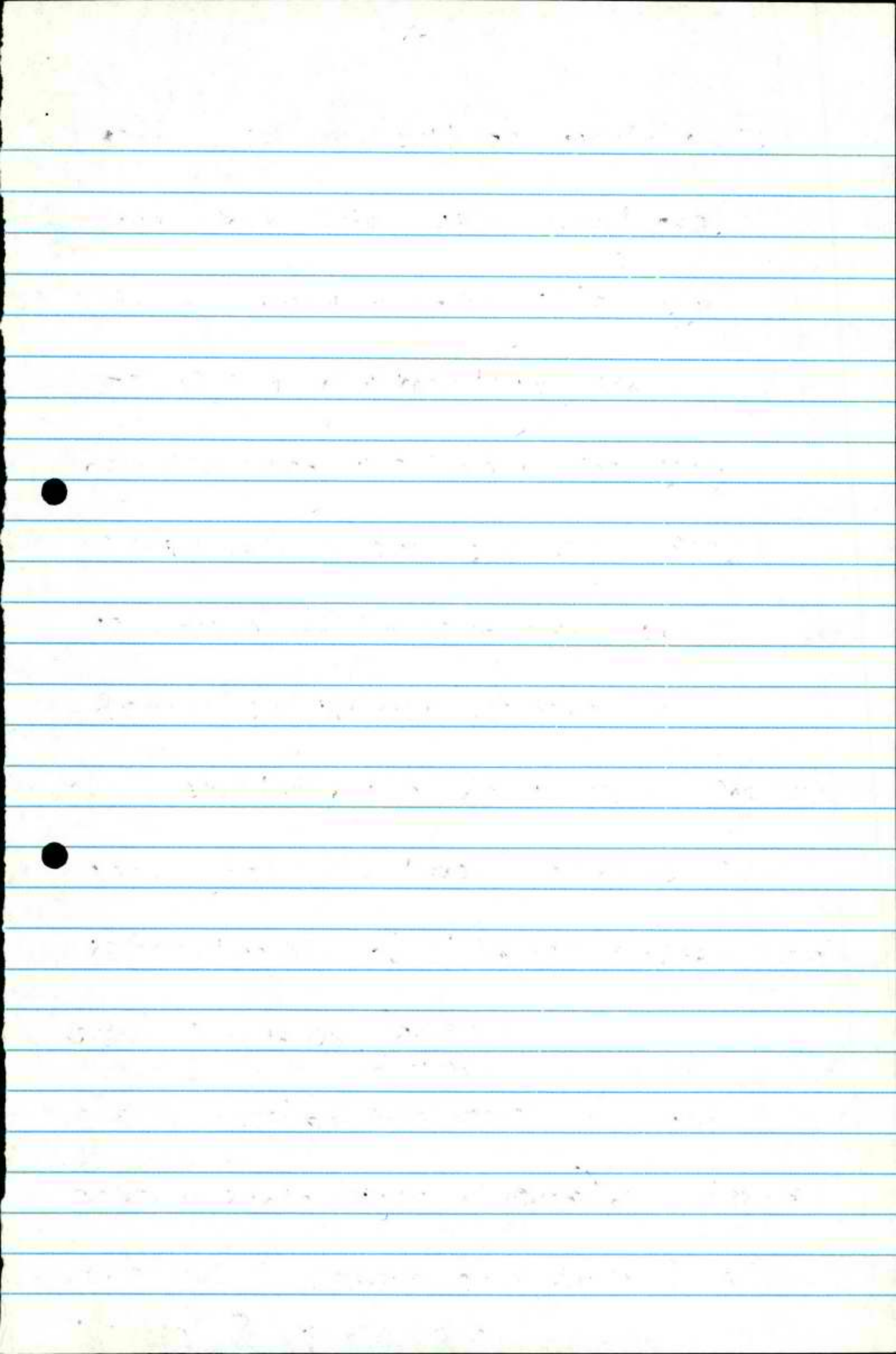
~~שאלה~~ ^{שאלה} ~~א' וד'~~ ^{א' וד'} ~~יחזקאל~~ ^{יחזקאל}

שאלה ~~א' וד'~~ ^{א' וד'} ~~יחזקאל~~ ^{יחזקאל}

כחצות ~~א' וד'~~ ^{א' וד'} ~~יחזקאל~~ ^{יחזקאל}

אשר ~~א' וד'~~ ^{א' וד'} ~~יחזקאל~~ ^{יחזקאל}

אשר ~~א' וד'~~ ^{א' וד'} ~~יחזקאל~~ ^{יחזקאל}



কক্সবাজার জেলা পরিষদ

האלימות וההתבססות של הרעב בארץ ישראל

1. State the main features of the Indian constitution

שערי חיים ואלוהים יתן לנו חיים ושלום

אברהם אבינו ואלהינו

[illegible]

אנחנו מודים לך מאוד על כל מה שאת עושה בשבילנו.

ପ୍ରତିକୃତି ମାଧ୍ୟମରେ ପ୍ରଦର୍ଶିତ ହେଉଥିବା ବିଶେଷ ଗୁଣ

[illegible]

የደቡብ አስተዳደር ወ/ሮ ማህተም ለገሰ

[illegible]

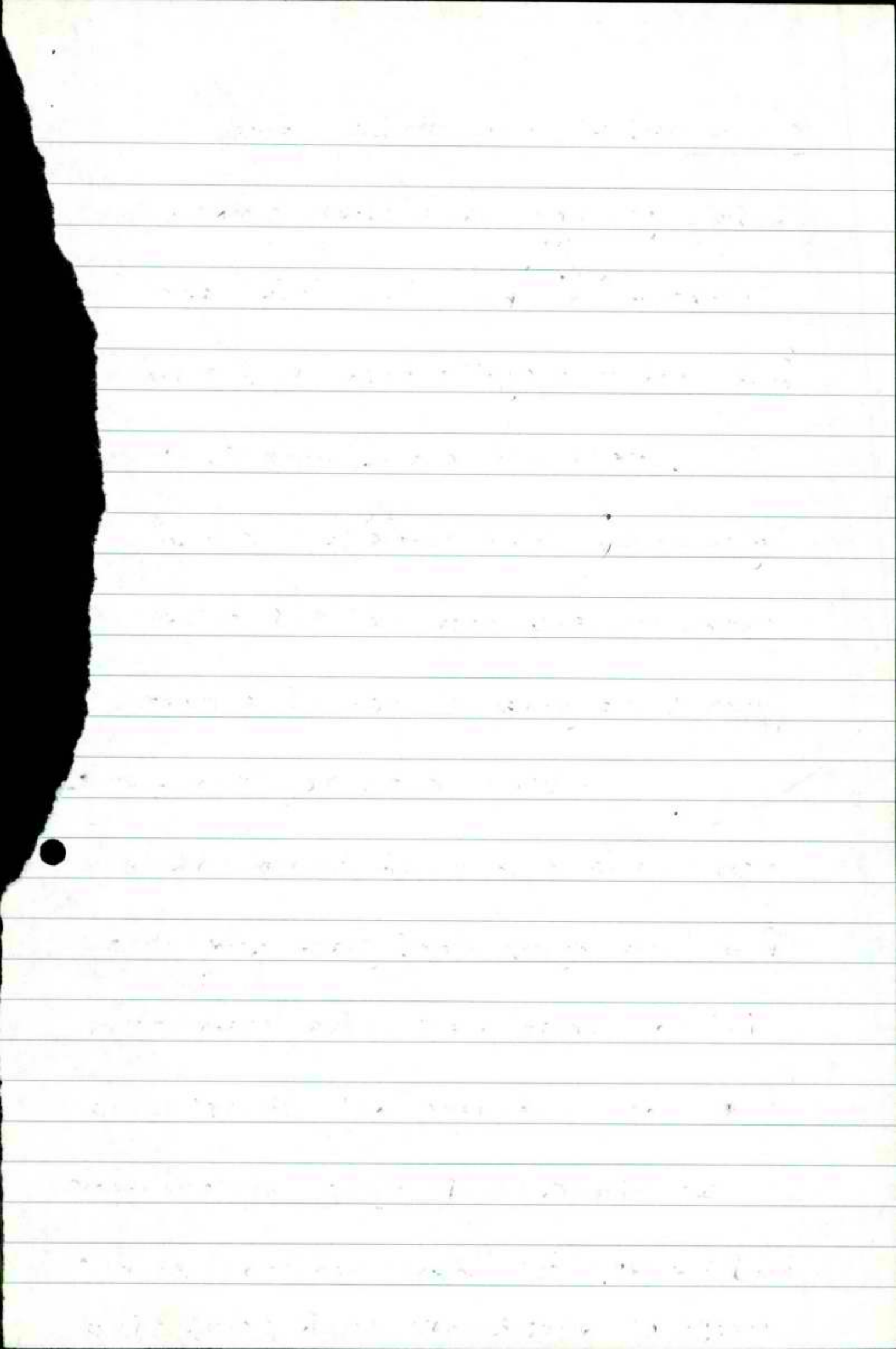
14) 1000 ଟଙ୍କା ଋଣକୁ 2% ଲାଭ ଦେଇ 312.5 ଟଙ୍କା

[illegible]

אין די צייטן וואס די יידן זענען געווען אין די געטו

[illegible]

ה'כ"ח תמוז ה'תש"ח



מחנה עמלק

מ' 131, 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,

חלוקת ארצות במדבר סיני

האמר לבנות / רוב ר' ארר' לו פ' א' (ה'א'א')

Alc to pinn (vised) pinn 3/11/08

מחיר / יחיד / כמות הנדרשת

הערה: יש להוסיף את המידע הנדרש להשלמת הטופס.

2. Operator level of control - non

Same - 01/1/20

• (ବିନୟ - ୦୫/୦୯/୧୯୭୮) ଲେନାଉଟି ୭/୧୩/୮୦

ב"ר פנחס בן יצחק

12/05/2020

ה'תש"ב ח' אלול

21300NF

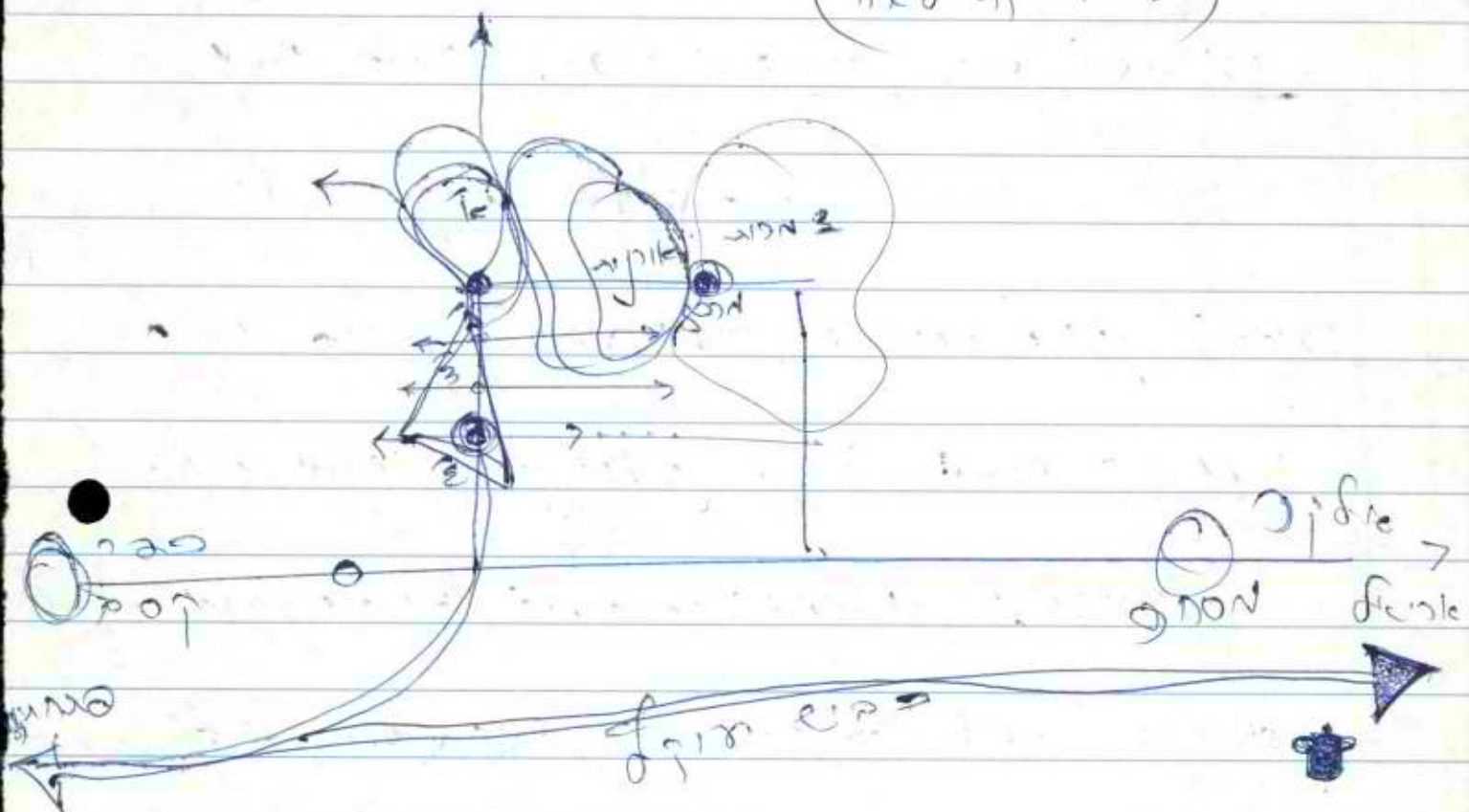
שמות זמיר סגור עמ' 9. מרכס 57 מ'מ' 93 פ'מ' 93

Le חרות פראגמטיזם, קאמפאניע 'ס פאר א פאקט

2020.03.27 - 12:30

• १६० २५० २५० २५० २५०

(לחשוד מקום לא ידוע)



המסלול של הרכיבה על האופניים הוא כדלקמן:

המסלול מתחיל בנקודה A, עובר דרך הנקודות B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z, ונגמר בנקודה A.

המסלול הוא סגור, כלומר מתחיל ונגמר באותה הנקודה.

המסלול הוא סגור, כלומר מתחיל ונגמר באותה הנקודה.

המסלול הוא סגור, כלומר מתחיל ונגמר באותה הנקודה.

המסלול הוא סגור, כלומר מתחיל ונגמר באותה הנקודה.

המסלול הוא סגור, כלומר מתחיל ונגמר באותה הנקודה.

היה אולי נוסף 2550

היה 1000 של 1000
היה 1000 של 1000
היה 1000 של 1000

2550

1000

x 3.8

1000
1000
1000

13.490

היה 1000 של 1000
היה 1000 של 1000
היה 1000 של 1000

13.500

פאקטא

מארגאן | פאקטא

מארגאן פאקטא צווישן 131
פאקטא פאקטא
מארגאן

פאקטא

מארגאן פאקטא צווישן 131 | פאקטא

פאקטא (פאקטא) 7200

מארגאן פאקטא 10.12.82

פאקטא פאקטא

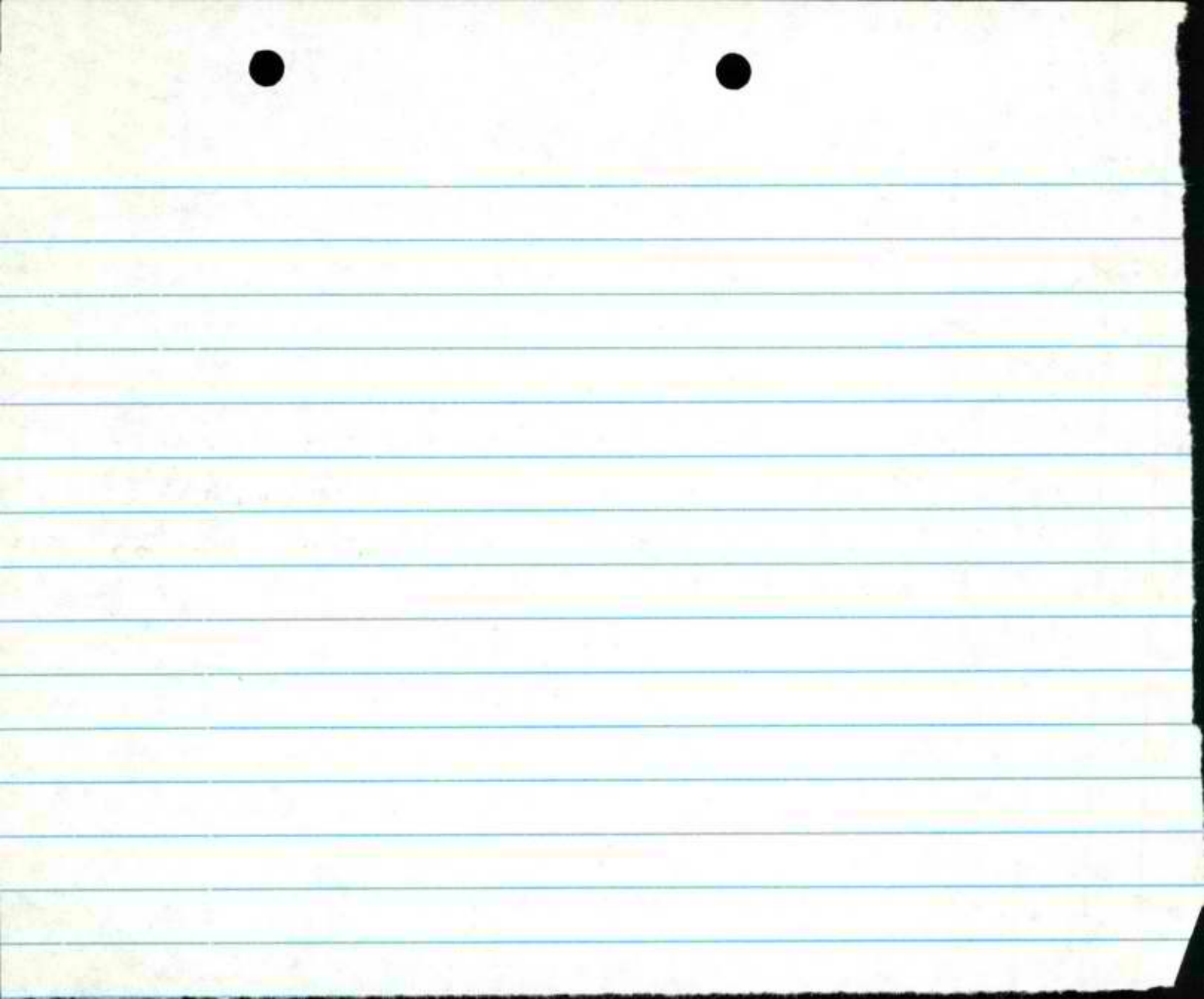
ד"ר אברהם א. אלוטוס ברבור בעל אסתר

נא

דניאל, 17 יולי, 1987

מכבוד ראש המכון
המרכז למחקר
סר יולי קניס

י.י.

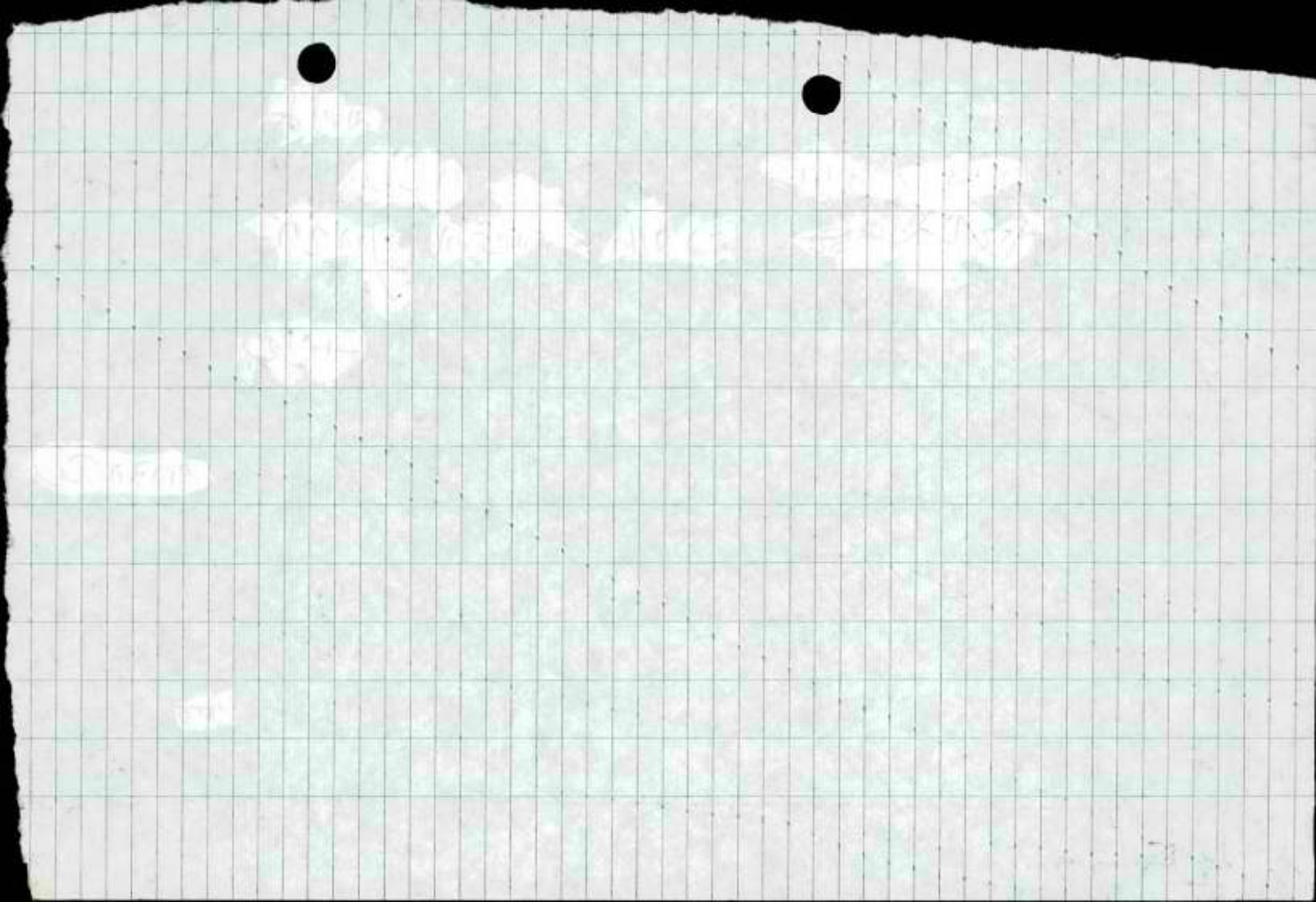


על פני השטח
על פני השטח

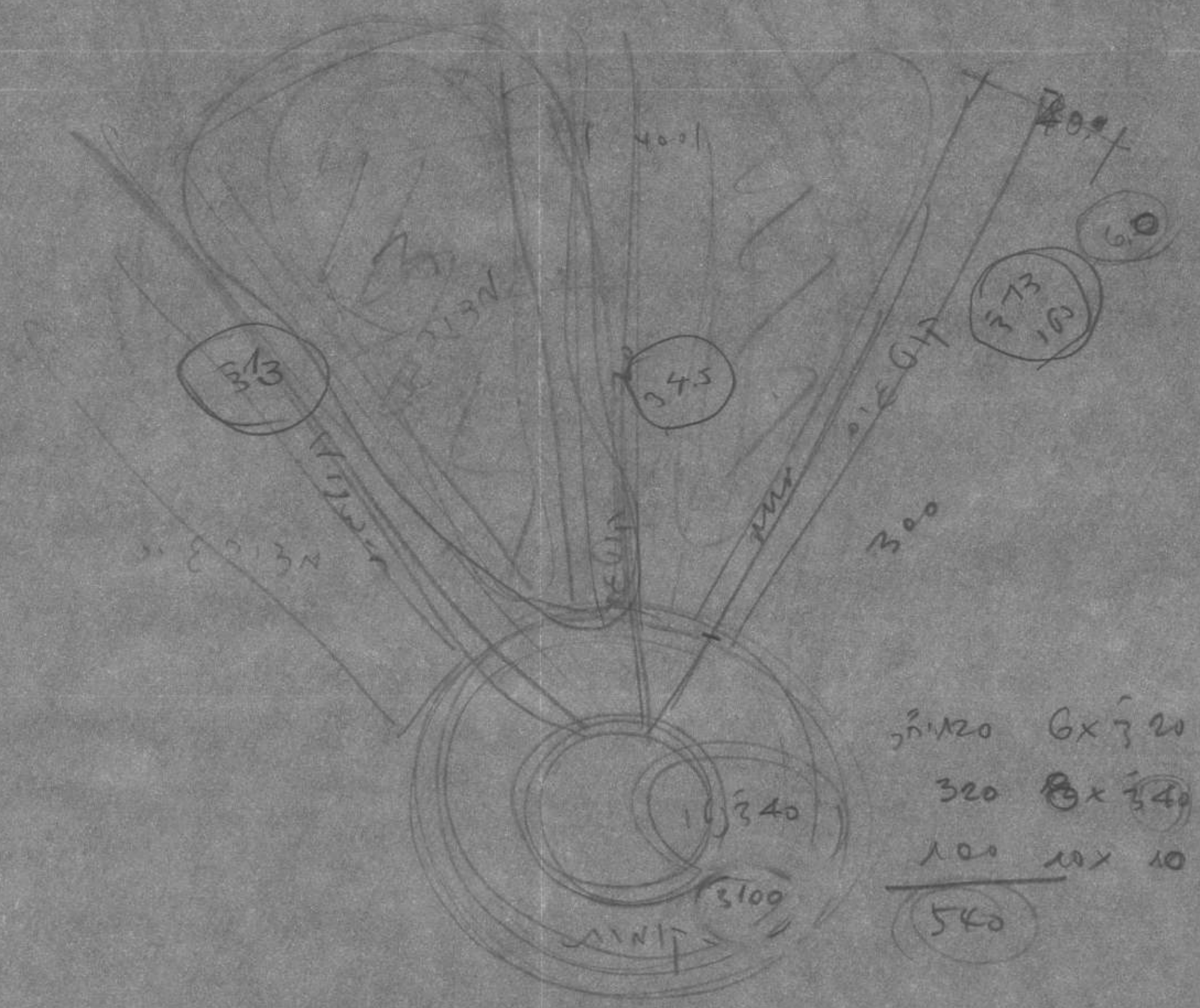
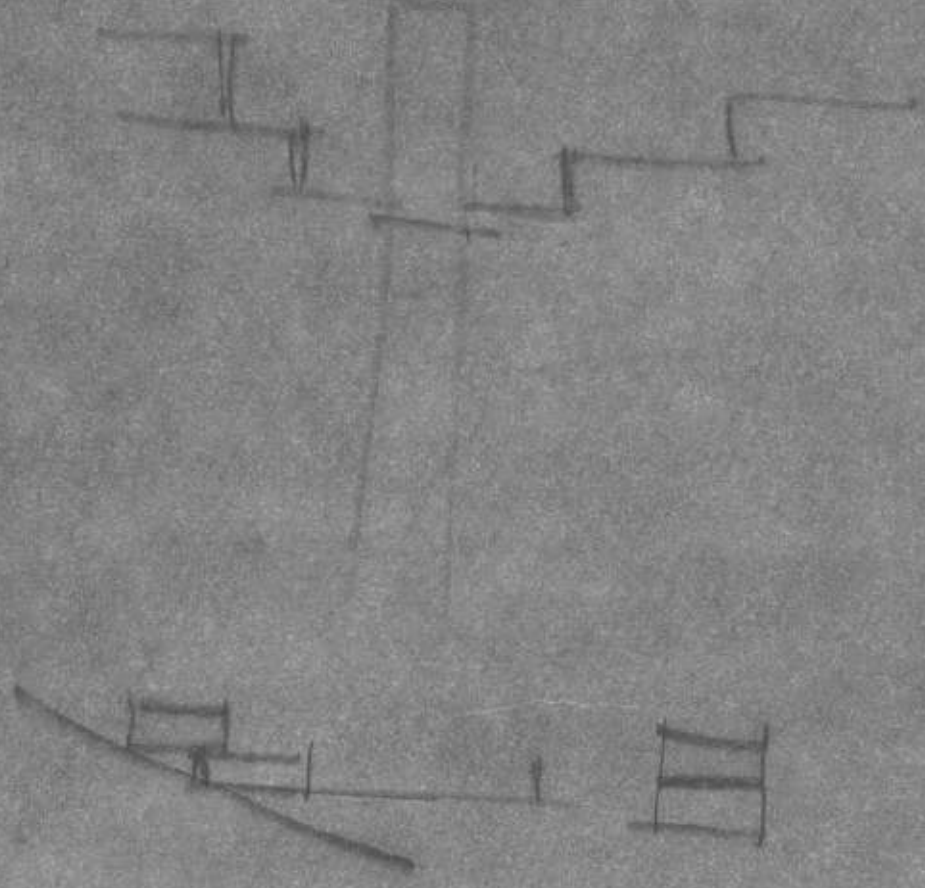
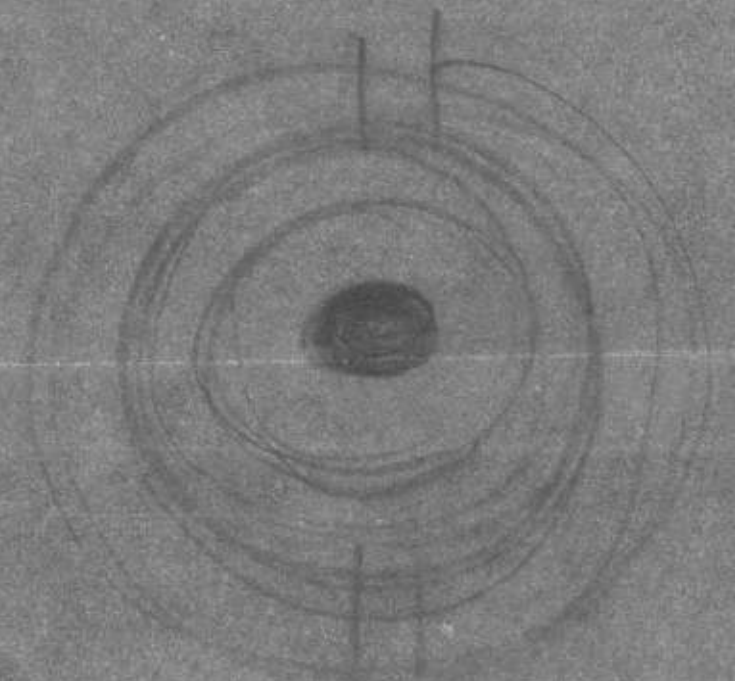
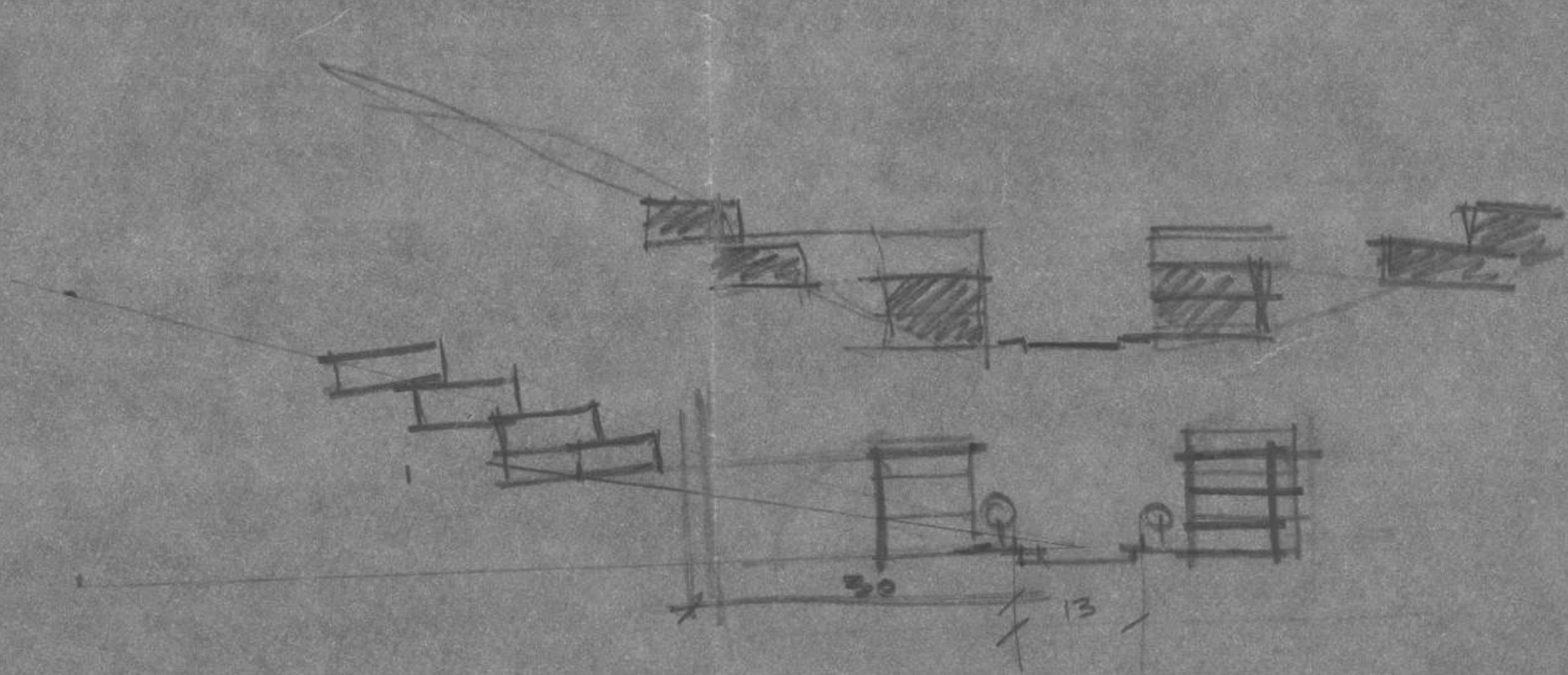
חזית דיוור

| שטח | חזית דיוור | חזית דיוור | חזית דיוור | חזית דיוור | שטח |
|-----|------------|------------|------------|---------------|------------|
| 450 | 150 | 150 | 300 | 300 | חזית דיוור |
| 400 | 400 | | | | חזית דיוור |
| 750 | | | | 2.5 x 300 | חזית דיוור |
| 450 | | | | 2.5 x 180 | חזית דיוור |
| 250 | | | | 2.5 x 100 | חזית דיוור |
| 250 | | | | 2.5 x (2) 100 | חזית דיוור |

סך הכל 2550



התנאים 3 - אחד - אזורי חקלאות
 + התנאים מפורטים ב



320 6x320
 320 8x340
 100 100x10
 540

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
היחידה לבינוי ערים

תדריך חכנון אתר
מחוז: מרכז
ישוב: אורנית
אתר : מערבי

הוכן ע"י אדריכלית דיאנה וולקוב

תאריך : 24.1.88

אושר בועדת אישורים
בתאריך:

התפלגות נורמלית

מדידת מידת התפלגות נורמלית

| מדידת מידת התפלגות נורמלית | מידת התפלגות נורמלית | מידת התפלגות נורמלית | מידת התפלגות נורמלית |
|----------------------------|----------------------|----------------------|----------------------------|
| 320 | 40 | 8 | 3 קוואנטיל |
| 200 | 40 | 5 | מדידת מידת התפלגות נורמלית |
| 400 | 100 | 4 | 2 קוואנטיל |
| 920 | 180 | | מדידת מידת התפלגות נורמלית |

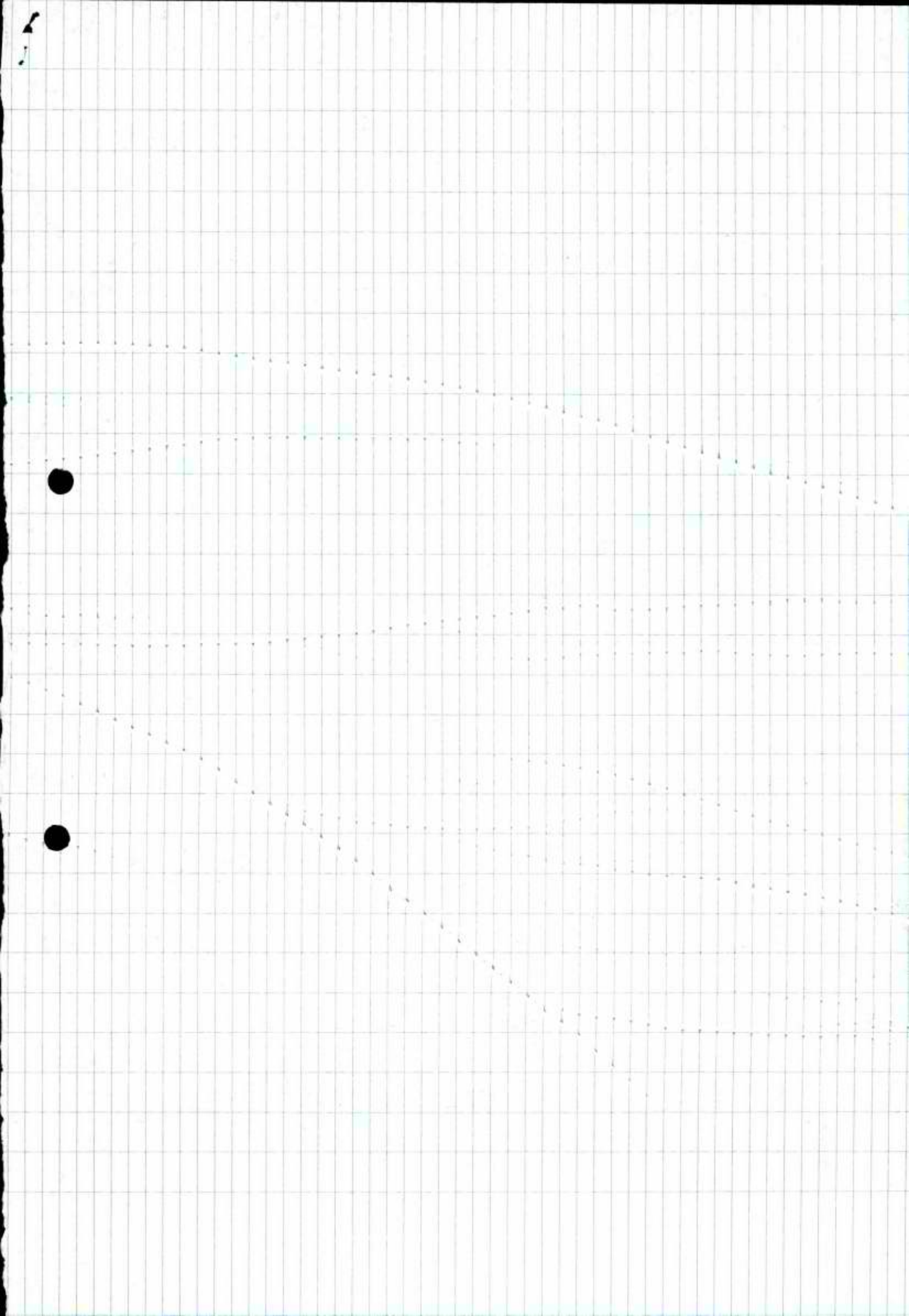
מדידת מידת התפלגות נורמלית

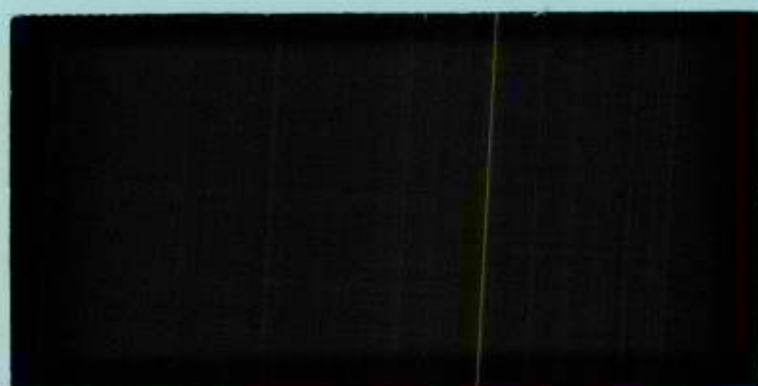
מדידת מידת התפלגות נורמלית

מדידת מידת התפלגות נורמלית

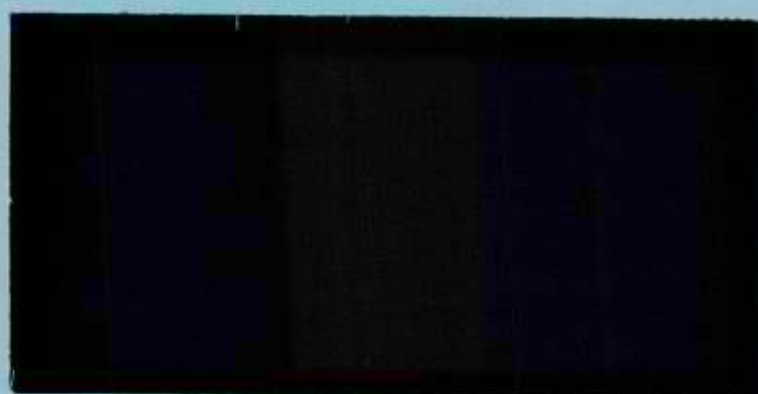
מדידת מידת התפלגות נורמלית

מדידת מידת התפלגות נורמלית





משרד הבינוי והשיכון
היחידה לתכנון ערים



מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
היחידה לבינוי ערים

תדריך תכנון אתר

מחוז: מרכז

ישוב: אורנית

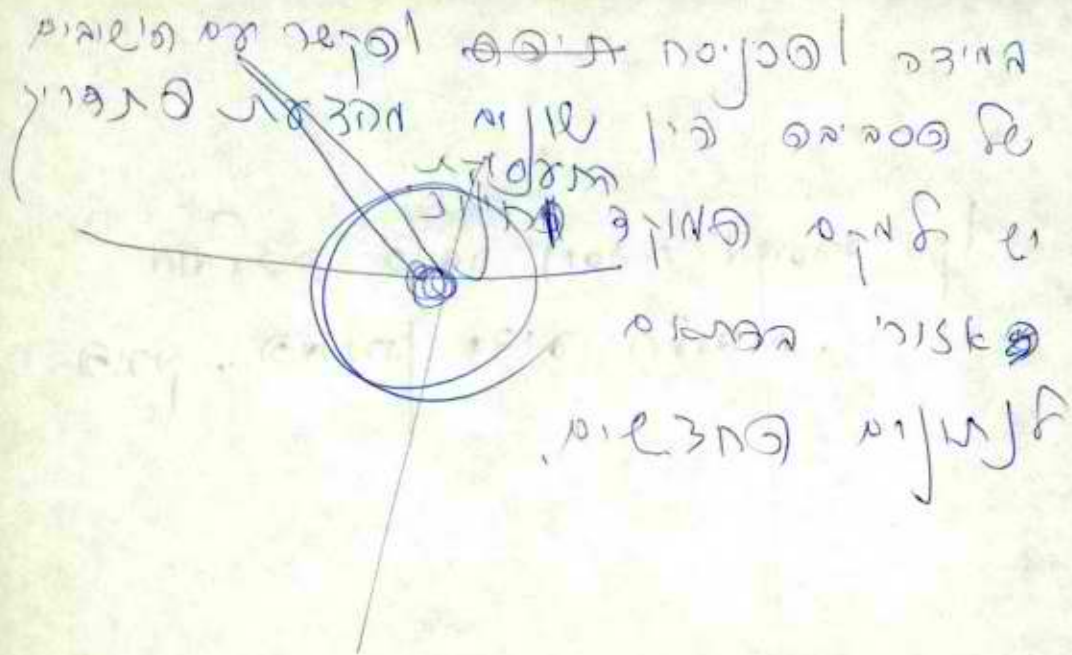
אתר : מערבי

הוכן ע"י אדריכלית דיאנה וולקוב

תאריך : 24.1.88

אושר בוועדת אישורים

כתאריך:



מוצאת סתם (יום אחד) רק

פירוק. פתחן יצא חפצות.

טעם לתבנית

שטח לתבנית : 300 צו"מ

לפי תבנית, 4% מהשטח הוקצא לצרכי ציבור -

כ- 120 צ' למחסוא, כבישים וכו'.

ניסארו לתבנית נלא כ- 180 צ' וזה כן:

צ' 40

הוקצא 40 צ' לבנייה 2 קומות במצטברות

א- 2 סיכרות צירואיות - על ציור דראשי -

של 15 צ' כל אחת, וסיכרון קטן יותר

בהמשך של רחובות דקיים השלב א'

המדרג 10 צ' הלבד.

הוקצא 60 צ' לבנייה 2 קומות

בצורה של קוטשים טריים לאורך רחובות ראשיים

ומתים, (לפי מדידה מוערכת של שטח)

באותה דרך הוקצא שטח לבנייה עצמית.

שטח (מצורפים בצורה של שטחים הוקצו לתוצאות)

מהשטח הנשאר בין סיכרוג / מחבורה למחצית

הצבעה של שטח, בצורה של חלקים של

60-90-3 לבי החלוקה.

| שטח לתבוא | % | שטח בצונם |
|-----------|-----|-----------|
| ברוטו | 100 | 300 |
| נטו | 60 | 180 |
| צרכי צמח | 40 | 120 |

דעם דאס אלס חלופה דעפאלט-העניק.

חלופה א': מצביעה על אפשרות של בנייה נמוכה וחסינית:

מבנים בצורת שטח פתוח גלויים נא

במבנים פרוזורים בין רחובות סביב אייזענשטאט

של האתר, קוואטרים טוריים לאורך רחובות אסבי

אכיזרות, בנייה נמוכה - בנה בתוך בצורה מאורעית,

אן אפציע אחרת של בנייה עצמית - לאורך

רחובות אלס מוצא. אין בחלופה זו בנייה בקומות.

חלופה ב': מצביעה על 4 אפשרויות לבנייה וכוללת גם בנייה

בקומות. בנייה בשטח קומות סביב אייזענשטאט

באשר בקומות פקרקע יתוכננו חניית אן חללים

מבנים לבנייה פנימית אפי. ברובם

מבנים. בשטח קומות העליונות למגר לבנייה צורה

עם מרביות מרחבות אן קוואטרים אן שטח הסופים

האלס מעורבים.

לאורן חובות ראשיים קאטאס טוריים - בניית בית קומה -

המשרדים הנמצאים בין חובות ראשיים למשרדים בשטחים.

למבואר - חובות על מוצא - בנייה יצמח.

חובות יצא: הם חובות של בנייה ציבורית יחסית

באשר לבנייה פנימית או בנייה יצמח

ניסארות בידי בנייה פנימית למידת עקביות

מסבקים בבנייה פנימית פנימית או פנימית

(כ- סדירות) ומבקים בידי בנייה פנימית

עם מניין אבן:

בנייה בשטח קומה סביב לבנייה.

למשרדים בין חובות ראשיים.

קאטאס טוריים לאורן חובות.

השון הוא רק מבקש חובות פנימית.

חובות יצא מבקש חובות קרקע למשרדים וזאת קאטאס טוריים.

חלופה ב' שחלטה להחליט על חלופה א' קודם לכן

אזכור אחרון

חלופה ב' היא המועדפת על חלופה א'.

לוח חלופות - החפלגות הכניה

| צפיפות | א' | | ב' | | ג' | | ד' | |
|------------------|------|-----|------|-----|------|-----|------|-----|
| | דונם | יח" | דונם | יח" | דונם | יח" | דונם | יח" |
| 3 קומות | 8 | - | - | 320 | 40 | 320 | 40 | 320 |
| מדורגים שזיז | 5 | 450 | 90 | 300 | 60 | 300 | 70 | 350 |
| 2 ק', קוטג' טורי | 3 | 180 | 60 | 165 | 55 | 240 | 80 | 210 |
| בניה נמוכה | 2 | 60 | 30 | 50 | 25 | - | - | - |
| סה"כ | | 690 | 180 | 835 | | 860 | | 880 |

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
היחידה לבינוי ערים

תדריך תקנון אתר

מחוז: מרכז

ישוב: אורנית

אתר: מערבי

הוכן ע"י אדריכלית דיאנה וולקוב

תאריך: 24.1.88

אושר בוועדת אישורים

בתאריך:

1. בעלות הקרקע

שטח האתר נמסר למשרד הבינוי והשיכון ע"י מנהל מקרקעי ישראל ביום - 3.2.88
על סמך הרשאה לתכנון ופיתוח חתימה ע"י מר טארי ממ"י ומר הניג משב"ש.

2. זיהוי האתר לפי גושים וחלקות

שטח התדריך נמצא בין הקו קואורדינטות 148-149 צפון-דרום ו-169.500-171,500
מזרח מערב. על חלקי גושים: 8870-8899-8893-8892. השטח נמצא על הגבול המזרחי של
הקו הירוק, כפר ברא בחלקו הצפוני וכפר קסם בחלקו הדרומי.

3. תכנית אב אזורית

שטח התדריך גובל מזרחה לקו הירוק עם תכנית אב אזורית הניקראת אזור תכנון אלקנה
שהוכנה ע"י אדריכל פטרן. יש לראות בשכונה המשך תכנוני רציף של אזור תכנון זה.

4. תכנית מתאר

לישוב אורנית תוכנית מתאר בתוקף, שחלה על אדמות שחברת "דלתא" קיבלה בהקצאתה
מאפטרופוס על רכוש נטוש ביו"ש. לישוב צמרות הנימצא מזרחה לאורנית תכנית מתאר
בתוקף על הקרקעות שנרכשו בזמנו. מומלץ על הכנת תכנית מתאר שתיכלול את שני הישובים
הללו כאחד ולתכנן תכנון כולל את כל אדמות המדינה שנרכשו לאחרונה ובכך להגיע לפתרונות
לא רק למגורים אלא גם ליעדים אחרים כגון מוסדות ציבור, מסחר, שרותים, שטחים ירוקים ועוד.

5. תכנית בנין עיר

לפי התכנית מחוז מרכז משרד הפנים השטח הוא קרקע חקלאית מוכרזת ודורש בנוסף
להפקדה של 60 יום וכו', אישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית. לכן יש צורך בהכנה מידית
של תכניות בינוי ערים לשינוי יעוד, והגשתה לוועדה המקומית אפיקי הירקון שבראש העין.

6. תאום עם תכניות אחרות

עת המתכנן תכנון מפורט לתאם עם תוכניות קיימות.

תנאי גיא-פיזיים

1. גבולות האתר ושטחו

האתר גובל צפונה ומזרחה בחלקו הצפוני עם כפר ברא; בחלקו הדרומי גובל מזרחה ודרומה עם כפר קסם. גבולו (של האתר) המזרחי הוא הקו הירוק, כאשר בחלקו הצפוני נימצא הישוב אורנית הקיים. שטח האתר בגבולות אלה הוא כ-400 ד'.

2. מבנה השטח וטופוגרפיה

האתר דמוי רובה (1500 מ' אורך ו-600-700 מ' רוחב החלקיו הרחבים ו-100 מ' רוחב בלבד בצברו) האתר משתפל במתינות בין 5 גבעות הנעות בין 160 מ' ל-140 מ' גובה. רוב האתר (90%) בשיפוע נוח מאוד, כ-50% משופע עד 10% וכ-40% משטחו עד 20% שיפוע. * סביב לגבעות כ-10% משטחו משופע עד 30% ומעלה.

נתוני האתר ונתוני רקע

=====

מיקום האתר, תיפקודו במערך הקיים עם חלקים אחרים במערך הקיים

האתר לתכנון רובע מערבי של הישוב אורנית (המיועד להיות מוקד לחינוך יחילוני באזור) ממוקם על שטח מתון יחסי בין גבעות לא גבוהות במיוחד, מערבה לישוב הקיים וצפונה לכביש פתח תקוה-אריאל (כפר קסם-מסחה). בין הכביש לישוב יש דרך עפר (פטרולים לשעבר) העובר בין הגבעות המתונות מדרום לצפון. לישוב אורנית קיים בכניסתו ממזרח מרכז מסחרי, שרותים, מוסדות, ובית ספר בבנייה. מרכז זה ממוקם בקצה המזרחי של הרחוב הראשי של הישוב המתחבר ישירות עם הקטע הצפוני של אתר בתכנון, הנמצא בקצה המערבי של אותו רחוב ראשי.

אזור זה מיועד לאזור מגורים בעל פרופיל וצפיפות נמוכה יחסית אבל יותר צפופה מהשכונה הקיימת. מבנה האתר והטופוגרפיה מתייבים קשר מזרחה למוקד הקיים. המרכז בכניסה הנוכחית של הישוב וקשר דרומה למוקד המתוכנן בכניסה המתוכננת לאתר. בהצטלבות 2 צירים אלה מתפתח במבנה הראשון של האתר המערבי.

שלב א' וב' יתוכננו כך שיחזקו את הישוב הקיים עם המרכז והמסדות שממזרח למבנה החדש. שלב ג' מדרום למבנים א' וב' יתוכנן כך, שיהווה מוקד מסחרי וחינוכי, הצפיפות סביב לו תהיה יותר גבוהה וכך יוצר ישוב עם אפשרויות שונות של פיתרונות דיור.

יש להניח שבשלב זה יצורפו אדמות נוספות לצרכי הישוב ולפיתוחם ע"י משב"ש כדי ליצור תכנון וביצוע יותר מושלם של כל המערכות תשתיות, תחבורתיות והמשכיות רצופה של הישוב מזרחה והשלמות לכוון כביש עוקף כפר קסם אשר יבוצע בשלב זה.

שלב ד' יתוכנן על הציר הראשי צפון דרום. כתוצאה מהמתח הנוצר בין מוקד שלב א' והמוקד הראשי של שלב ג'. הבניה תהיה בהתאם לדרישות והצרכים בשלה זה של הפיתוח.

הרכב האוכלוסיה באזור ואוכלוסיה צפויה

האוכלוסיה המרכיבה את הישוב אורנית כוללת חתך כלכלי-חברתי גבוה יחסית, אלה הן משפחות צעירות שעברו למקום מישובים עירוניים באזור מרכז הארץ והחליטו לבנות את ביתם בצורה מאורגנת. האוכלוסיה הצפויה לשלבים הבאים של פיתוח הישוב תהיה מחתך אופייני לישובים במרכז הארץ - בעיקר מקבוצה בעלת ניידות גבוהה יחסית (גיל, פוריות ועבודה) ורמת מינוע גבוהה, כמו זו שהתמקמה בטבעת החיצונית לאגד מטרופולין ת"א (רעננה, כפר סבא, רשלי"צ וכד'). קבוצת אוכלוסיה היכולה להמשיך ולמצוא תעסוקה במקומותיהם הנוכחיים.

יעדים, מדיניות ופרוגרמה

א. יעדי ומדיניות התכנון

1. יעוד השטח בתוכניות בניין עיר לא קיימות עדיין ת.ב.ע. לשטח האתר הנדון. היום האזור מהווה קרקע חקלאית מוכרזת.

2. יעדי אכלוס

האתר מיועד לקלוט אוכלוסיה עירונית מאזור מרכז הארץ, ברובה צעירה יחסית, בגיל עבודה ופוריות, עם כל המשתמע מכך ביחס לצרכי מוסדות ציבור ושרותים קהילתיים.

3. צפיפות

עקרונית, מדובר בפיתוח ישוב פרברי, שיבטיח איכויות חיים גבוהות המתבטאות גם בצפיפות בינוי נמוכה יחסית. בגלל שרוב השטח המפותח ע"י חב' "דלתא" מיועדת לבניה חד משפחתי האזור יועד לצפיפות של כ - 3 יחד' לדונם ברוטו, המתאימה גם כן להגדרה של "אזור מגורים א'".

4. רמות פיתוח

הצלחת משיכת אוכלוסיה חדשה לישוב הזה תלויה במידה רבה ברמת הפיתוח, איכות השירותים הציבוריים וכביש גישה עוקף כפר קאסם.

5. סוגי בניה (טרומים/קונבנציונלית/מתועשת/נמוכה/גבוהה/וכו').

מומלץ לתכנן סוגים שונים של בניה כדי שרוב האוכלוסיה המיועדת תמצא פתרונות דיור נאותה בתוך הישוב. מומלץ לשמור על טיב החומרים, גמר העבודות לסטנדרטים של משבי"ש. הכוונה היא שרוב הבניה תהיה צמודת קרקע, ובגובה עד 3 קומות. יש להקפיד על גגות רעפים אדומים משופעים לפי השיפועים הקיימים באורנית הקיימת.

6. ניצול אנרגיה סולרית

מומלץ בתיכנון המפורט להפנות דרומה את רוב פתחי חדרי המגורים של הבית ולכסות את הקירות החיצוניים בחומר בידוד מתאים. הדרישה הזאת תצוין בהוראות התכנית (התקנון).

7. אילוצים תקציביים

ההמלצות התכנוניות לאתר בתחומי הפיתוח הפיזי של השטח, התשתית, מוסדות הציבור והן הבנייה חייבות להשאר במסגרת מגבלות וסטנדרטים קיימים ומאושרים במשרד עבור פיתוח עירוני. לכן, מומלץ להקפיד על רמת פיקוח גבוהה כדי לקבל ביצוע על פי תכניות.

עקרונות תכנון

מטרת התכנון:

יצירת חללים אורבניים ע"י בינוי שכונה עירונית פרברית למרגלות הגבעות המערביות של השומרון, באיכות מגורים גבוהה לפי הסטנדרטים של משרד הבינוי והשיכון. התכנון צריך לאפשר לבצע את הפיקוח כך שתוצאותיו בשטח תהיינה משופרות לעומת עבודות אחרות שנעשו בעבר.

הקונספט התיכנוני מבוסס על עקרונות בסיסיים כדקלמן:

1. חיסכון מקסימלי בהוצאות פיתוח, תשתיות, כבישים ואחזקת שטחים ציבוריים.
2. התיחסות לניצול אנרגית השמש בתכנון המבנים, הבינוינים ויעודם של חלקי הבתים השונים.
3. יצירת חללים אורבניים - תיחום הרחובות, כיכרות, נקודות ציון - נוסח פרבר - ובהבדלה ברורה בין מגרשים פרטיים לצורך הגדרת אחריות.

לשם השגת יעדים אלו מופנית תשומת לבו של המתכנן להדגשים כדקלמן:

- א. לתכנן בינוי האתר כמשך רצוף לחלקים הקיימים והמתוכננים של הישוב - אורנית, צמרות והחלקים המצורפים לאחרונה. - גם אם אילוצים של בעלויות קרקע אינם מאפשרים רציפות בשלבים המוקדמים.

- ב. התאמת הבינוי והכבישים המלווים אל המבנה הטופוגרפי של האתר.

- ג. מבנה האתר מאפשר התוויית מערכת דרכים היררכית, פשוטה וברורה.

1. המשך הרחוב הראשי של הישוב הקיים. - ציר מזרח - מערב. -

2. הרחוב הראשי של האתר. ציר דרום-צפון המרכז מוקדים של פעילויות רבות והבניה היותר צפופה סביב למוקדים הללו.

3. רחובות משניים - מזרח - מערב יקשרו את האתר עם אזורים עתידיים לפיתוח, מזרחה ומערבה.

בצמתים של הרחובות הללו עם הרחוב הראשי יפותחו ככרות שהן הצורה האורבנית לביטוי פיזי של הפעילויות השונות הדרושות לפי הפרוגרמה המצורפת ושימוקמו סביב לככרות אלו.

4. רחובות צרים יותר (משולב ללא מדרכה - 8 מ' רוחב) בין רחובות משניים בצורת רשת (GRID) במידה והטופוגרפיה מאפשרת או בצורת לולאות סביב לגבעות המתונות.

5. הרחובות יעוצבו ע"י כינוי רצוף של מבני מגורים ומוסדות וחשוב להמנע מהפסקים וניתוקים. קו בניה אחיד הן של המבנים והן של הגדר, מקביל למדרכה, המסדיר את תחום חלל הרחוב, יפורט בתקנון. כמו כן יש להגדיר אחריות הפרט ואחריות ציבורית כגון: כניסות, פתחים, גדרות, מוסכים, גגות, חומרי צפוי וכו'.

פרצלציה

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

שלבים

יש לתכנן שלבי ביצוע כך שאזור בביצוע לא יפריע לאיכלוס לשלב ביצוע קודם, כנ"ל לגבי מגרשי "בנה ביתך".
לפי התדריך יבוצע שלב א' בקטע הצפוני של האתר (5Δ 146), עם הוצאות פיתוח מינימליות ז"א חיבור של כ - 30 מ' מדרך מס' 8 (המשך רחוב ראשי מס' 1) המהווה גישה מיידית לאתר בניה.
שלב ב' הוא ההמשך הדרומי של הגבעה הצפונית הגבעות: Δ 150.
שלב ג' יבוצע כתוצאה של סלילה כביש גישה מכביש עוקף כפר קאסם, החוצה את האתר מדרום לצפון, או מסלילה דרך נוספת מזרח מערב.

כיכרות

כיכרות ייווצרו כחללים אורבנים סביב למוקדי הפעילויות, משולבים בהצלכיות רחובות ראשיים. - המשך רחוב מס' 8 עם רחוב דרום צפון.
יש להדגיש שבמוקדים, בנוסף לפעילויות שירותים מסחר, ומוסדות ציבור, דרושים לפי פרוגרמה הבניה מגורים צפופים יותר יחסית מיתר המבנן מסביב לכיכרות מומלץ להגדיר את ייעוד קומת הקרקע כרב-טיפקודית עם ארקדות ומעליה קומת מגורים עם מרפסות רחבות. לאורך רחובות קוטג'ים טוריים, חנייה צמודה למדרכות.
בחלל הכיכר עצמו לפתח משחקי ילדים, שולחנות למשחקים קבועים (שח וכו'), מיקום לקרוסלה, מקומות ישיבה מוצלים וכו'.
יש לתכנן את הכיכר כמרחב לפיתוח זמן פנוי לא רק של הילדים אלא גם של הנוער והמבוגרים.
היא צריכה להיות אטרקטיווית מהתחלת תהליך איכלוס המבנן, ולא להשאירו לפיתוח מאוחר יותר כאשר ההרגלים של האוכלוסיה מובילים אותה לתעסוקות אחרות.
בכיכר יש לשמור על הפרופורציה - הכל שהחלל יותר קטן, הוא ינוצל טוב יותר ע"י הפונקציה וע"י התושבים.

פארק

מומלץ לפתח את הפארק על הגבעה הצפונית.
קיימת חורשה וכדאי לנצלה ולהוסיף בה פונקציות מתאימות לפארק ישובי, כמו כן יש לשמור על העצים הקיימים.

מוסדות ציבור

- מומלץ ליעד שטח מזרחית למוקד הראשי למוסדות ציבור, מסיבות כדלקמן:
- א. המיקום מב נת התכנון הכללי של הישוב.
 - ב. המיקום ביהם לאותה אוכלוסיה שתגיע לאתר המערבי בשלבים המתקדמים של הפיתוח.
 - ג. כדי ליצור המשכיות מזרחה על הקרקעות שהוכר ו לאחרונה ויש לדרוש לצירופן להקצאת למשב"ש לצרכי ציבור.
 - ד. בתכנון כולל של הישוב ניבדקו כל האפשרויות אחרות למיקום זה הוא המתאים ביותר לבית הספר העל-יסודי כאשר ילדים חילוניים משובים אחרים בסביבה יגיעו לאורנית למרכז החינוכי.

מוקד ראשי

את המוקד הראשי יש לתכנן כמרכז חינוכי ותעסוקתי אזורי, כדי שהדבר אכן יקרה, צריך לתאם שכביש עוקף כפר קאסס יתחבר עם המוקד הנייל, וכנסה עתידית. לישוב תהיה דרכו.

על כן, יש לתכנן בו לא רק כיכר מרכזית בהצתלבותו, אלא גם את הפונקציות והשירותים הכלל-עירוניים המפורטים בפרוגרמה המצורפת וכן אזור תעסוקה נקיה ומסודרת המתאימה לישוב שפיתוחו ימשיך לאורך שנים רבות.

תחזית צרכי דיור

תחזית צרכי דיור עד שנת 1995

טוב: קרית מלאכי
מלאי דיור ריק ובניה

| סה"כ מלאי דיור ריק (5) | סה"כ מלאי דיור מצטבר מ-1983 (4) | דירות שבניה (3)
12/1987 | דירות שבניתן נסתיימה (2) | | | | | |
|------------------------|---------------------------------|----------------------------|--|----|----|----|----|--|
| | | | מחציתו
1983: 1984: 1985: 1986: 1987: 1987 | | | | | |
| 42 | 855 | 130 | 63 | 42 | 77 | 18 | 25 | |

(1) + (2) + (3) = (4)

מתוך מפקד 1983 ל.מ.ס

(5) דווח חברות בניה

(2) מתוך פרסומי ל.מ.ס

תוספת בניה נדרשת להשגת היעד הממוצע לתקופה 1988-1993

| כ"כ (1) | מסקי (2)
בית 1983 | מקדם (3) | אובי (4)
12/1987 | אוכלוסיה 1995----- | | מסקי (7)
בית 1995 | תוספת (8)
מסקי-בית 1995-1983 | מלאי (9)
תפעולי + גרם | מלאי דיור (10)
מצטבר-83 | תוספת (11)
בניה נדרשת 1993-1988 |
|---------|----------------------|----------|---------------------|-----------------------|-----------|----------------------|---------------------------------|--------------------------|----------------------------|------------------------------------|
| | | | | לפי תכ" (5)
תפרושת | מומלץ (6) | | | | | |
| 12 | 3000 | 0.273 | 13800 | 18000 | 17,000 | 464 | 1641 | 340 | 855 | 1126 |

(3) x (6) = (7)

מתוך מפקד 1983 ל.מ.ס

(7) - (2) = (8)

מתוך מפקד 1983 ל.מ.ס

(9) בין 5%-12% מכלל מסקי הבית 1983 (2), לפי אופי הישוב

מקדם נתון

ושיקולי המשרד

נתוני ל.מ.ס

(10) מתוך טבלה א' עמודה (4)

מתוך תכ" תפרושת האוכלוסיה ל-7 מליון

(8) + (9) - (10) = (11)

המלצת המשרד מעבר לשעורי הגידול באוכלוסיה

תוספת בניה נדרשת למלוי הצרכים לפי המגמות לתקופה 1988-1993

| סה"כ בניה נדרשת (7) | סה"כ מלאי דיור (6)
מצטבר מ-83 | מלאי תפעולי (5)
+ גרם | אומדן תוספת (4)
מסקי בית 1983-1995 | | תוספת אוכלוסיה לשנים | | | | | ה"כ |
|---------------------|----------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------|----------------------|-----|-----|-----|-----|----------|
| | | | לשנה | לתקופה | 87 | 86 | 85 | 84 | 83 | |
| 670 | 855 | 340 | 99 | 1195 | | | | | | |
| | | | 190 | | 200 | 190 | 180 | 190 | 200 | ואין (1) |
| | | | 11 | | 18 | 5 | 0 | 20 | 10 | ים (2) |
| | | | 0 | | -30 | -35 | 0 | 17 | 50 | ירה (3) |

(4) + (5) - (6) = (7)

(5) מתוך טבלה ב' (9)

(2) - מתוך פרסומי ל.מ.ס

(6) מתוך טבלה א' (4)

חזוי המשך המגמות על סמך (1) (2) (3)

תפלגות בין בניה ציבורית ופרטית (התחלות בניה)

| 1983-87 ממוצע | 1987 | 1986 | 1985 | 1984 | 1983 | |
|---------------|------|------|------|------|------|------|
| 69 | | | | | | כ"כ |
| 43 | 26 | 24 | 90 | 48 | 26 | נדרש |
| 26 | 16 | 18 | 31 | 29 | 38 | י"י |

תחזית צרכי דיור

תחזית צרכי דיור עד שנת 1995

| |
|-------------------------|
| סה"כ מלאי דיור ריק (ס') |
| בידי החברות (9/1988) |
| 81 |

| דירות שבניתן נסתיימה (2) | דירות בבניה (3) | סה"כ מלאי דיור (4) |
|--------------------------------------|-----------------|--------------------|
| מחצית: 1983: 1984: 1985: 1986: 1987: | 12/1987 | מ-1983 |
| 45: 226: 20: 54: 183: | 438 | 1866 |

1983 ל.מ.ס (1) + (2) + (3) = (4)

ירסומי ל.מ.ס (5) דווח חברות בניה

נדרשת להעגת היעד הממולץ לתקופה 1988-1993

| י (2) 1983 | מקדם (3) | אוכי (4) 12/1987 | אובכלוסיה 1995-1995 | משקי בית (7) 1995 | תוספת (8) מלאי תפעולי + גרט | מלאי דיור (10) מצטבר-83 | תוספת (11) בניה נדרשת 1993-1988 |
|------------|----------|------------------|---------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| 0.290 | 27400 | 25000 | 32000 | 9280 | 2280 | 1866 | 1314 |

(3) x (6) = (7)

(7) - (2) = (8)

(9) בין 5%-12% מכלל משקי הבית 1983(2), לפי אופי הישוב

ושיקולי המסד

(10) מתוך טבלה א' עמודה (4)

(8) + (9) - (10) = (11)

ה נדרשת למלוי הצרכים לפי המגמות לתקופה 1988-1993

| תוספת אובכלוסיה לשנים | אומדן תוספת משקי בית 1983-1995 (4) | מלאי תפעולי + גרט (5) | סה"כ מלאי דיור (6) מצטבר מ-83 | סה"כ בניה נדרשת (7) |
|----------------------------|------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|---------------------|
| 83: 84: 85: 86: 87: | לתקופה 2096 | לשנה 175 | 1866 | 1130 |
| 40: 350: 380: 384: 400: | | 383 | | |
| 8: 281: 30: 23: 76: | | 98 | | |
| -1: -62: -108: -243: -400: | | -165 | | |

(4) + (5) - (6) = (7)

תוך פרסומי ל.מ.ס (5) מתוך טבלה ב' (9)

המגמות על סמך (3) (2) (1) (6) מתוך טבלה א' (4)

ין בניה ציבורית ופרטית (התחלות בניה)

| 1983 | 1984 | 1985 | 1986 | 1987 | ממוצע 1983-87 |
|------|------|------|------|------|---------------|
| 146 | 11 | 95 | 92 | 221 | 113 |
| | | | | | 25 |
| | | | | | 138 |

שטח לתכנון

שטח לתכנון: 300 דונם

לפי תכנון 40% מהשטח הוקצה לצרכי ציבור -
 כ-120 ד' למוסדות, כבישים וכו'
נשארו לתכנון נסו כ-180 דונם ועל כן

| שטח לתכנון | % | גודל בדונם |
|------------|-----|------------|
| ברוטו | 100 | 300 |
| נסו | 60 | 180 |
| צרכי ציבור | 40 | 120 |

הוקצו 40 ד' לבניה 3 קומות המצטברים מ-2 כיכרות דרומיות - על הציר הראשי של 15 ד' כל אחד, וכיכרון קטן יותר כהמשך של הפיתוח הקיים בשלב א', המהווה 10 ד' בלבד.

הוקצו בין 60 ל-80 ד' לבניה 2 קומות בצורה של קוטג'ים טוריים לאורך רחובות ראשיים ומשניים (לפי מדידה משוערת של השטח). באותה דרך הוקצה שטח לבניה עצמית.

שטח המדורגים בצורת שטח הוקצה כתוצאה מהשטח הנשאר בין כיכרות ורחובות למרגלות הגבעות שבאחר. מדובר על היקף שבין 60 ל-90 ד', לפי החלופה.

הסבר ללוח חלופות התפלגות הבניה

חלופה א':

מצביעה על אפשרות של בניה נמוכה יחסית: מדורגים בצורת שטיח, 5 יח"ד לדונם נסו, במגרשים הנוצרים בין רחובות סביב ל"גבעונות" של האתר. קוטג'ים טוריים לאורך רחובות וסביב לכיכרות. בניה נמוכה - בנה ביתך בצורה מאורגנת, או אופציה אחרת של בניה עצמית - לאורך רחובות ללא מוצא. אין בחלופה זו בניה בקומות.

חלופה ב':

מצביעה על 4 אפשרויות לבניה וכוללת גם בניה בקומות. בניה בשלוש קומות סביב לכיכרות, כאשר בקומות הקרקע יתוכננו חנויות או חללים מתאימים לפונקציות הנדרשות לפי פרוגרמה מצורפת. בשתי הקומות העליונות מותר לבנות דירות עם מרפסות מורחבות או קוטג'ים או שני הסוגים האלו מעורבים. לאורך רחובות ראשיים קוטג'ים טוריים - בניה בשתי קומות - כמגרשים הנוצרים בין רחובות ראשיים מדורגים בשטיח. ובמכואות - רחובות ללא מוצא - בניה עצמית.

חלופות ג' ו-ד': הם חלופות של בניה צפופה יחסית כאשר הבניה הנמוכה או

בניה עצמית נשארות בידי היוזמה הפרטית מעבר לקו הירוק מסתפקים בבניה הנמוכה הקיימת והמתוכננת שם (כ-700 יח"ד) ומתרכזים ביעדי משב"ש לפי ההסכם עם ממ"י ובהם:

בניה בשלוש קומות סביב לכיכרות.

מדורגים בין רחובות ראשיים.

קוטג'ים טוריים לאורך רחובות.

השוני הוא רק בהקצאות חטיבות הקרקע.

חלופה ג' - מקדישה פחות קרקע למדורגים ויותר לקוטג'ים טוריים.

חלופה ד' - מחלקת בצורה שווה חסיבות קרקע לבנייה מדורגת ולקוטג'ים טוריים.

חלופה ג' - היא המועדפת לפי ההסבר האמור לעיל.

לוח חלופות - התפלגות הבניה

| צפיפות | א' | | ב' | | ג' | | ד' | |
|------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | דונם | יח"ד | דונם | יח"ד | דונם | יח"ד | דונם | יח"ד |
| 3 קומות | 8 | - | - | 40 | 320 | 40 | 320 | 40 |
| מדורגים שטיח | 5 | 90 | 450 | 60 | 300 | 60 | 300 | 70 |
| 2 ק', קוטג' טורי | 3 | 60 | 180 | 55 | 165 | 80 | 240 | 70 |
| בניה נמוכה | 2 | 30 | 60 | 25 | 50 | - | - | - |
| סה"כ | 180 | 690 | 835 | 860 | 880 | | | |

התפלגות הבניה

חלופה מועדפת ע"י מחוז המרכז.

| סוגי בניה | צפיפות נטר | דונם | מס' יח"ד |
|-----------------------------|------------|------|----------|
| 3 קומות | 8 | 40 | 320 |
| מדורגים-שטח | 5 | 40 | 200 |
| 2 קומות -
קוטג'ים-טוריים | 4 | 100 | 400 |
| סה"כ | | 180 | 920 |

מחוז המרכז ממליץ בדיקת כניסה נוספת ממערב לקו הירוק. המתכנן יציע חלופות.

הערה: במידה שהכניסה והקשר עם הישובים היהודים של הסביבה יהיו שונים מהצעת התדריך, יש למקם את המוקד - תעסוקתי וחינוכי אזורי - בהתאם לנתונים החדשים.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
היחידה לבינוי ערים

תדריך תקנון אתר

מחוז: מרכז

ישוב: אורנית

אתר : מערבי

הוכן ע"י אדריכלית דיאנה וולקוב

תאריך : 24.1.88

אושר בועדת אישורים
בתאריך:

1. בעלות הקרקע

שטח האתר נמסר למשרד הבינוי והשיכון ע"י מנהל מקרקעי ישראל ביום - 3.2.88
על סמך הרשאה לתכנון ופיתוח חתימה ע"י מר מאירי ממ"י ומר הניג משב"ש.

2. זיהוי האתר לפי גושים וחלקות

שטח התדריך נמצא בין הקו קואורדינטות 148-149 צפון-דרום ו-169.500-171,500
מזרח מערב. על חלקי גושים: 8870-8899-8893-8892. השטח נמצא על הגבול המזרחי של
הקו הירוק, כפר ברא בחלקו הצפוני וכפר קסם בחלקו הדרומי.

3. תכנית אב אזורית

שטח התדריך גובל מזרחה לקו הירוק עם תכנית אב אזורית הניקראת אזור תכנון אלקנה
שהוכנה ע"י אדריכל פטרן. יש לראות בשכונה המשך תכנוני רציף של אזור תכנון זה.

4. תכנית מתאר

לישוב אורנית תוכנית מתאר בתוקף, שחלה על אדמות שחברת "דלתא" קיבלה בהקצאתה
מאפטרופוס על רכוש נטוש ביו"ש. לישוב צמרות הנימצא מזרחה לאורנית תכנית מתאר
בתוקף על הקרקעות שנרכשו בזמנו. מומלץ על הכנת תכנית מתאר שתיכלול את שני הישובים
הללו כאחד ולתכנן תכנון כולל את כל אדמות המדינה שנרכשו לאחרונה ובכך להגיע לפתרונות
לא רק למגורים אלא גם ליעדים אחרים כגון מוסדות ציבור, מסחר, שרותים, שטחים ירוקים ועוד.

5. תכנית בנין עיר

לפי התכנית מחוז מרכז משרד הפנים השטח הוא קרקע חקלאית מוכרזת ודורש בנוסף
להפקדה של 60 יום וכו', אישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית. לכן יש צורך בהכנה מידית
של תכניות בינוי ערים לשינוי יעוד, והגשתה לוועדה המקומית אפיקי הירקון שבראש העין.

6. תאום עם תכניות אחרות

עת המתכנן תכנון מפורט לתאם עם תוכניות קיימות.

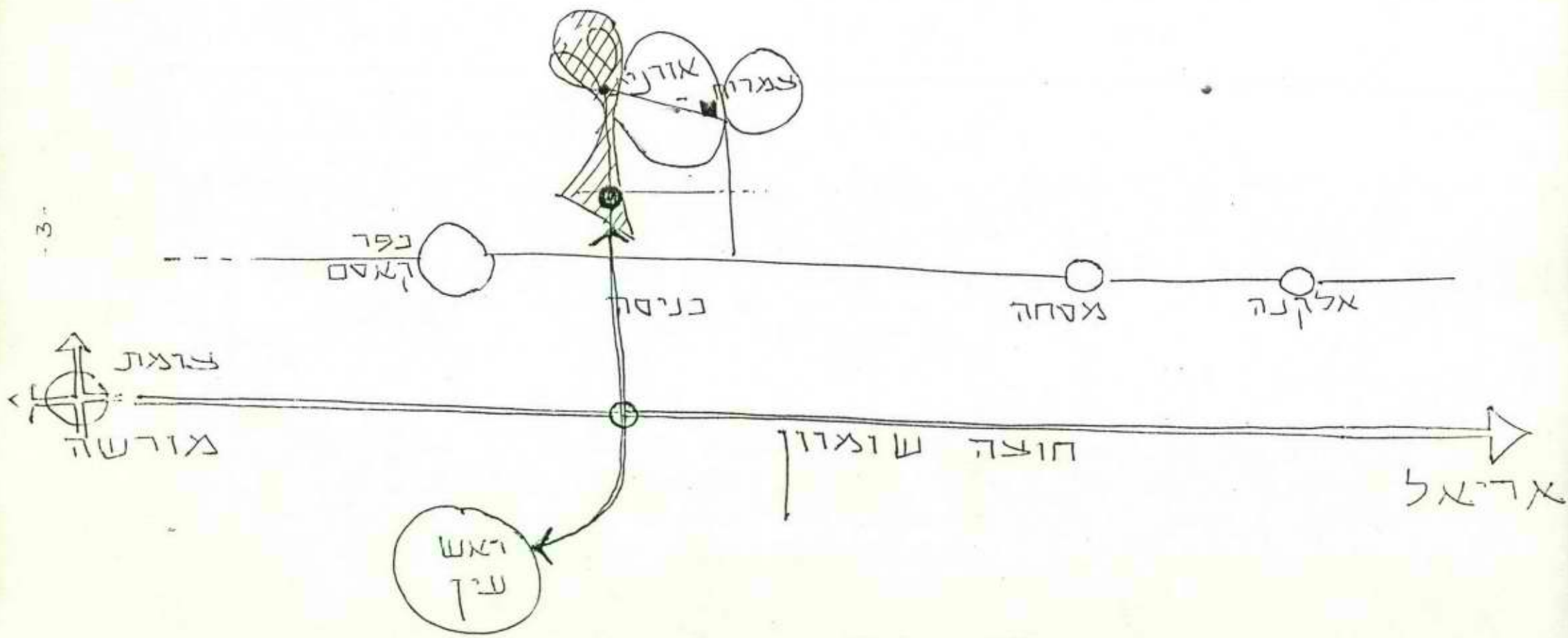
תנאי גיאורפיה

1. גבולות האתר ושטחו

האתר גובל צפונית ומזרחית בחלקו הצפוני עם כפר ברא; בחלקו הדרומי גובל מזרחית ודרומית עם כפר קסם. גבולו (של האתר) המזרחי הוא הקו הירוק, כאשר בחלקו הצפוני נימצא הישוב אורנית הקיים. שטח האתר בגבולות אלה הוא כ-400 ד'.

2. מבנה השטח וטופוגרפיה

האתר דמוי רובה (1500 מ' אורך ו-600-700 מ' רוחב החלקיו הרחבים ו-100 מ' רוחב בלבד בצברו) האתר משתפל במתינות בין 5 גבעות הנעות בין 160 מ' ל-140 מ' גובה. רוב האתר (90%) בשיפוע נוח מאוד, כ-50% משופע עד 10% וכ-40% משטחו עד 20% שיפוע. * סביב לגבעות כ-10% משטחו משופע עד 30% ומעלה.



אפת אערן אזור

נתוני האתר ונתוני רקע =====

מיקום האתר, תיפקודו במערך הקיים עם חלקים אחרים במערך הקיים

האתר לתכנון רובע מערבי של הישוב אורנית (המיועד להיות מוקד לחינוך יחילוני באזור) ממוקם על שטח מתון יחסי בין גבעות לא גבוהות במיוחד, מערבה לישוב הקיים וצפונה לכביש פתח תקוה-אריאל (כפר קסם-מסחה). בין הכביש לישוב יש דרך עפר (פטרולים לשעבר) העובר בין הגבעות המתונות מדרום לצפון. לישוב אורנית קיים בכניסתו ממזרח מרכז מסחרי, שרותים, מוסדות, ובית ספר בבנייה. מרכז זה ממוקם בקצה המזרחי של הרחוב הראשי של הישוב המתחבר ישירות עם הקטע הצפוני של אתר בתכנון, הנמצא בקצה המערבי של אותו רחוב ראשי.

אזור זה מיועד לאזור מגורים בעל פרופיל וצפיפות נמוכה יחסית אבל יותר צפופה מהשכונה הקיימת. מבנה האתר והטופוגרפיה מכתיבים קשר מזרחה למוקד הקיים. המרכז בכניסה הנוכחית של הישוב וקשר דרומה למוקד המתוכנן בכניסה המתוכננת לאתר. בהצטלבות 2 צירים אלה מתפתח במבנה הראשון של האתר המערבי.

שלב א' וב' יתוכננו כך שיחזקו את הישוב הקיים עם המרכז והמסדות שממזרח למבנה החדש. שלב ג' מדרום למבננים א' וב' יתוכנן כך, שיהווה מוקד מסחרי וחינוכי, הצפיפות סביב לו תהיה יותר גבוהה וכך יוצר ישוב עם אפשרויות שונות של פיתרונות דיור. יש להניח שבשלב זה יצורפו אדמות נוספות לצרכי הישוב ולפיתוחם ע"י משב"ש כדי ליצור תכנון וביצוע יותר מושלם של כל המערכות תשתיות, תחבורתיות והמשכיות רצופה של הישוב מזרחה והשלמות לכוון כביש עוקף כפר קסם אשר יבוצע בשלב זה. שלב ד' יתוכנן על הציר הראשי צפון דרום. כתוצאה מהמתח הנוצר בין מוקד שלב א' והמוקד הראשי של שלב ג'. הבניה תהיה בהתאם לדרישות והצרכים בשלה זה של הפיתוח.

הרכב האוכלוסיה באזור ואוכלוסיה צפויה

האוכלוסיה המרכיבה את הישוב אורנית כוללת חתך כלכלי-חברתי גבוה יחסית, אלה הן משפחות צעירות שעברו למקום מישובים עירוניים באזור מרכז הארץ והחליטו לבנות את ביתם בצורה מאורגנת. האוכלוסיה הצפויה לשלבים הבאים של פיתוח הישוב תהיה מחתך אופייני לישובים במרכז הארץ - בעיקר מקבוצה בעלת ניידות גבוהה יחסית (גיל, פוריות ועבודה) ורמת מינוע גבוהה, כמו זו שהתמקמה בטבעת החיצונית לאגד מטרופולין ת"א (רעננה, כפר סבא, רש"צ וכד'). קבוצת אוכלוסיה היכולה להמשיך ולמצוא תעסוקה במקומותיהם הנוכחיים.

יעדים, מדיניות ופרוגרמה

א. יעדי ומדיניות התכנון

1. יעוד השטח בתוכניות בניין עיר לא קיימות עדיין ת.ב.ע. לשטח האתר הנדון. היום האזור מהווה קרקע חקלאית מוכרזת.

2. יעדי אכלוס

האתר מיועד לקלוט אוכלוסיה עירונית מאזור מרכז הארץ, ברובה צעירה יחסית, בגיל עבודה ופוריות, עם כל המשתמע מכך ביחס לצרכי מוסדות ציבור ושרותים קהילתיים.

3. צפיפות

עקרונית, מדובר בפיתוח ישוב פרברי, שיבטיח איכויות חיים גבוהות המתבטאות גם בצפיפות בינוי נמוכה יחסית. בגלל שרוב השטח המפותח ע"י חב' "דלתא" מיועדת לבניה חד משפחתי האזור יועד לצפיפות של כ - 3 יחד' לדונם ברוטו, המתאימה גם כן להגדרה של "אזור מגורים א'".

4. רמות פיתוח

הצלחת משיכת אוכלוסיה חדשה לישוב הזה תלויה במידה רבה ברמת הפיתוח, איכות השירותים הציבוריים וכביש גישה עוקף כפר קאסם.

5. סוגי בניה (טרומים/קונבנציונלית/מתועשת/נמוכה/גבוהה/וכו').

מומלץ לתכנן סוגים שונים של בניה כדי שרוב האוכלוסיה המיועדת תמצא פתרונות דיור נאותה בתוך הישוב. מומלץ לשמור על טיב החומרים, גמר העבודות לסטנדרטים של משב"ש. הכוונה היא שרוב הבניה תהיה צמודת קרקע, ובגובה עד 3 קומות. יש להקפיד על גגות רעפים אדומים משופעים לפי השיפועים הקיימים באורנית הקיימת.

6. ניצול אנרגיה סולרית

מומלץ בתיכנון המפורט להפנות דרומה את רוב פתחי חדרי המגורים של הבית ולכסות את הקירות החיצוניים בחומר בידוד מתאים. הדרישה הזאת תצוין בהוראות התכנית (התקנון).

7. אילוצים תקציביים

ההמלצות התכנוניות לאתר בתחומי הפיתוח הפיזי של השטח, התשתית, מוסדות הציבור והן הבנייה חייבות להשאר במסגרת מגבלות וסטנדרטים קיימים ומאושרים במשרד עבור פיתוח עירוני. לכן, מומלץ להקפיד על רמת פיקוח גבוהה כדי לקבל ביצוע על פי תכניות.

עקרונות תכנון

מטרת התכנון:

יצירת חללים אורבנים ע"י בינוי שכונה עירונית פרברית למרגלות הגבעות המערביות של השומרון, באיכות מגורים גבוהה לפי הסטנדרטים של משרד הבינוי והשיכון. התכנון צריך לאפשר לבצע את הפיקוח כך שתוצאותיו בשטח תהיינה משופרות לעומת עבודות אחרות שנעשו בעבר.

הקונספט התיכנוני מבוסס על עקרונות בסיסיים כדקלמן:

1. חיסכון מקסימלי בהוצאות פיתוח, תשתיות, כבישים ואחזקת שטחים ציבוריים.
2. התיחסות לניצול אנרגית השמש בתכנון המבנים, הבינוינים ויעודם של חלקי הבתים השונים.
3. יצירת חללים אורבנים - תיחום הרחובות, כיכרות, נקודות ציון - נוסח פרבר - ובהבדלה ברורה בין מגרשים פרטיים לצורך הגדרת אחריות.

לשם השגת יעדים אלו מופנית תשומת לבו של המתכנן להדגשים כדקלמן:

- א. לתכנן בינוי האתר כהמשך רצוף לחלקים הקיימים והמתוכננים של הישוב - אורנית, צמרות והחלקים המצורפים לאחרונה. גם אם אילוצים של בעלויות קרקע אינם מאפשרים רציפות בשלבים המוקדמים.
 - ב. התאמת הבינוי והכבישים המלווים אל המבנה הטופוגרפי של האתר.
 - ג. מבנה האתר מאפשר התוויית מערכת דרכים היררכית, פשוטה וברורה.
1. המשך הרחוב הראשי של הישוב הקיים. - ציר מזרח - מערב. -
 2. הרחוב הראשי של האתר. ציר דרום-צפון המרכז מוקדים של פעילויות רבות והבניה היותר צפופה סביב למוקדים הללו.
 3. רחובות משניים - מזרח - מערב יקשרו את האתר עם אזורים עתידיים לפיתוח, מזרחה ומערבה.
- בצמתים של הרחובות הללו עם הרחוב הראשי יפותחו ככרות שהן הצורה האורבנית לביטוי פיזי של הפעילויות השונות הדרושות לפי הפרוגרמה המצורפת ושימוקמו סביב לככרות אלו.

4. רחובות צרים יותר (משולב ללא מדרכה - 8 מ' רוחב) בין רחובות משניים בצורת רשת (Grid) במידה והטופוגרפיה מאפשרת או בצורת לולאות סביב לגבעות המתונות.

5. הרחובות יעוצבו ע"י כינוי רצוף של מבני מגורים ומוסדות וחשוב להמנע מהפסקים וניתוקים. קו בניה אחיד הן של המבנים והן של הגדר, מקביל למדרכה, המסדיר את תחום חלל הרחוב, יפורט בתקנון. כמו כן יש להגדיר אחריות הפרט ואחריות ציבורית כגון: כניסות, פתחים, גדרות, מוסכים, גגות, חומרי צפוי וכו'.

פרצלציה

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

שלבים

יש לתכנן שלבי ביצוע כך שאזור בביצוע לא יפריע לאיכלוס לשלב ביצוע קודם, כנ"ל לגבי מגרשי "בנה ביתך".

לפי התדריך יבוצע שלב א' בקטע הצפוני של האתר (146.5Δ), עם הוצאות פיתוח מינימליות ז"א חיבור של כ - 30 מ' מדרך מס' 8 (המשך רחוב ראשי מס' 1) המהווה גישה מיידית לאתר בניה.

שלב ב' הוא ההמשך הדרומי של הגבעה הצפונית הגבעות: Δ. 150. שלב ג' יבוצע כתוצאה של סלילה כביש גישה מכביש עוקף כפר קאסם, החוצה את האתר מדרום לצפון, או מסלילה דרך נוספת מזרח מערב.

כיכרות

כיכרות יוצרו כחללים אורבנים סביב למוקדי הפעילויות, משולבים בהצלביות רחובות ראשיים. - המשך רחוב מס' 8 עם רחוב דרום צפון.

יש להדגיש שבמוקדים, בנוסף לפעילויות שירותים מסחר, ומוסדות ציבור, דרושים לפי פרוגרמה הבניה מגורים צפופים יותר יחסית מיתר המבנן מסביב לכיכרות מומלץ להגדיר את ייעוד קומת הקרקע כרב-תיפקודית עם ארקדות ומעליה קומת מגורים עם מרפסות רחבות. לאורך רחובות קוטג'ים טוריים, חנייה צמודה למדרכות. בחלל הכיכר עצמו לפתח משחקי ילדים, שולחנות למשחקים קבועים (שח וכו'), מיקום לקרוסלה, מקומות ישיבה מוצלים וכו'.

יש לתכנן את הכיכר כמרחב לפיתוח זמן פנוי לא רק של הילדים אלא גם של הנוער והמבוגרים.

היא צריכה להיות אטרקטיווית מהתחלת תהליך איכלוס המבנן, ולא להשאירו לפיתוח מאוחר יותר כאשר ההרגלים של האוכלוסיה מובילים אותה לתעסוקות אחרות. בכיכר יש לשמור על הפרופורציה - הכל שהחלל יותר קטן, הוא ינוצל טוב יותר ע"י הפונקציה וע"י התושבים.

פארק

מומלץ לפתח את הפארק על הגבעה הצפונית.
קיימת חורשה וכדאי לנצלה ולהוסיף בה פונקציות מתאימות לפארק ישובי, כמו כן יש לשמור על העצים הקיימים.

מוסדות ציבור

- מומלץ ליעד שטח מזרחית למוקד הראשי למוסדות ציבור, מסיבות כדלקמן:
- א. המיקום מב נת התכנון הכללי של הישוב.
 - ב. המיקום ביהס לאותה אוכלוסיה שתגיע לאחר המערבי בשלבים המתקדמים של הפיתוח.
 - ג. כדי ליצור המשכיות מזרחה על הקרקעות שהוכר ו לאחרונה ויש לדרוש לצירופן להקצאת למשב"ש לצרכי ציבור.
 - ד. בתכנון כולל של הישוב ניבדקו כל האפשרויות אחרות למיקום זה הוא המתאים ביותר לבית הספר העל-יסודי כאשר ילדים חילוניים מישובים אחרים בסביבה יגיעו לאורנית למרכז החינוכי.

מוקד ראשי

את המוקד הראשי יש לתכנן כמרכז חינוכי ותעסוקתי אזורי, כדי שהדבר אכן יקרה, צריך לתאם שכביש עוקף כפר קאסם יתחבר עם המוקד הנ"ל, וכנסה עתידית לישוב תהיה דרכו.

על כן, יש לתכנן בו לא רק כיכר מרכזית בהצתלבותו, אלא גם את הפונקציות והשירותים הכלל-עירוניים המפורטים בפרוגרמה המצורפת וכן אזור תעסוקה נקייה ומסודרת המתאימה לישוב שפיתוחו ימשיך לאורך שנים רבות.

מדינת ישראל
משרד הביטחון והשיכון

אגף הפרוגרמה

תאריך: 10.1.88
33 במרץ 1988
מספר: 286

אל: מר י. מאיר, מנהל מחוז המרכז, משרד הביטחון והשיכון, ת"א
מאת: ד. בן אלון

הנדון: פרוגרמה למוסדות ציבור ושטחים ציבוריים במשכנת התכנון של 300 הדונמים במערב אורנית (900 דירות, 3420 תושבים)

להלן הפרוגרמה, שנערכה ב-22.3.88 (בהשתתפות הגב' ד. וולקוב, מר ה. פונדה, מר ח. צימר, והממונה הארצי על מוסדות ציבור תח"מ).

כללי
===

א. פרוגרמה זו הינה חלק מהפרוגרמה הכללית לשוב אורנית, שסוכמה בוועדה הבין משרדית ב-10.12.87 והופצה ב-1.1.88. לכן יש לראות פרוגרמה זו רק על רקע הפריסה של כל פרוגרמת מוסדות ציבור בתכנון הכולל של הישוב.

ב. הפרוגרמה מתייחסת לשטח של 300 הדונמים (במערב אורנית) שמשרד הביטחון והשיכון קיבל אישור לתכנון בצפיפות ממוצעת של 3 דירות ל-1 דונם ברוט

ג. לפי 3,8 נפש בממוצע למשפחה יהיו באתר זה 3420 תושבים (2,5 שנתון ילדים מסתכמים ב-85 ילדים בגיל אחד).

ד. בעקב מיקומו הצדדי של אתר זה (במירקם הכללי של הישוב) יאותרו במסגרתו רק המגרשים הדרושים למוסדות הציבור המקומיים (עבור 900 המשפחות בלבד).

2/..

מוסדות כלל כירורגיים ומרכזיים יותר (כקרית תינן) על יסודית ;
אולם ראשי-לחברות, נוער וספורט, מרכז עירוני ראשי למינהל ומסחר;
אחראי ותחנה לבדיקת האם הישיר וכו' (איתרו במערכת התכנון המרכזית
של אורנית שלב א' (בה בנויות ומתוכננות 450 דירות).
לכן, ההפרשה הנדרשת בפרוגרמה לערכי ציבור (בדונמים) באתר 300
הדונמים, היא מצימצמת ביחס למקובל.

רק במידה ויתגלו קשיים (במרוצת השנים הבאות) בהפקעת שטח בן 60
הדונמים (במרכז אורנית שלב א') עבור קרית התינן העל-יסודית
והמתנ"ס המרכזי - יהא צורך להבטיח אפשרות לשינוי בתכנון
משבצת 300 הדונם (של משהב"ש), באופן שניתן יהא לאתר במיקום מתאים
בתחומה מגרש בן 52 דונם לפחות (עבור התינן העל-יסודי והמתנ"ס).
ה. לאחר שתגובש הצעת התכנון הכולל של הישוב ויישמו בה כל המגרשים
הציבוריים הנדרשים בפרוגרמה הכוללת (מ-1.1.88) ובפרוגרמה זו
(ל-300 הדונמים) יזומנו שוב הנוגעים בדבר לבדיקה ואישור התכנית.

פרוגרמה למוסדות ציבור ושטחים ציבוריים ל-900 משפחות (3420 תושבים)

א. מעון תינוקות (גילאי 0-2) 1,5 דונ

לפי המיכסה המקובלת, יש לאתר 1 מגרש למעון תינוקות בן 3 כיתות,
במיקום מרכזי לגבי כל 900 המשפחות, שהגישה אליו נוחה לאמאות
ועגלות תינוקות, בריחוק ממוקדי רעש, זיהום ומסחר.

ב. גני ילדים (גילאי 3-4) 3,6 דונ

לפי 5% מהאוכלוסייה (2 שנתונים א' 2,5%) יהיו בגילים אלה 170 ילדים.
עבורם תירשנה 6 כיתות ב-3 מגרשים (1,2 דונם ב"א) ל-3 גני ילדים
3/.

(E. 185.2) 7277-0177-12

בית ספר יסודי (גילאי 6-11, כיתות א'-ו')

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

7. תרבות ונוער וספורט

גם לנושא הכדורגל "מפעלונ"י תכננית ה.א.א. יש פעמי, במסגרת האיתור
לספורט, שהובטח בערפריה של אירופית שלב אל.

2,5 דונ

בתי כנסת

=====

במשבצת התכנון של 300 הדונמים יש לאתר :

1 מגרש לבית כנסת ערתי גדול - 2 דונם.

1 מגרש לבית כנסת ערתי קטן - 0,5 דונם.

המגרשים יאותרו בדיחוק מעורקי תחבורה, באזורים שצפוי בהם איכלוס
הדיירים הזקוקים לבתי כנסת.

14,5 דונ

הגינה שכונתית ומגרשי משחקים לגיל הרך

=====

בשטח זה יש לאתר :

1 גינה שכונתית מרחזית (הכוללת מגרש משחקים לגיל הרך) - 12 דונם

1 מגרש משחקים לילדים נוסף - 2,5 דונם.

תחנויות למיצרכים יומיומיים

=====

במסגרת משבצת תכנון זו אין לאתר מרכז ראשי (שיש להבטיחו במקום מרכזי
יותר בישוב), אלא תחנויות למיצרכים יומיומיים בלבד.

לפי המיכסה של 0,1 מסחרי בנוי לנפש - יש לאתר כ-340 מ"ר מסחרי בנוי
(ש"ע ל-10/9 חנויות), ב-5/4 ריכוזים בני 3-2 חנויות בכ"א (אפשרי
בקומת קרקע של בנייני מגורים).

אין לרכז את התחנויות למרכזונים גדולים מהנ"ל (כדי שלא תהוונה תחרות
למרכז העירוני הראשי), אלא לפזרן בהתאם לפיזור ריכוזי המגורים ולמרחק
הליכה סבירים.

5/..

כדי לפנות בעתיד על דרישות בלתי צפויות, יש לאתר למפיק דו : מאירש

(2 דונם) בעיבוד השטח.

בברכה,


ד. בן אלול
הממונה על מוסדות ציבור

העתק : י. פתאל, מנהל אגף הפרוגרמות, ירושלים.
א. סורוקה, מנהל אגף תכנון והנדסה, ירושלים.
ד. רז, אדריכל ראשי, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים.
ג. קצובר, ראש המועצה האזורית שומרון, אלון מורה.
רוח טאומן, מהנדסת המועצה האזורית שומרון, אלון מורה.
ש. שניאור, מנהל המחלקה לבינוי, משרד החינוך, ירושלים.
י. מור, מזכיר הועד המקומי, אורנית.
4 משתתפי הפגישה.

שטח לתכנון

שטח לתכנון: 300 דונם

לפי תכנון 40% מהשטח הוקצה לצרכי ציבור -
 כ-120 ד' למוסדות, כבישים וכו'
 נשארו לתכנון נטו כ-180 דונם ועל כן

| שטח לתכנון | % | גודל בדונם |
|------------|-----|------------|
| ברוטו | 100 | 300 |
| נטו | 60 | 180 |
| צרכי ציבור | 40 | 120 |

הוקצו 40 ד' לבניה 3 קומות המצטברים מ-2 כיכרות דרומיות - על הציר הראשי של 15 ד' כל אחד, וכיכרון קטן יותר כהמשך של הפיתוח הקיים בשלב א', המהווה 10 ד' בלבד.

הוקצו בין 60 ל-80 ד' לבניה 2 קומות בצורה של קוטג'ים טוריים לאורך רחובות ראשיים ומשניים (לפי מדידה משוערת של השטח). באותה דרך הוקצה שטח לבניה עצמית.

שטח המדורגים בצורת שטיח הוקצה כתוצאה מהשטח הנשאר בין כיכרות ורחובות למרגלות הגבעות שבאתר. מדובר על היקף שבין 60 ל-90 ד', לפי החלופה.

הסבר ללוח חלופות התפלגות הבניה

חלופה א':

מצביעה על אפשרות של בניה נמוכה יחסית: מדורגים בצורת שטיח, 5 יח"ד לדונם נטו, במגרשים הנוצרים בין רחובות סביב ל"גבעונות" של האתר. קוטג'ים טוריים לאורך רחובות וסביב לכיכרות. בניה נמוכה - בנה ביתך בצורה מאורגנת, או אופציה אחרת של בניה עצמית - לאורך רחובות ללא מוצא. אין בחלופה זו בניה בקומות.

חלופה ב':

מצביעה על 4 אפשרויות לבניה וכוללת גם בנייה בקומות. בנייה בשלוש קומות סביב לכיכרות, כאשר בקומות הקרקע יתוכננו חנויות או חללים מתאימים לפונקציות הנדרשות לפי פרוגרמה מצורפת. בשתי הקומות העליונות מותר לבנות דירות עם מרפסות מורחבות או קוטג'ים או שני הסוגים האלו מעורבים. לאורך רחובות ראשיים קוטג'ים טוריים - בניה בשתי קומות - במגרשים הנוצרים בין רחובות ראשיים מדורגים בשטיח. ובמבואות - רחובות ללא מוצא - בנייה עצמית.

חלופות ג' ו-ד': הם חלופות של בניה צפופה יחסית כאשר הבניה הנמוכה או

בניה עצמית נשארות בידי היוזמה הפרטית מעבר לקו הירוק מסתפקים בבניה הנמוכה הקיימת והמתוכננת שם (כ-700 יח"ד) ומתרכזים ביעדי משב"ש לפי ההסכם עם ממ"י ובהם:

בניה בשלוש קומות סביב לכיכרות.
מדורגים בין רחובות ראשיים.
קוטג'ים טוריים לאורך רחובות.
השוני הוא רק בהקצאות חסיבות הקרקע.

חלופה ג' - מקדישה פחות קרקע למדורגים ויותר לקוטג'ים סוריים.

חלופה ד' - מחלקת בצורה שווה חסיכות קרקע לבנייה מדורגת ולקוטג'ים סוריים.

חלופה ג' - היא המועדפת לפי ההסבר האמור לעיל.

לוח חלופות - התפלגות הבניה

| צפיפות | א' | | ב' | | ג' | | ד' | |
|------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | דונם | יח"ד | דונם | יח"ד | דונם | יח"ד | דונם | יח"ד |
| 3 קומות | 8 | - | - | 40 | 320 | 40 | 320 | 40 |
| מדורגים שטיח | 5 | 90 | 450 | 60 | 300 | 60 | 300 | 70 |
| 2 ק', קוטג' סורי | 3 | 60 | 180 | 55 | 165 | 80 | 240 | 70 |
| בניה נמוכה | 2 | 30 | 60 | 25 | 50 | - | - | - |
| סה"כ | 180 | 690 | 835 | 860 | 880 | | | |

התפלגות הבניה

חלופה מועדפת ע"י מחוז המרכז.

| סוגי בניה | צפיפות נטר | דונם | מס' יח"ד |
|-----------------------------|------------|------|----------|
| 3 קומות | 8 | 40 | 320 |
| מדורגים-שטח | 5 | 40 | 200 |
| 2 קומות -
קוטג'ים-טוריים | 4 | 100 | 400 |
| סה"כ | | 180 | 920 |

מחוז המרכז ממליץ בדיקת כניסה נוספת ממערב לקו הירוק. המתכנן יציע חלופות.

הערה: במידה שהכניסה והקשר עם הישובים היהודים של הסביבה יהיו שונים מהצעת התדריך, יש למקם את המוקד - תעסוקתי וחינוכי אזורי - בהתאם לנתונים החדשים.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

אגף הפרוגרמות

תאריך: 1 בינואר 1988
יא בטבת התשמ"ח

מספרנו: 227

אל: מר י. מאירי, מנהל מחוז המרכז, משרד הבינוי והשיכון, ת"א
מאת: ד. בן אלול

הנדון: פרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור -
1900 משפחות (7200 תושבים) באורנית.

להלן סיכום ישיבת הועדה הבין משרדית במחוז המרכז, ב-10.12.87, בהשתתפות:
ד. בן אלול, הממונה הארצי על מוסדות ציבור, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים.
י. וינדזברג, ס/מנהל המחלקה לבינוי ותיקצוב, משרד החינוך, ירושלים.
רות פרלמן, מתכננת מחלקת המיפוי, משרד החינוך, ירושלים.
א. עופרי, ס/ראש המועצה האזורית שומרון, אלון מורה.
א. שבות, מתכנן המועצה האזורית שומרון, אלון מורה.
רות טאומן, מהנדסת המועצה האזורית שומרון, אלון מורה.
א. אופנהיים, מנהל מחלקת החינוך, מועצה אזורית שומרון, אלון מורה.
דיאנה וולקוב, מתכננת, היחידה לבינוי ערים, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים.
רבקה בלידשטיין, אדריכלית מחוז מרכז, משרד הבינוי מחוז מרכז, תל-אביב.
ר. יצחקי, מזכיר הועד המקומי הנוכחי, אורנית.
י. מור, מזכיר הועד המקומי המיועד, אורנית.
רחל יוחנן, יו"ר ועדת חינוך ותרבות, אורנית.
ש. תשובה, מנהל המחלקה למיתקני ספורט, רשות הספורט, חשמונאים 99, תל-אביב.
ח. צימר, הממונה המחוזי על מוסדות ציבור, משרד הבינוי והשיכון, תל-אביב.
ג. שילוני, מהנדס, שדרות סמאטס 12, תל-אביב.

21...

א. באורנית קיימות כיום כ-300 משפחות ועוד 150 דירות נמצאות בשלבי בניה שונים. יזמי הבניה הפרטיים הם חברת דלתה. תכנית המיתאר של אורנית משותפת יחד עם חלק תכנית ל-400 דירות, הידוע בשם צמרות (חב' שי צמרות, אשטרום).

משרד הבינוי והשיכון קיבל אישור ל-300 דונם נוספים, בצמידות לאורנית (ממערב).

כן יש שטחים נוספים, המיועדים להכרזה כאדמות מדינה: רצועות שטח מדרום לאורנית - כ-180 דונם; רצועה צרה וארוכה במדרון, בצפון - כ-100 דונם; שטח נוסף (כנראה לא לבניית מגורים) ליד כביש הכניסה מדרום (כביש כפר קאסם/אלקנה, הישן).

בס"ה ההערכה היא שניתן יהא לבנות על כל השטחים הנ"ל כ-1900 דירות, המצטרפות לסדר-גודל של שכונה עירונית מינימלית.

בעקב כך, תושבי אורנית ישענו וייעזרו בחלק מהשירותים הציבוריים גם על מוסדות ציבור ביישובי הסביבה הקרובה. אחת ההצעות היא לפעול למען שילוב חלק מהשירותים עם היישובים שערי תקוה (כ-1000 משפחות בשלב הסופי) ואלקנה.

ב. הממוצע החזוי למשפחה הוא 3,8 נפשות (2,5% שנתון ילדים בגיל אחד).

לפיכך, עשויים להתגורר באורנית ושלוחותיה, בשלב הסופי, כ-7200 תושבים.

ג. מכיון שלגבי החלקים הראשונים של אורנית וצמרות כבר קיימת תכנית מיתאר ואותרו בה מגרשים ציבוריים - יש לקחת אותם בחשבון ולהפחיתם מהמיכסה הכוללת, המפורטת בפרוגרמה להלן.

ד. לאחר שתגובש הצעת התכנון ויישמו בה המגרשים הציבוריים - יזומנו שוב הנוגעים בדבר לבדיקה ואישור התכנית.

3/...

פרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור ל-1900 משפחות (7200 תושבים)

א. מעונות תינוקות (גילאי 0-2) 3 דונם

לפי המיכסה המקובלת (1 מעון תינוקות בן 3-5 כיתות לכל 800-1200 משפחות) יידרשו 2 מגרשים (כ"א 1,5 דונם) ל-2 מעונות תינוקות - בפיזור מתאים בין ריכוזי האוכלוסיה. במקום שהגישה אליו נוחה לאמאות ועגלות תינוקות. בריחוק ממוקדי רעש, זיהום ומסחר.

ב. גני ילדים (גילאי 3-4) 7,2 דונם

לפי 5% מהאוכלוסיה ($2,5\% \times 2$ שנתונים) יהיו בגילים אלה 360 ילדים. לפי 30 תלמידים בכיתה, במוצע - תידרשנה 12 כיתות, ב-6 מגרשים (1,2 דונם כ"א), עבור 6 מבנים דו-כיתתיים. בפיזור נאות בין ריכוזי המגורים (כדי להבטיח מרחקי הליכה סבירים לכל ילדי ריכוז מגורים).

ג. גני ילדים (גילאי 5)

לפי 2,5% מהאוכלוסיה יהיו בגילים אלה 180 ילדים. לפי 30 ילדים בכיתה - תידרשנה 6 כיתות. שטחי המגרשים לכיתות גן הילדים ישולבו במסגרת חצרות בתי הספר היסודיים (לפי 0,5 דונם ל-1 כיתה גן ילדים) ואין צורך, לכן, לאתר מגרשים נפרדים נוספים לגני ילדים לגילאי 5.

ד. בתי ספר יסודיים (גילאי 6-11, כיתות א'-ו) 21 דונם

לפי 15% מהאוכלוסיה ($2,5\% \times 6$ שנתונים) יהיו בגילים אלה 1080 תלמידים. לפי 30 תלמידים בכיתה - תידרשנה 36 כיתות.

מאחר ואין נתונים בדוקים על החלוקה הצפויה של האוכלוסיה לזרמי חינוך מומלץ לאתר 3 מגרשים (7 דונם כ"א) ל-3 בתי ספר יסודיים בני 12 כיתות ו-2 כיתות גן ילדים בכ"א (לפי 0,5 דונם לכיתה).

4/...

לפי 15% מהאוכלוסיה יהיו 1080 תלמידים (36 כיתות) בשני זרמי החינוך העל יסודי. מספר כזה של כיתות מצדיק הקמת קרית חינוך על יסודית לזרם הרוב בלבד. תלמידי זרם המיעוט ייקלטו במסגרת קרית חינוך על יסודית לזרם שלהם (באחד מישובי הסביבה) ואילו תלמידים מישובי הסביבה ייקלטו בבית"ס לזרם הרוב באורנית. לכן, מדובר באיתור מגרש לקרית חינוך עבור 36 כיתות (לפי 0,75 דונם ל-1 כיתה).

המיקום המומלץ הוא בצמידות למרכז תרבות, נוער וספורט, כדי שניתן יהא לנצל את החפיפה בשימוש (בשעות שונות) בחלק מהמיתקנים (אולם ספורט, ספריה, מגרשי ספורט וכדומה).

ריכוז והצמדה כאלה מאפשרים גם ניהול יעיל יותר וחסכון של כ-15% מכ"א ממגרשי המוסדות הנ"ל.

המדובר אינו במוסד שכלול ברשת החינוך הפורמלית של משרד החינוך. אלא במוסד מיוחד (כמפת"ן, מע"ש, מרכז הכשרה מקצועית וכדומה), שמומלץ לאתרו בעיבור (פריפריה) של הישוב, רצוי בקרבת אזור מלאכה ותעשייה. מוסד כזה נועד לקלוט גם בני נוער מישובי הסביבה.

המדובר הוא במיתקנים קהילתיים, המשולבים (כאמור) בקרית החינוך העל-יסודית: מתנ"ס מרכזי, אולם מופעים, חוגי אמנות, מועדון טכנולוגי, ספריה, קונסרבטוריון, יחידות לגיל הרך ולקשישים, אולם ספורט, בריכת שחיה, טניס. בס"ה דרושים לבניינים והמיתקנים הנ"ל 25 דונם.

בנוסף לכך, יש לאתר בעיבור (פריפריה):

א. שטח של 18 דונם (נפרד ומרוחק מהמגורים והמוסדות) - עבור מגרש כדורגל ומגרש אימונים.

ב. 2 מגרשים (2 דונם כ"א) נפרדים ובריחוק ממוסדות אחרים וממגורים - ל-2 מועדוני תנועות נוער.

ח. מרפאה ותחנה לבריאות האם והילד והמשפחה 2 דונם

המוסדות הנ"ל מיועדים לשרת כ-2500 משפחות ויש לאתר 1 מגרש בן 2 דונם (1,5 דונם למרפאה + 0,5 דונם לתחנה לבריאות האם והילד) - בשטח נוח לכל התושבים, רחוק ממוקדי רעש, זיהום ומסחר. במקום שיש אליו גישה לאמאות ועגלות תינוקות וחולים, חניה לרכב רופאים ואמבולנס.

ט. מוסדות דת 7 דונם

לגבי מגרשי בתי כנסת אין מיכסה (הדבר משתנה במציאות בהתאם לאופי וצביון האוכלוסיה). אולם יש הסכם בין משרדי על הבטחת המגרשים דלהלן:

| | | |
|---|---|--------|
| בית כנסת מרכזי | - | 3 דונם |
| בית כנסת עדתי גדול (לעדה השניה בגודלה) | - | 2 דונם |
| 2 בתי כנסת עדתיים רגילים (כ"א 0,5 דונם) | - | 1 דונם |

כל המגרשים יאותרו בריחוק מעורקי תחבורה ראשיים.

כ. יש לאתר 1 מגרש למקוה ובית מרחץ 1 דונם
במקום מרכזי, אך מוצנע מעיני עוברים ושבים.

י. גינות שכונתיות ומגרשי מישחקים לילדים (לגיל הרך) 29 דונם

לפי 2 מ"ר לנפש לגינה שכונתית מרכזית - יידרשו למטרה
זו כ-14 דונם (במקום מרכזי, לא בפריפריה).

6/...

לפי 2 מ"ר נוספים למגרשי משחקים לגיל הרך, יש לאתר 3 מגרשים (בחלוקה נאותה בין ריכוזי המגורים) - כ"א 5 דונם.

ניתן לשנות את החלוקה הנ"ל - בתנאי שתישמר המיכסה הכוללת של 29 דונם, בתנאי שהגינה השכונתית המרכזית לא תהא קטנה מ-12 דונם ומגרשי המשחקים לגיל הרך - לא יקטנו מ-2,5 דונם כ"א.

י"א. מסחר ומינהל

יש להבדיל בין מסחר במרכז העירוני הראשי (לפי 0,15 מ"ר מסחרי בנוי לנפש), לבין המסחר השכונתי לצרכים יומיומיים (לפי 0,1 מ"ר מסחרי בנוי לנפש).

מאחר והישוב באורנית לא צפוי להיות גדול משכונה עירונית מינימלית ואף-על פי-כן הוא מתוכנן להיות ישוב עצמאי, שיענה גם על צרכים של חלק מישובי הסביבה - מומלץ להתייחס למיכסת המסחר הכוללת לפי 0,15 מ"ר מסחרי בנוי לנפש (ולא ל-0,1 בלבד, כמקובל בסדר גודל זה).

לפיכך, מדובר בשטח מסחרי בנוי כולל של 1080 מ"ר (שהינו שווה-ערך לכ-27 חנויות), שמומלץ לאתר כ-75% ממנו (810 מ"ר מסחרי בנוי) במרכז הישוב הראשי:

| | | |
|------------------------|---|--------------------|
| חנויות שרות עצמי גדולה | - | 400 מ"ר |
| 4 חנויות כ"א 50 מ"ר | - | 200 מ"ר |
| 4 חנויות כ"א 40 מ"ר | - | 160 מ"ר |
| 2 חנויות כ"א 25 מ"ר | - | 50 מ"ר |
| | | <hr/> |
| | | <u>ס"ה 810 מ"ר</u> |

בנוסף לכך יש לאתר במרכז הראשי: 2 בנקים (כ"א 150 מ"ר), סניף דואר (150 מ"ר), מסעדה/בית קפה (80 מ"ר).

מעל קומת המסחר תישמר אופציה לקומת משרדים ציבוריים ופרטיים (כ-300 מ"ר), שניתן יהא להשתמש בחלקם למשרדי המועצה המקומית.

7/...

יחד עם זאת, יש להציע במסגרת המרכז הראשי איתור שטח לבנין קבע למועצה מהקומית (4 דונם).

יתרת השטח המסחרי (270 מ"ר מסחרי בנוי) יאוותרו מחוץ למרכז הראשי, בפיזור נאות בין ריכוזי המגורים, באזורים הרחוקים מטווח ההליכה מהמרכז הראשי, ב-4 ריכוזים בני 2 חנויות למיצרכים יומיומיים בכ"א (אפשרי בקומת קרקע של מגורים). השטחים המסחריים אינם כלולים בהפקעה חינום (40%) למוסדות ציבור, אלא נמסרים על בסיס כלכלי בלבד.

י"ב. שירותים כלל עירוניים (מחוץ לשטח המרכז הראשי)

24 דונם

כדי למנוע מיטרדי רעש וזיהום מהתושבים יאוותרו מספר מוסדות כלל עירוניים בעיבור (פריפריה), ליד אזור מלאכה/תעשייה, במקום שיש אליו כביש גישה חיצוני נפרד (שאינו מחייב מעבר דרך אזורי המגורים והמוסדות בישוב):

| | | |
|--------------------|---|---------|
| מחסני מועצה מקומית | - | 2 דונם. |
| מכבי אש ✓ | - | 3 דונם. |
| מ.ד.א. | - | 3 דונם. |
| תחנת משטרה ✓ | - | 3 דונם. |
| לשכת עבודה | - | 2 דונם. |
| לשכת רווחה | - | 2 דונם. |
| מרכזת טלפונים | - | 3 דונם. |
| תחנת דלק ✓ | - | 2 דונם. |
| תחנת אוטובוסים ✓ | - | 4 דונם. |

5 דונם

י"ג. מגרשים רזרביים

כדי לענות על דרישות בלתי צפויות בעתיד, יש לאתר

בעיבור, בנפרד:

8/...

1 מגרש - 2 דונם.

2 מגרשים, כ"א - 1,5 דונם.

ב ב ר ה



ד. בן אלי

הממונה על מוסדות ציבור.

העתק: המנהל הכללי ע. אונגר, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים.
ד"ר ג. בן דרור, סמנכ"ל בכיר, משרד החינוך, ירושלים.
י. פתאל, מנהל אגף הפרוגרמות, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים.
א. סורוקה, מנהל אגף תכנון והנדסה, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים.
ש. שניאור, מנהל מח' בינוי ותיקצוב, משרד החינוך, ירושלים.
ח. פרח, מנהל אגף הפיתוח, החברה למרכזי תרבות, בנין הגוי'נט, ירושלים.
ד. רז, אדריכל ראשי, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים.
ב. קצובר, ראש המועצה האזורית שומרון, אלון מורה.
ע. ודעי, אדריכל מחוז מרכז, משרד הבינוי והשיכון, תל-אביב.
15 משתתפי הישיבה.

ספ"כ בראגומה כעל'ת : 145.¹ ז'

ספ"כ בראגומה
תכל'ת מתקאר + חסאר : 146.² ז'

| יבנה | | יבנה | | יבנה | |
|------|------|------|------|-------|------|
| יבנה | | יבנה | | יבנה | |
| יבנה | | יבנה | | יבנה | |
| 32.0 | יבנה | 12.6 | יבנה | 3.0 | יבנה |
| 33.0 | יבנה | 2.0 | יבנה | 7.2 | יבנה |
| 6.0 | יבנה | 38.6 | יבנה | 21.0 | יבנה |
| 5.0 | יבנה | | יבנה | 27.0 | יבנה |
| 12.0 | יבנה | | יבנה | 47.0 | יבנה |
| 5.0 | יבנה | | יבנה | 2.5 | יבנה |
| | יבנה | | יבנה | 2.0 | יבנה |
| | יבנה | | יבנה | 7.0 | יבנה |
| | יבנה | | יבנה | 24.0 | יבנה |
| | יבנה | | יבנה | 5.0 | יבנה |
| 93.0 | יבנה | 53.2 | יבנה | 145.7 | יבנה |

| פריגרמה | שטחים צבאיים
ומוסדות צבא | פריגרמה | תכנית מתאר
אלונית
(מחולק לשטחי מגורים) | חסור בהתאמה | |
|---------|-----------------------------|---------|--|-------------|--------------------|
| ק"מ | ק"מ | ק"מ | ק"מ | ק"מ | |
| 3.0 | מוסדות חינוך | 12.6 | מרכז ספורט - מסחר | 34.5 | ב"ס יסודיים |
| 7.2 | גן ילדים | 2.0 | מסחר | | ב"ס על יסודי |
| 21.0 | ב"ס יסודיים | 42.0 | מבני צבא | | מוסדות חינוך מיוחד |
| 27.0 | ב"ס על יסודי | | | 33.0 | תחנות - סבולט |
| 47.0 | תחנות - סבולט | | מגשים חדר | 6.0 | גן ילדים |
| 2.5 | מוסדות חינוך מיוחד | | ב"ס יסודיים | 5.0 | מוסדות דת |
| 2.0 | מרבאה | | ב"ס על יסודי | 12.0 | שירותים כלכליים |
| 7.0 | מוסדות דת | | מגשים סבולט | 1.0 | מסחר |
| 24.0 | שירותים כלכליים | | מגשים ב"ס | 5.0 | רעידה |
| | (מחולק לשטחי דת ובריאות) | | גן ילדים | | |
| 5.0 | רעידה | | מגשים מועדון | | |
| | | | מגשים כפול | | |
| | | | סה"כ | | |
| 145.7 | סה"כ | 56.6 | | 96.5 | |

| פיראגורא | | פיראגורא | |
|--------------------------------|-----------------------------|--|-----------------|
| שטחים ציבוריים
מוסדות ציבור | | תכנית מתאר
סאטליט
(מחלקת שטח מגורים) | |
| שטח | מספר | שטח | מספר |
| 3.0 | מבנה | 65.7 | שטח ציבורי פתוח |
| 7.2 | על ילדים | 12.6 | מבנה אזורי-מסחר |
| 21.0 | ה"ס סוף יום | 2.0 | מסחר |
| 24.0 | ה"ס סוף יום | 42.0 | מבנה ציבורי |
| 44.0 | תחנת - סבא | | |
| 2.5 | מוסדות חינוך מיוחד | | |
| 2.0 | מבטא | | |
| 7.0 | מוסדות צד | | |
| 29.0 | ע"ן | | |
| 24.0 | ע"ן | | |
| 5.0 | שטח (מחלקת שטח המרכזי בראש) | | |
| | רחבה | | |
| 147.7 | סה"כ | 122.3 | |

א.נ.א.

בפני חברי המועצה הנכבדים מונחת בקשת חברת דלתא להשקעות ולמסחר (קרני שומרון) בע"מ לתיקון תכנית מפורטת מספר 121 באופן שבו שטח בן 8.74 דונם הנמצא בבעלות דלתא הגובל בתכנית 121 יצורף מחדש לגבולות תכנית מספר 121 כשטח לבניה.
מנגד עומדת בקשת המועצה האזורית שומרון להפקיע את השטח הנ"ל במלואו.
ברצון חברת דלתא להבהיר בפני חברי מועצת חכנון עליונה את הרקע לסכסוך בין שני הגופים הנ"ל.

1. חברת דלתא

- א. חברת דלתא הוקמה בשנת 1982 כשלנגד עיני בעליה עמדה מטרת ישוב השומרון בכלל והקמת הישוב בשם "אורנית" בפרט.
דלתא הקימה את הישוב אורנית ע"י שבנתה בתים למכירה ואף מכרה קרקעות לרוכשים פרטיים בשיטת "בנה ביתך".
- ב. למותר לציין ולפרט את הקשיים העצומים בהם נחקל מפעל ההתיישבות בשומרון, ולמותר לפרט את הקשיים המשפיעים קשה באופן כלכלי על חברות הבניה בכלל והגופים היזמים בפרט.
למרות קשיים אלה אשר תחילתם בשנת 1985 עם פריצת "פרשת הקרקעות" והתקשורת העויינת לכל נושא ישוב יו"ש וכלה במאורעות החקופה האחרונה, עמדה חברת דלתא בהתחייבויותיה. דלתא עמדה לא אחת בפני משבר כלכלי חמור כתוצאה מהאירועים הנ"ל אך בעזרת בעלי מניותיה אשר הזרימו לקופתה מהונם הפרטי למעלה ממליון דולר, נמנעה ההחמטטות (סכום זה טרם הוחזר ע"י החברה לבעליה).
- ג. ניתן לציין כי הישוב אורנית מונה כ-30% מכלל האוכלוסיה הנמצאת בתחום שיפוטה של המועצה האזורית שומרון, ולחברת דלתא יש ענין רב להמשיך ולפתח ישובים נוספים באיזור השומרון תוך הפקת לקחים והסתמכות על נסיון העבר שנצבר בחברה.

2. שטח הקרקע נשוא הדיון

- שטח הקרקע אשר אנו מבקשים לצרפו מחדש לגבולות תכנית מתאר 121 נימצא בבעלותנו והיא מהווה חלק מחלקה 41 בגוש 4 בסניריא.
- א. שטח קרקע זה במקורו, מוקם בעבר צפונית למיקומו הנוכחי, ואושר במסגרת תכנית מס' 121 כשטח המיועד לבניה. משביקשנו לרשום שטח זה בטאבו, החבר ונקבע ע"י ועדת הטאבו כי השטח השייך לנו ממוקם דרומית והוא נמצא עקב טעות מדידה מחוץ לתכנית 121 אשר בנחיים כבר אושרה.
הוסכם ביננו לוועדה המקומית לחכנון ובניה ע"י ה"ה גרשון אורגד ואברהם

שבוע כי נגיש חכנית שינוי לחכנית 121 ולפיה יתווסף שטח זה לחכנית 121, כאזור לבניה.

ב. במסגרת הסכמה זאת העברנו את המגרשים אשר רכשו 15 משפחות ב"שטח הצפוני" המקורי, כאמור לעיל, אל השטח נשוא מכתב זה, והכל - בידיעה, עידודה והסכמתה של המועצה המקומית שומרון.

ג. הגשנו לוועדה המקומית לחכנון ובניה חכנית שינוי לחכנית 121 כאמור לעיל בסוף שנת 1985. בחגובה לחכנית אשר הוגשה על ידינו קיבלנו תגובה הועדה המקומית לפיה נדרשנו להמציא אישורים שונים, בקשר לזכויותינו בקרקע. לא עלתה כל בעיה חכנונית ולא נטענה כל טענה כאילו שטח זה מיועד לשטח ציבורי.

ד. למותר לציין כי שטח הקרקע הנ"ל הינו שטח קרקע מפותח ומחובר לרשת המים, חשמל, ביוב, טלפונים ונפרצה בו דרך. 15 המשפחות הנ"ל גם נדרשו כל אותו זמן לשלם מיסים בגינו.

לסיכום נקודה זאת:

מדובר בשטח קרקע אשר יועד למעשה ובפועל מאז ומעולם לבניה, נמכר ככזה ל-15 משפחות מתיישבים בחיאום עם המועצה המקומית שומרון, ומלכתחילה ניכלל בחוף שטח חכנית מספר 121, אלא שמחוך טעות מדידה (אשר רבות כמותה קורות בשטחי יו"ש) הועבר לאחר מדידה נוספת, דרומה, לאחר שתכנית 121 כבר אושרה. בפני המועצה הנכבדה נמצאת בקשתנו להכשיר "דה יורה" את המצב הקיים בפועל.

3. חכנית מתאר מספר 121

חכנית מתאר מספר 121 אושרה וקיבלה תוקף לפני מספר שנים והיא מהווה חיקוק לכל דבר ועניין.

במסגרת חכנית מספר 121 הופרשו בפועל בשטח הישוב אורנית לצרכי ציבור, ללא תמורה, 36.6% דהיינו ב-6.6% יותר מהשטח הנדרש על-פי דין. בשלב זה עומדת בפני כבוד המועצה בקשתנו לצרף מחדש של שטח קרקע של 8.7 דונם, לחכנית 121 כמתואר לעיל.

המועצה איזורית שומרון יכולה להחנגד לצירוף אותו שטח ולנמק מדוע, או להסכים לצירוף אותו שטח, אך היא איננה יכולה בשום פנים ואופן לטעון: "אני מסכימה שהשטח יצורף בתנאי שיופקע"...

עמדה כזאת הינה בלתי סבירה ולמעשה חסרת שחר. ההפקעות לצרכי ציבור נקבעו בחכנית 121 ולמעשה הופקעו מאיחנו ללא תמורה 36.6%, דהיינו 6.6% יותר מהמותר עפ"י דין, ללא תמורה.

טענת המועצה האיזורית שומרון כאילו חלק מהאדמות המיועדות לשטחי ציבור בחכנית 121 אינן שייכות לנו, מעבר להיותה בלתי נכונה גם אינה רלבנטית לחלוטין. כאמור, חכנית 121 אושרה וקבלה תוקף והיום אין היא נתנת עוד לבדיקה ובחינה מחודשת. הישוב צריך להקציב משטחו עד - 30% לצרכי ציבור וכאמור, שטח גדול מזה הופרש. (בהערת אגב, מחוך 8.7 דונם הנ"ל כ-15% כבר הופרשו לצרכי דרך!)

4. חוסר תום לב בעמדת המועצה האיזורית שומרון

כאמור השטח נשוא הדיון לא נכלל בחכנית 121 הנ"ל עקב טעות מדידה, ועל כך אין חולקים.
כיום, כשהוכחנו בעלותנו בשטח, אשר בינתיים הזכויות בו נמכרו ל-15 משפחות, רוצה המועצה להפקיע שטח זה אשר הזכויות בו כבר הועברו למתיישבים, חוך ניצול ציני של טעות המדידה ונסיון למנוע מאותם מתיישבים לקבל זכויות בניה באותו שטח.
יש מקום לציין כי בין דלתא למועצה האיזורית שומרון קיימים סכסוכים כספיים המתבררים בבוררות וסכסוכים אלה קבלו לצערנו אופי של החנכלות לכל פעולותנו בשטח חוך עיכוב יוזמות פיתוח, חוך גרימת עוול לרוכשי מגרשים וגרימת נזק כספי עצום לנו.

כל מטרתה של המועצה האיזורית שומרון הינה לנגח את חברת דלתא ולגרום סכסוך כספי בהיקף כבד בין 15 המשפחות הנ"ל לבין דלתא.
כמובן שבנסיבות כאלה נאלץ להפנות כל תביעות אל המועצה האיזורית שומרון.

קיבלנו יעוץ משפטי כי החלטה אשר תיקבע שהשטח הנ"ל יופקע לצרכי ציבור לא תעמוד בביקורתו של בג"צ אך אנו משוכנעים שאף לא יהיה צורך בכך ובקשחנו לתיקון חכנית 121 תחבול.

בברכה ובכבוד רב,

דלתא להשקעות ולמסחר (קרני שומרון) בע"מ

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

אגף הפרוגרמות

תאריך: ה' בניסן התשמ"ח
23 במרץ 1988
מספרנו: 286

אל: מר י. מאיר, מנהל מחוז המרכז, משרד הבינוי והשיכון, ת"א
מאת: ד. בן אלול

הנדון: פרוגרמה למוסדות ציבור ושטחים ציבוריים במשבצת התכנון של 300 הדונמים במערב אורנית (900 דירות, 3420 תושבים)

להלן הפרוגרמה, שנערכה ב-22.3.88 (בהשתתפות הגב' ד. זולקוב, מר ה. פונדה, מר ח. צימר, והממונה הארצי על מוסדות ציבור חח"מ).

כללי

א. פרוגרמה זו הינה חלק מהפרוגרמה הפללית לישוב אורנית, שסוכמה בועדה הבין משרדית ב-10.12.87 והופצה ב-1.1.88. לכן יש לראות פרוגרמה זו רק על רקע הפריסה של כל פרוגרמת מוסדות ציבור בתכנון הכולל של הישוב.

ב. הפרוגרמה מתייחסת לשטח של 300 הדונמים (במערב אורנית) שמשרד הבינוי והשיכון קיבל אישור לתכנון בצפיפות ממוצעת של 3 דירות ל-1 דונם ברוטו.

ג. לפי 3,8 נפש בממוצע למשפחה יהיו באתר זה 3420 תושבים (2,5% שנתון ילדים מסתכמים ב-85 ילדים בגיל אחד).

ד. בעקב מיקומו הצדדי של אתר זה (במירקם הכללי של הישוב) יאותרו במסגרתו רק המגרשים הדרושים למוסדות הציבור המקומיים (עבור 900 המשפחות בלבד).

27..

מוסדות כלל עירוניים ומרכזיים יותר (כקרית חינוך על יסודית ; מרכז ראשי לתרבות, גורם וספורט; מרכז עירוני ראשי למינהל ומסחר; מרפאה ותחנה לבריאות האם והילד וכו') יאותרו במשבצת התכנון המרכזית של אורנית שלב א' (בה בנויות ומתוכננות 450 דירות).

לכן, התפרשה הנדרשת בפרוגרמה לצרכי ציבור (בדונמים) באתר 300 הדונמים, היא מצומצמת ביחס למקובל.

רק במידה ויתגלו קשיים (במרוצת השנים הבאות) בהפקעת שטח בן 60 הדונמים (במרכז אורנית שלב א') עבור קרית החינוך העל-יסודית והמתנ"ס המרכזי - יהא צורך להבטיח אפשרות לשוני בתכנון משבצת 300 הדונם (של משה"ש), באופן שניתן יהא לאתר במיקום מתאים בתחומה מגרש בן 52 דונם לפחות (עבור החינוך העל-יסודי והמתנ"ס).

ה. לאחר שתגובש הצעת התכנון הכולל של הישוב ויישמו בה כל המגרשים הצ'בוריים הנדרשים בפרוגרמה הכללית (מ-1.1.88) ובפרוגרמה זו (ל-300 הדונמים) יוזמנו שוב הנוגעים בדבר לבדיקה ואישור התכנית.

פרוגרמה למוסדות ציבור ושטחים ציבוריים ל-900 משפחות (3420 תושבים)

א. מעון תינוקות (גילאי 0-2) 1,5 דונם

לפי המיכסה המקובלת, יש לאתר 1 מגרש למעון תינוקות בן 3 כיתות, במקום מרכזי לגבי כל 900 המשפחות, שהגייסה אליו נוחה לאמאות ועגלות תינוקות, בדיחוק ממוקדי רעש, איהום ומסחר.

ב. גני ילדים (גילאי 3-4) 3,6 דונם

לפי 5% מהאופלוסיה (2 שנתונים א' % 2,5) יהיו בגילים אלה 170 ילדים. עבורם תידרשנה 6 כיתות ב-3 מגרשים (1,2 דונם כ"א) ל-3 גני ילדים 3%.

דו-כיתתיים. בפיזור נאות בין ריכוזי המגורים (כדי להבטיח מרחק הליכה
סבירים לכל ילדי ריכוזי מגורים).

ג. גן ילדים חובה (גילאי 5)

לפי 2,5% מהאוכלוסייה יהיו 85 ילדים ותידרשנה 2 כיתות בחצר
בית הספר היסודי (לפי 0,5 דונם ל-1 כיתה).
ילדי הזרם הדתי יקבלו פתרון זהה במסגרת ביה"ס היסודי המ"ד,
שיאוחר במשכצת התכנון הסמוכה (אזורנית שלב א'). אין צורך,
לכן, במגרש נוסף מחוץ לחצר ביה"ס היסודי.

ד. בית ספר יסודי (גילאי 6-11, כיתות א'-ו')

לפי 15% מהאוכלוסייה (6 שנתונים $\times$ 2,5%) יהיו 510 תלמידים ותדרשנה
12 כיתות בית ספר יסודי. לכן יש לאתר 1 מגרש לבית ספר יסודי בן 12
2-1 כיתות גן ילדים (לפי 0,5 דונם ל-1 כיתה). כאמור, תלמידי הזרם
המ"ד יקבלו פתרון זהה (בית ספר בן 12 כיתות וגן ילדים) בשטח הסמוך
(אזורנית שלב א').

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

עבור 900 המשפחות תידרשנה 12 כיתות והן תאוחרנה במסגרת קרית החינוך
העל-יסודית לכל הישוב (כמפורט בפיסקה ד', בפרק "כללי" לעיל).
גם לנושא המוסד לחינוך מיוחד יש פתרון במסגרת השטח שאותר לחינוך
באזורנית שלב א'.

ו. תרבות נוער וספורט

בית הספר היסודי במשכצת תכנון זו (כולל אולם התעמלות ומגרש כדורסל)
ישמש כשלוחת מתנ"ס, שהמרכז הראשי שלו יאוחר בשילוב עם קרית החינוך העל
יסודי, כמפורט בפיסקה ד', בפרק "כללי" לעיל.

גם לנושא הכדורגל (מועדוני תנועות הנוער יש פתרון במסגרת האיתור לספורט, שהובטח בפרופוריה של אנרגיה שלב א").

2,5 דונם

ז.בתי כנסת
=====

במשבצת התכנון של 300 הדונמים יש לאתר :

1 מגרש לבית כנסת עדתי גדול - 2 דונם.

1 מגרש לבית כנסת עדתי רגיל - 0,5 דונם.

המגרשים יאותרו בריחוק מעוקי תחבורה, באזורים שצפוי בהם אינלוגס הדיירים הזקוקים לבתי כנסת.

14,5 דונם

ח.גינה שכונתית ומגרשי משחקים לגיל הרך
=====

בשטח זה יש לאתר :

1 גינה שכונתית מרכזית (הכוללת מגרש משחקים לגיל הרך) - 12 דונם

1 מגרש משחקים לילדים נוסף - 2,5 דונם.

ט.חנויות למיצרכים יומיומיים
=====

במסגרת משבצת תכנון זו אין לאתר מרכז ראשי (שיש להבטיחו במקום מרכזי יותר בישוב), אלא חנויות למיצרכים יומיומיים בלבד.

לפי המיכסה של 0,1 מסחרי בנוי לנפש - יש לאתר כ-340 מ"ר מסחרי בנוי

(ש"ע ל-10/9 חנויות), ב-5/4 ריכוזים בני 2-3 חנויות בכ"א (אפשרי

בקומת קרקע של בנייני מגורים).

אין לרכז את החנויות למרכז (נים גדולים מהנ"ל) כדי שלא תהווה תחרות

למרכז העירוני הראשי, אלא לפזרן בהתאם לפיזור ריכוזי המגורים ולמרחקי

הליכה סבירים.

5/..

2 דונם

י. מגרש הרובי

=====

כדי לענות בעתיד על דרישות בלתי צפויות, יש לאתר למטרה זו 1 מגרש

(2 דונם) בעיבור השטח.

בברכה,


ד. בן אלון
הממונה על מוסדות ציבור

העתק : י. פתאל, מנהל אגף הפרוגרמות, ירושלים.
א. סודוקה, מנהל אגף תכנון והנדסה, ירושלים.
ד. רז, אדריכל ראשי, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים.
ב. קצובר, ראש המועצה האזורית שומרון, אלון מורה.
רות טאומן, מהנדסת המועצה האזורית שומרון, אלון מורה.
ש. שניאור, מנהל המחלקה לבינוי, משרד החינוך, ירושלים.
י. מור, מזכיר הועד המקומי, אורנית.
4 ממתפי הפג'שה.



אורנית * איתמר * אלון מורה * גינות שומרון * ברקן * גנים * הר ברכה * חומש *
 חיננית * חרמש * יצהר * יקיר * כדים * כפר תפוח * מבוא דותן * מגדלים *
 מעלה שומרון * סלעית * עינב * עלי זהב * עץ אפרים * פדואל * קדומים *
 קרית נטפים * קרני שומרון * ריחן * שא נור * שבי שומרון * שערי תקוה * שקד *
 מועצה אזורית שומרון, אלון מורה, ד"ר לב השופרון 44862 טל' 02-249131-5

ד' בתמוז תשמ"ח
 19 ביוני 1988

מספרנו : 5519

לכבוד
 אדריכל שלמה מושקוביץ
 מנהל לשכת התכנון
 ג י ת א ל

א"נ,

הנדון : הקצאת שטחי ציבור באורנית

בהמשך לדיון עם מהנדסת המועצה, אני מציע את תמונת המצב העדכנית באשר לשטחי ציבור:

1. השכונה "אורנית" בת 943.3 דונם עפ"י תב"ע מאושרת מס' 121.
 2. השכונה כוללת 916 יח"ד בבתיים חד דו ורוב משפחתיים.
 3. מס' הנפשות למשפחה עפ"י נתוני 1987 4.2 נפש.
 4. סה"כ ב"אורנית" תהיינה 3847 נפשות.
- להלן פירוט שטחי הציבור הנדרשים לשכונה כזאת המבוססים על תקני משרדי השיכון והבינוי (בן אלול) בהתייחס למספר הנפשות:

| הפרש בדונם | | ד ר ו ש | | מצוי | |
|------------------------------------|--|------------------------------|--|-----------|-------------------------|
| | | | | | |
| | | שטח בדונם | ייעוד | שטח בדונם | ייעוד |
| | | 1.5 | מעון תינוקות
3 כיתות | 1.5 | מעון תינוקות
3 כיתות |
| 1.8 דונם | גן ילדים
גיל 3-4
6 כיתות | $1.2 \times 3 = 3.6$
דונם | 2-3 כיתות
(בשכונה הדתית) | 1.8 דונם | |
| 0.6 דונם | גן ילדים חובה
3 כיתות | 1.5 דונם | גן חובה
2 כיתות | 0.9 דונם | |
| 0.9 + דונם
שטח לא זמין
בואדי | בי"ס יסודי
א' - ו'
18 כיתות | 10.5 דונם | בי"ס א' - ו'
(24) 18 כיתות
* מתנ"ס | 11.4 דונם | |
| 7.1 דונם | בי"ס על יסודי
מלא
ז' - י"ב
18 כיתות | 13.5 דונם | בי"ס (יסודי ?)
12 כיתות
(שכ' דתית) | 6.4 דונם | |



אורנית * איתמר * אלון מורה * נינות שומרון * ברקן * ננים * הר ברכה * חומש *
 חיננית * חרמש * יצהר * יקיר * כדים * כפר תפוח * מבוא דותן * מגדלים *
 מעלה שומרון * סלעית * עינב * עלי זהב * עץ אפרים * פדואל * קדומים *
 קרית נטפים * קרני שומרון * ריחן * שא נור * שבי שומרון * שערי תקוה * שקד *
 מועצה אזורית שומרון, אלון מורה, דיג לב השומרון 44862 טל 02-249131-5

| הפרש בדונם | | ד ר ו ש | | מצוי | |
|--------------------------------------|---|-----------|-------|-----------|---|
| שטח בדונם | ייעוד | שטח בדונם | ייעוד | שטח בדונם | ייעוד |
| 1.25 דונם | חינוך מיוחד
2 כיתות | 1.25 דונם | | | |
| מקוץ
במרכז מסחרי
אזרחי | בריאות
(אם וילד)
מרפאה | 1.0 דונם | | | ראה מרכז מסחרי
אזרחי |
| 2.1 | דת (ביכנ"ס
ומקוה) | 3.5 דונם | | 0.6 + 0.8 | בית כנסת
(בבי"ס הדתי
+ מקוה) |
| 18.5 דונם | תרבות
נוער וספורט | 18.5 | | | (מצוי בתחום
ביה"ס) |
| 3.9 דונם | ציבורי פתוח
(גינות ומגרשי
משחקים) | 14.5 דונם | | 10.6 דונם | גינות ציבוריות
ומגרשי משחקים
(חלק מהשטחים
קשה) |
| 2.2 דונם | מסחר | 2.0 דונם | | 6.75 דונם | מרכז אזרחי
ומסחרי
כולל שרותים
רפואיים |
| | שרותים
עירוניים
(דואר, טלפון) | 1.5 דונם | | | ושרותים
עירוניים
(טלפון) |
| 1.0 דונם | רזרבה ציבורית | 1.0 דונם | | | |
| 1.3 דונם | מועדון נוער | 1.0 דונם | | 2.3 דונם | מועדון נוער |
| 36.4 דונם
+ 4.4 דונם
31.8 דונם | | | | | |

5. מסתבר שנכון לעכשיו חסרים 31.8 דונם לצורכי ציבור (כאשר המרכיב המסחרי שנלקח בחשבון גדול מהדרוש).



אורנית * איתמר * אלון מורה * גינות שומרון * ברקן * ננים * הר ברכה * חומש *
 חיננית * חרמש * יצהר * יקיר * כדים * כפר תפוח * מבוא דותן * מגדלים *
 מעלה שומרון * סלעית * עינב * עלי זהב * עץ אפרים * פדואל * קדומים *
 קרית נטפים * קרני שומרון * ריחן * שא נור * שבי שומרון * שערי תקוה * שקד *
 מועצה אזורית שומרון, אלון מורה, ד"נ לב השומרון 44862 טל' 02-249131-5

6.

חב' "דלתא" הגישה לנו תכנית שינויים לתכנית 121 אשר כוללת שטח נוסף של כ- 8.75 דונם המבוקש על ידה למגורים בלבד. שטח זה הינו סמוך לבית הספר הקיים ויכול לשמש להשלמת שטחים ציבוריים, למשל למקם בו חלק מביה"ס העל יסודי (חטיבה צעירה או בכירה) ששטח חסר שטח של 7.1 דונם כמו כן חסרים שטחים לגבי ילדים חינוך מיוחד ודת. לצורך זה נעשתה בדיקת מגרשים בשטח ומסתבר שבמגרשים להלן אין תיקי בניה ואין בניה בשטח.
 118, 139, שבם ברצף. 140, 168, 169 שהם ברצף.
 527, 528, 529, 530, 531 שהם ברצף.
 גם כולל המגרשים האלה עדיין לא יבוסו שטחי הציבור החסרים. לגבי ה- 8.75 דונם הוגשה ע"י המועצה למת"ע תכנית המייצגת אותם לצורכי ציבור.

7.

בעקבות תכניות שנעשות ע"י משהב"ש לגבי תוספת שטחים הצמודים לאורנית באדמות מדינה יש לשריין שטחים שיוכלו לשמש להמשך דרכים לחיבור אורנית עם השטח החדש במגרשים הפנויים היום. 182, 344, 373 אנו מבקשים להקפיא מיד בניה בהם.

8.

עפ"י החב"ע שבתוקף 30% הפשרה לצורכי ציבור מסתכמים ב- 283 דונם מתוך 943.3 דונם, כולל "תכנון בעתיד" 301.8 דונם. אם נחסיר את שטח "תכנון בעתיד" שגם לא נלקח בחשבון של יחידות הדיור בסעיף 2 לעיל נקבל שטח של 601.5 דונם שממנו יש להפריש לפחות 180.45 דונם לצורכי ציבור (30%).

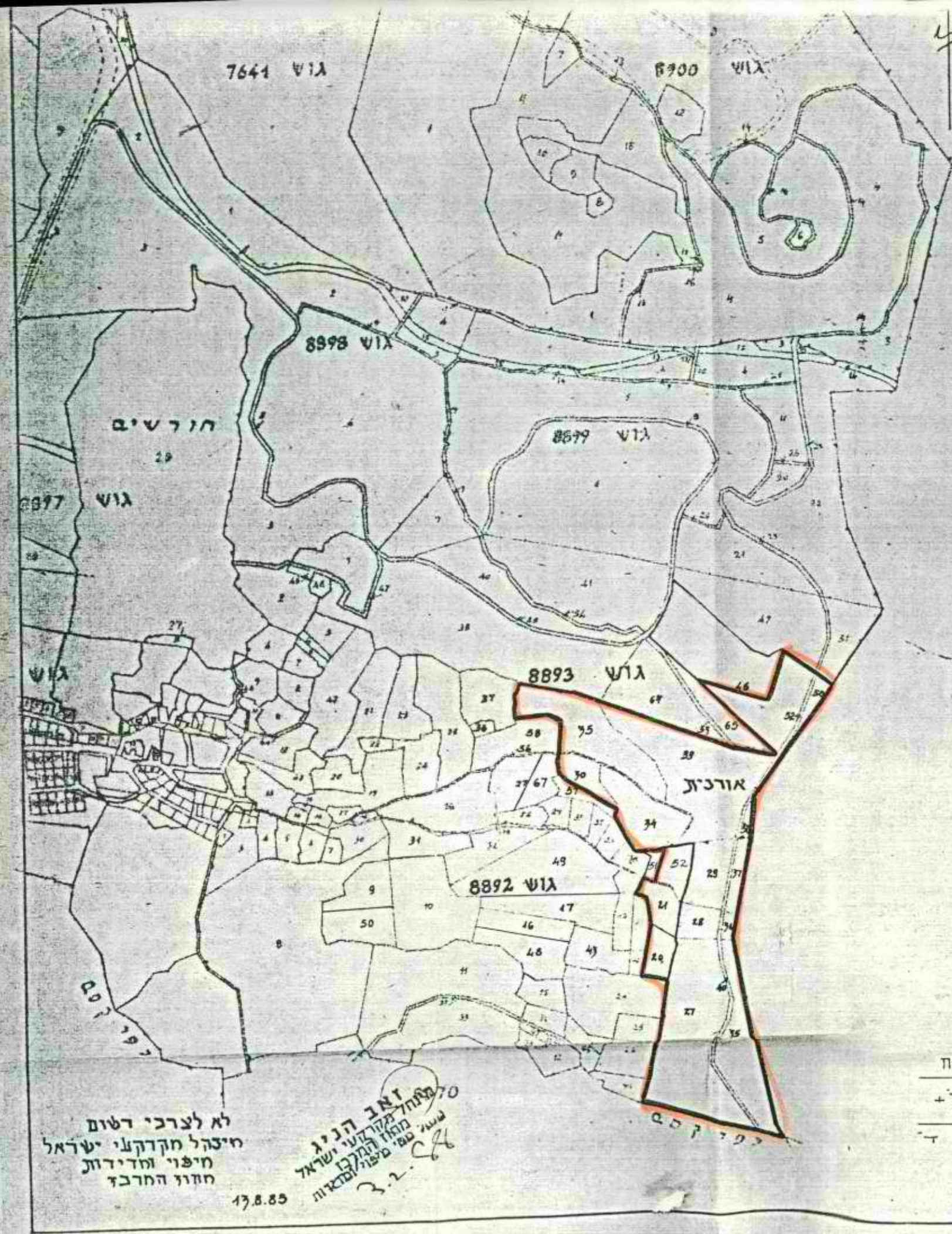
בפועל ההפרשות הן דלהלן:

כ- 80 דונם דרכים
 כ- 36 דונם לצורכי ציבור (ירוק + חום) עפ"י הטבלה.
 כ- 116 דונם יחד עם שבילים אפשר לשער שטח של עד 125 דונם.
 מכאן נראה שהחסר קיים גם בתחום הדרכים בפועל ובראש וראשונה כביש הכניסה ליישוב שהנו צר ב- 12 מ' מהמתוכנן והנדרש.

נא פעולתך בהקדם.

נ ב ר
 ראש המועצה
 בני צבור

העתקים : מר יהודה מאירי - מנהל מחוז מרכז
 מזכירות אורנית
 רות טאומן
 אברהם שבות
 אלחנן אופנהיים



43

8892, 8892

חלקה 1

1:10,000

סנה-סוד

| גוש | חלקה | שטח ב' ד' מ' | בעלות | מס' תיק |
|------|----------|---------------|-------|-------------|
| 8892 | 27 | 63.459 | מדינה | N-225448 |
| " | 28 | 7.193 | מדינה | |
| " | 29 | 4.650 | מדינה | |
| " | 35 | 27.791 | מדינה | |
| " | 36 | 1.844 | מדינה | |
| " | 37 | 5.074 | מדינה | |
| " | 40 | 6.024 | מדינה | |
| 8893 | 30 | 7.752 | מדינה | |
| " | 34 | 20.565 | מדינה | |
| " | 35 | 32.402 | מדינה | |
| " | 39 | 34.134 | מדינה | |
| " | 46 (חלק) | 21.950 (בגוש) | מדינה | |
| " | 50 | 6.685 | מדינה | סה"כ: 272.9 |
| " | 52 (חלק) | 3.373 | מדינה | |

| גוש | חלקה | שטח ב' ד' | בעלות | מס' תיק |
|------|------|-----------|-------|---------|
| 8892 | 52 | 7.569 | מדינה | 225448 |
| 8892 | 20 | 6.873 | מדינה | |
| 8892 | 21 | 7.326 | ר"פ | |

סה"כ שטח

272.9

21.8

294.7

8892, 8892

ש. דורה, נדק"ר, ז. הניג

5011

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

היחידה לבינוי ערים

תאריך: 6.1.88

לכבוד

י. נהרי

ממונה על הרכוש הממשלתי והנסוּש ביו"ש

ירושלים רח' ינאי 6

הנדון: קרקעות המדינה באורנית/צמרות

לאחרונה אושרה למשרדנו הרשאה לתכנון ולפיתוח של 300 ד' ביישוב אורנית.

הבאת הישוב לגודל המבטיח תיפקוד תקין של מערכות השירותים והמוסדות מצריכה קרקעות נוספות.

על כן אבקשכם להעביר אלינו לתכנון ולפיתוח את כל אדמות המדינה בקרבת הישוב (אם ישנן כאלה).

הכוונה לקרקעות שהוכרזו כבר או נמצאות בהליכי הכרזה מתקדמים.

בכבוד רב,

אד' ס.אלדור

ממונה על תכנון ערים

העתק: ע. אונגר

א. אשורי

י. מאירי

ד. וולקוב

שטח לתכנון

שטח לתכנון: 300 דונם

לפי תכנון, 40% מהשטח הוקצה לצרכי ציבור -
כ-120 ד' למוסדות, כבישים וכו'
נשארו לתכנון נטו כ-180 דונם ועל כן

| שטח לתכנון | % | גודל בדונם |
|------------|-----|------------|
| ברוטו | 100 | 300 |
| נטו | 60 | 180 |
| צרכי ציבור | 40 | 120 |

הוקצו 40 ד' לבניה 3 קומות המצטברים מ-2 כיכרות דרומיות - על הציר הראשי של 15 ד' כל אחד, וכיכרון קטן יותר כהמשך של הפיתוח הקיים בשלב א', המהווה 10 ד' בלבד.

הוקצו בין 60 ל-80 ד' לבניה 2 קומות בצורה של קוטג'ים סוריים לאורך רחובות ראשיים ומשניים (לפי מדידה משוערת של השטח). באותה דרך הוקצה שטח לבניה עצמית.

שטח המדורגים בצורת שטיח הוקצה כתוצאה מהשטח הנשאר בין כיכרות ורחובות למרגלות הגבעות שבאתר. מדובר על היקף שבין 60 ל-90 ד', לפי החלופה.

Let $f: \mathbb{R}^n \rightarrow \mathbb{R}^m$ be a function.

Then f is continuous at x_0 if and only if

$$\lim_{x \rightarrow x_0} f(x) = f(x_0).$$

| | |
|-------|----------|
| x_0 | $f(x_0)$ |
| x_1 | $f(x_1)$ |
| x_2 | $f(x_2)$ |
| x_3 | $f(x_3)$ |
| x_4 | $f(x_4)$ |
| x_5 | $f(x_5)$ |
| x_6 | $f(x_6)$ |
| x_7 | $f(x_7)$ |
| x_8 | $f(x_8)$ |
| x_9 | $f(x_9)$ |

Let $f: \mathbb{R}^n \rightarrow \mathbb{R}^m$ be a function. Then f is continuous at x_0 if and only if

$$\lim_{x \rightarrow x_0} f(x) = f(x_0).$$

Let $f: \mathbb{R}^n \rightarrow \mathbb{R}^m$ be a function.

Then f is continuous at x_0 if and only if

$$\lim_{x \rightarrow x_0} f(x) = f(x_0).$$

Let $f: \mathbb{R}^n \rightarrow \mathbb{R}^m$ be a function. Then f is continuous at x_0 if and only if

$$\lim_{x \rightarrow x_0} f(x) = f(x_0).$$

הסבר ללוח חלופות התפלגות הבניה

חלופה א':

מצביעה על אפשרות של בניה נמוכה יחסית: מדורגים בצורת שטיח, 5 יח"ד לדונם נטו, במגרשים הנוצרים בין רחובות סביב ל"גבעונות" של האתר. קוטג'ים טוריים לאורך רחובות וסביב לכיכרות. בניה נמוכה - בנה ביתך בצורה מאורגנת, או אופציה אחרת של בניה עצמית - לאורך רחובות ללא מוצא. אין בחלופה זו בניה בקומות.

חלופה ב':

מצביעה על 4 אפשרויות לבניה וכוללת גם בנייה בקומות. בנייה בשלוש קומות סביב לכיכרות, כאשר בקומות הקרקע יתוכננו חנויות או חללים מתאימים לפונקציות הנדרשות לפי פרוגרמה מצורפת. בשתי הקומות העליונות מותר לבנות דירות עם מרפסות מורחבות או קוטג'ים או שני הסוגים האלו מעורבים. לאורך רחובות ראשיים קוטג'ים טוריים - בניה בשתי קומות - במגרשים הנוצרים בין רחובות ראשיים מדורגים בשטיח. ובמבואות - רחובות ללא מוצא - בנייה עצמית.

חלופות ג' ו-ד': הם חלופות של בניה צפופה יחסית כאשר הבניה הנמוכה או

בניה עצמית נשארות בידי היוזמה הפרטית מעבר לקו הירוק מסתפקים בבניה הנמוכה הקיימת והמתוכננת שם (כ-700 יח"ד) ומתרכזים ביעדי משב"ש לפי ההסכם עם ממ"י ובהם:

בניה בשלוש קומות סביב לכיכרות.

מדורגים בין רחובות ראשיים.

קוטג'ים טוריים לאורך רחובות.

השוני הוא רק בהקצאות חטיבות הקרקע.

חלופה ג' - מקדישה פחות קרקע למדורגים ויותר לקוטג'ים טוריים.

חלופה ד' - מחלקת בצורה שווה חטיבות קרקע לבנייה מדורגת ולקוטג'ים טוריים.

חלופה ג' - היא המועדפת לפי ההסבר האמור לעיל.

לוח חלופות - התפלגות הבניה

| צפיפות | א' | | ב' | | ג' | | ד' | |
|------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | דונם | יח"ד | דונם | יח"ד | דונם | יח"ד | דונם | יח"ד |
| 3 קומות | 8 | - | - | 40 | 320 | 40 | 320 | 40 |
| מדורגים שטיח | 5 | 90 | 450 | 60 | 300 | 60 | 300 | 70 |
| 2 ק', קוטג' טורי | 3 | 60 | 180 | 55 | 165 | 80 | 240 | 70 |
| בניה נמוכה | 2 | 30 | 60 | 25 | 50 | - | - | - |
| סה"כ | 180 | 690 | 835 | 860 | 880 | | | |

התפלגות הבניה

חלופה מועדפת ע"י מחוז המרכז.

| סוגי בניה | צפיפות נטר | דונם | מס' יח"ד |
|-----------------------------|------------|------|----------|
| 3 קומות | 8 | 40 | 320 |
| מדורגים-שטח | 5 | 40 | 200 |
| 2 קומות -
קוטג'ים-טוריים | 4 | 100 | 400 |
| סה"כ | | 180 | 920 |

מחוז המרכז ממליץ בדיקת כניסה נוספת ממערב לקו הירוק. המתכנן יציע חלופות.

הערה: במידה שהכניסה והקשר עם הישובים היהודים של הסביבה יהיו שונים מהצעת התדריך, יש למקם את המוקד - תעסוקתי וחינוכי אזורי - בהתאם לנתונים החדשים.

- 2 -

43010 K72 720

,

116 21 12 11

מזרח קיסר
בנימאל

תאריך גמר הכנת התכנית 1.1.85
המקום: עין ורד

א. צפריר, מורד מוסמך, דט"ו א' 543, מוסב עין ורד, ט"ז 052.61821

קנה אידה 2500 א.

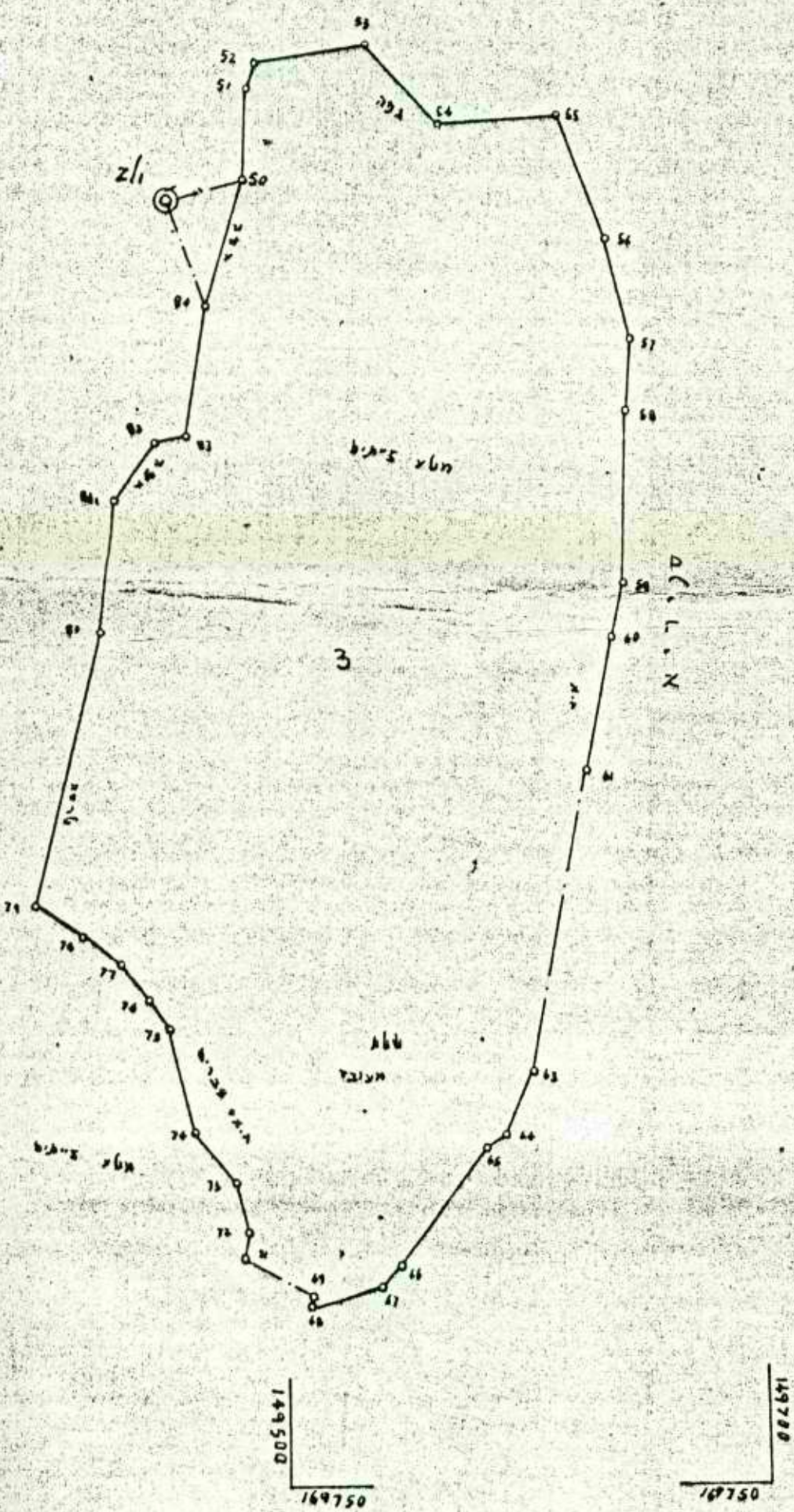
[illegible]

הערות

1. העבולות לאינם מתוארים'הם בלתי אסוגים.
2. ס'אני גבול לאינם מתוארים הם בודני יודית.

הוכן בשביל:

3 n 2 68
p 1 10



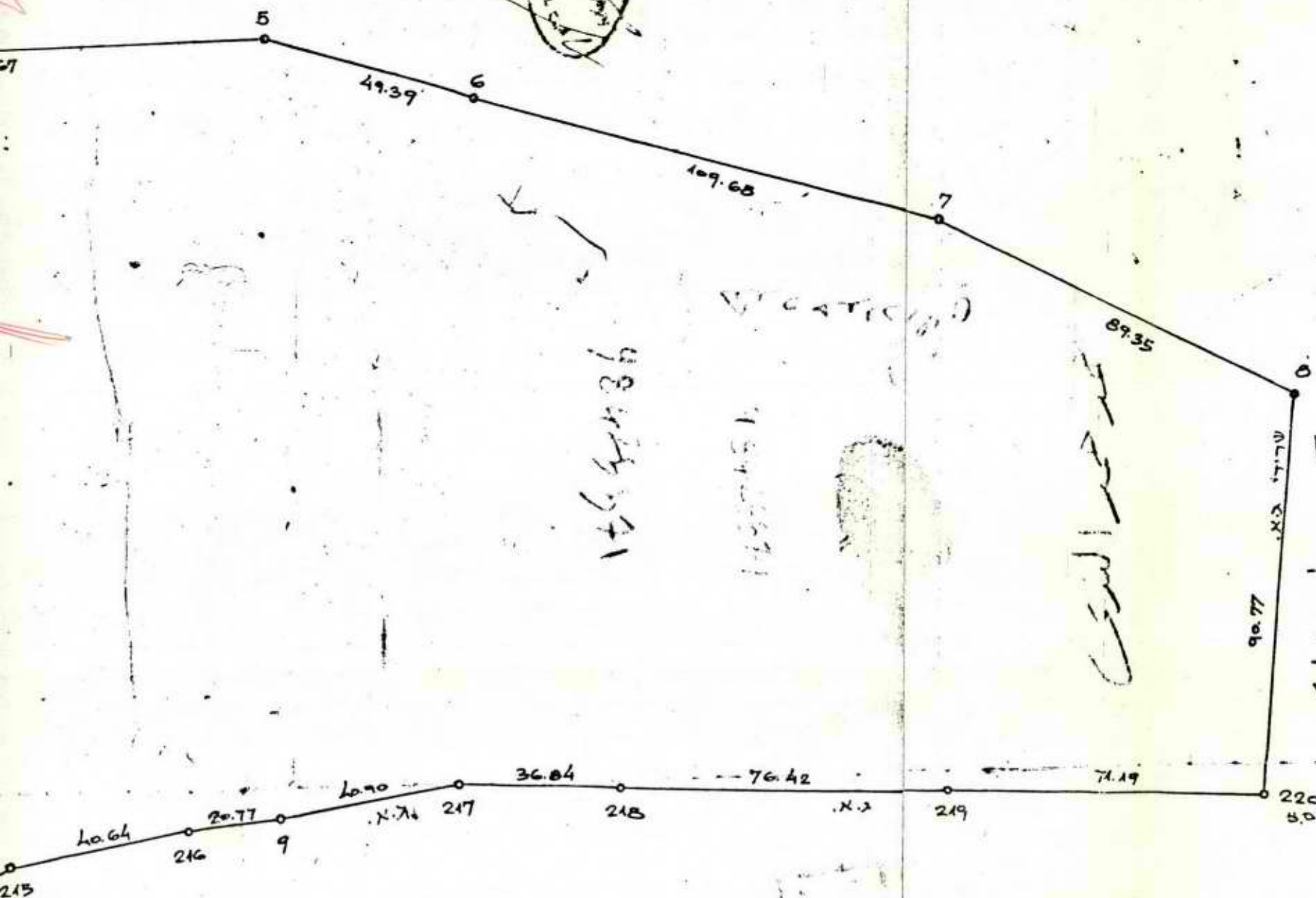
מקום: כפר ברדא (חלת קברא)

גוש: 3 (פסיקלי)

חלקה: 4 (פסיקלית)

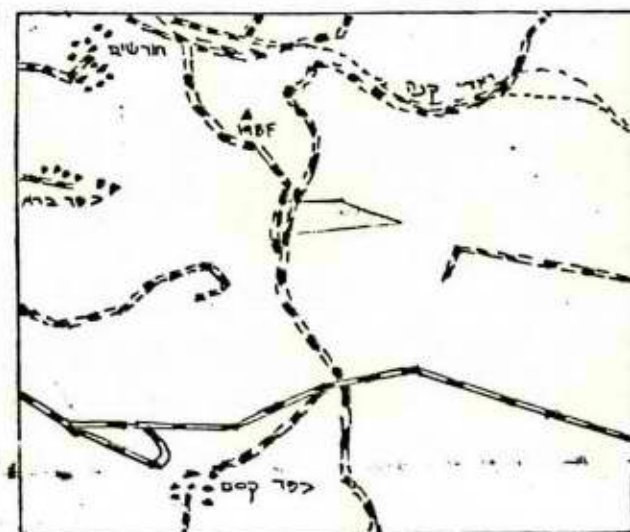
חוק בשבול מר חסין

השטח: 90.598 ד

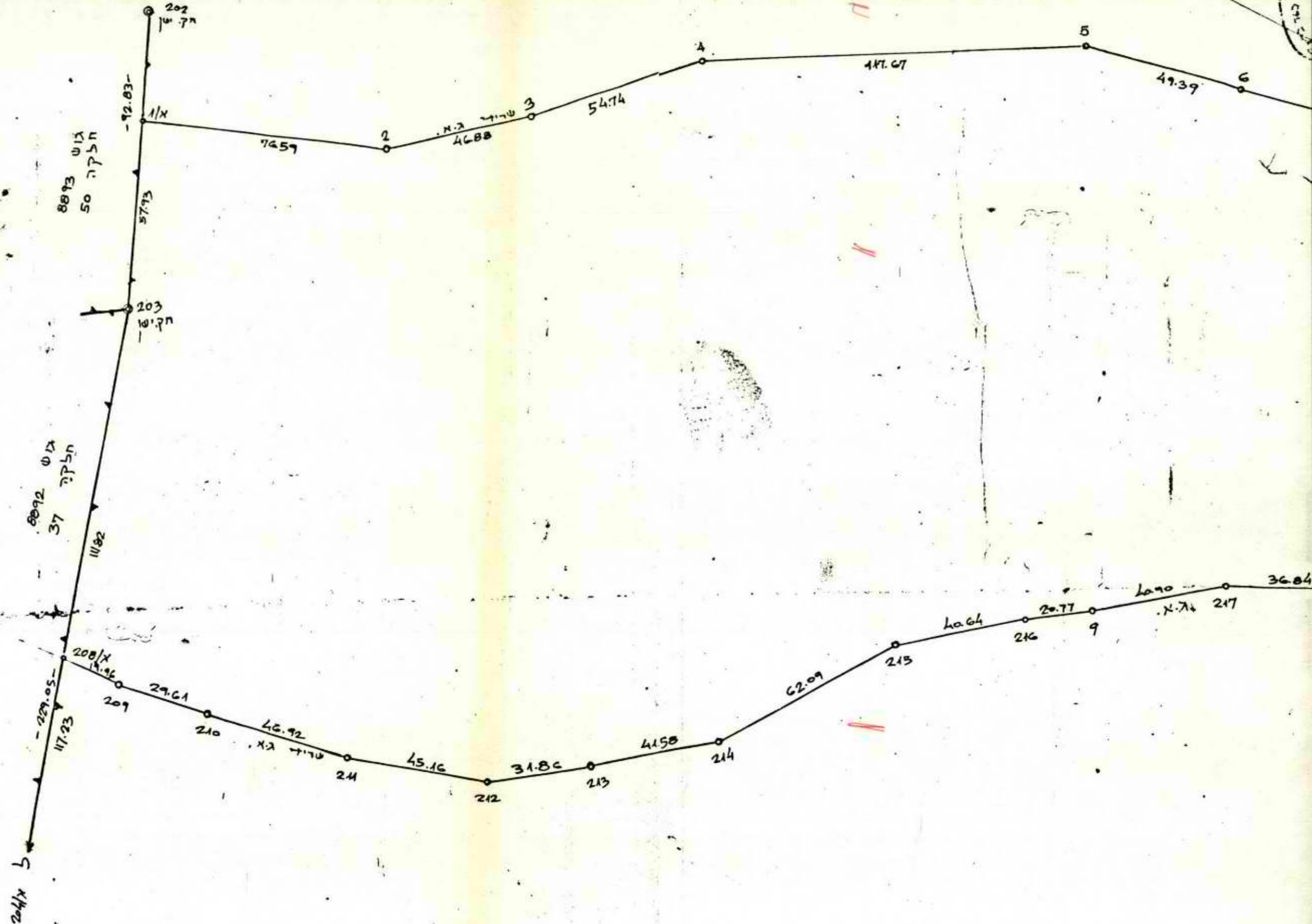


תושבים סביבה

ק"מ 1:50,000



2
מדינת ישראל
משרד המבחן



הדין מזהיר בזה שזהו העתק נטן של תנאים והמדידה שבוצעה על ידי ביום ד' בסיון תשל"ב 26 לילי 1982 וס' הוא מוסר בדיוק את מצבם ויכולותיהם של נכסי המקרקעין בצטן הנ"ל כפי שהוראו והולכרו על ידי

מ'ד' 1,1250

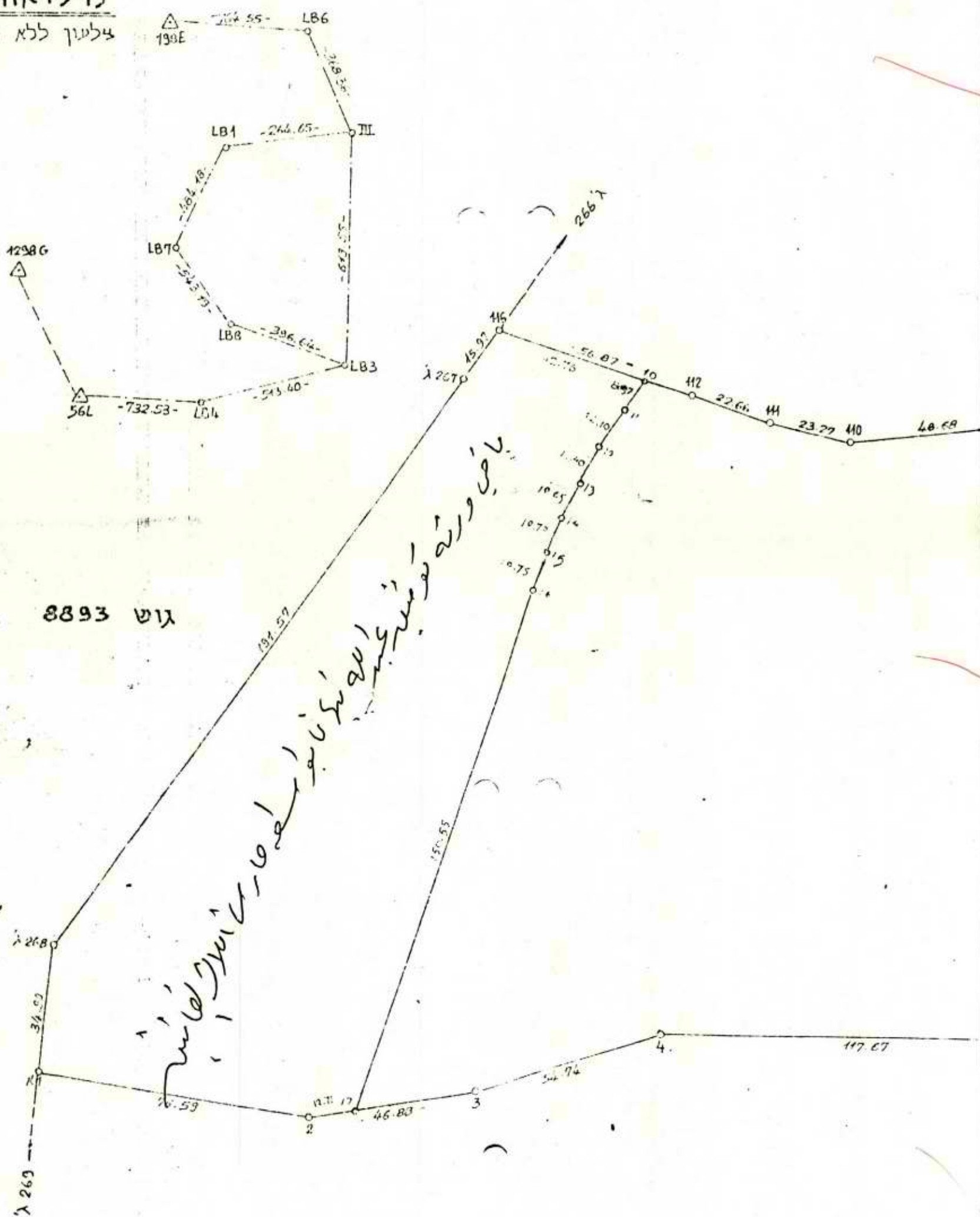
מ'א/3
חודד לוסנד

והודה גפן, חודד לוסנד, ח' דשוון 525

מס' סידור לב. 26/83

מילואה

צלעון ללא קנה מידה



גוש 8893

הריני מעביר גזה שזהו העתק נכון של תרשים מהמדידה שבוצעה על ידי צוות ט' בתשרי תשמ"ד 16 לספטמבר 1983 וד הוא מוסר בדיוק את מעגם וגבולותיהם של כסי המקרקעין בזנן הכל כפי שהוראו והוצגו על הקרקע.

درتہ کا پہاڑ



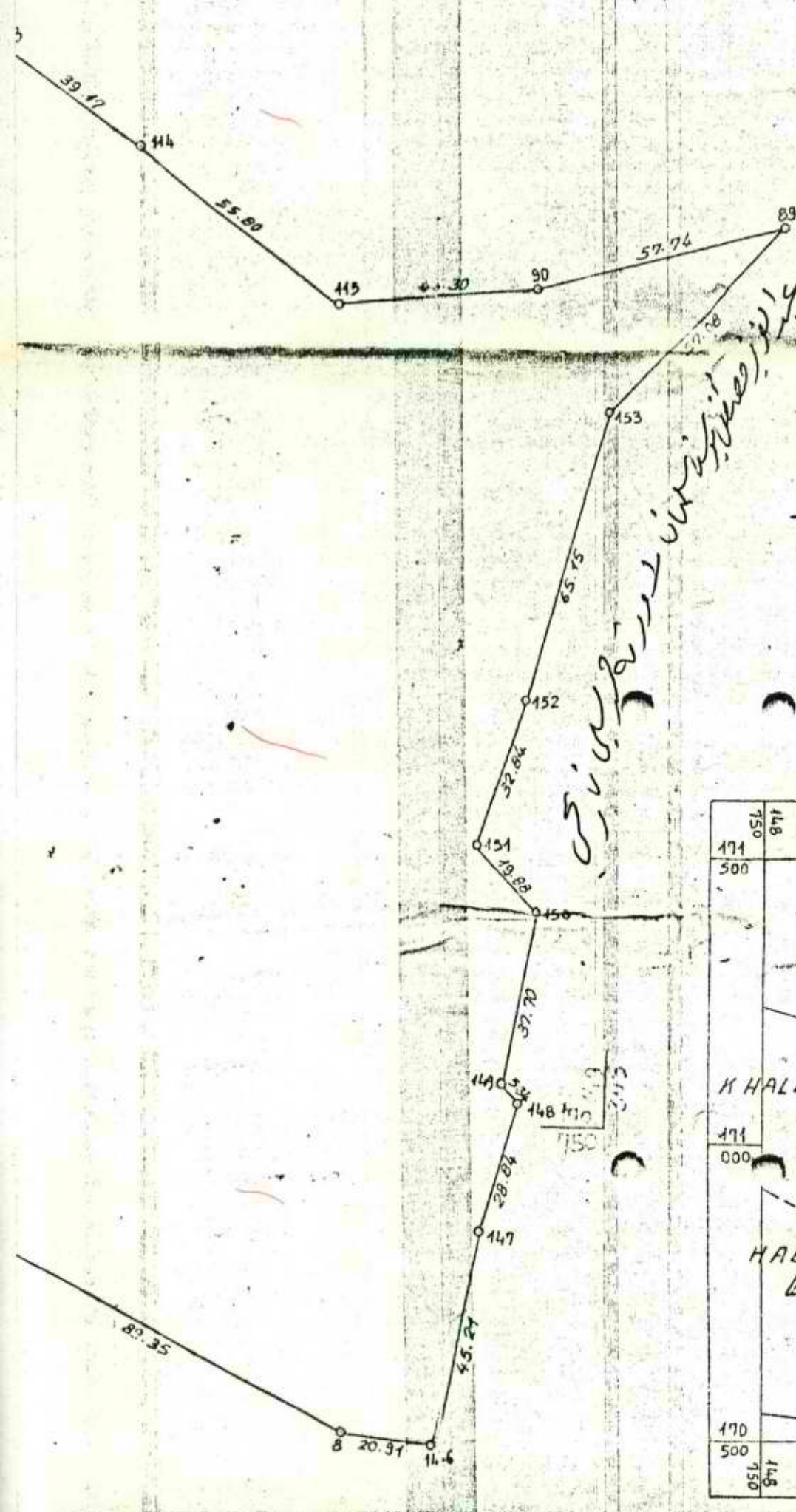
اُچر علی ندی

מחוז :
נפה :
מקום :
גוש :
חלקה :

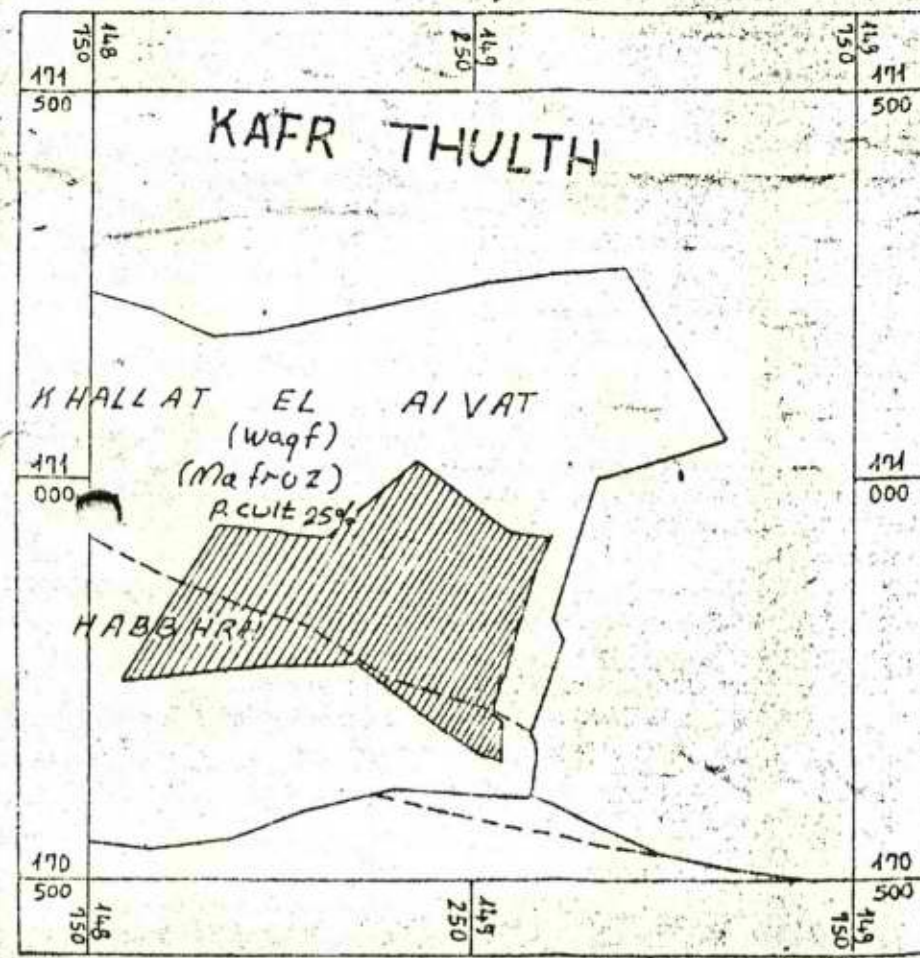
מחוז :
נפה : טול כום
מקום : כפר ברא
גוש : III
חלקה : 3

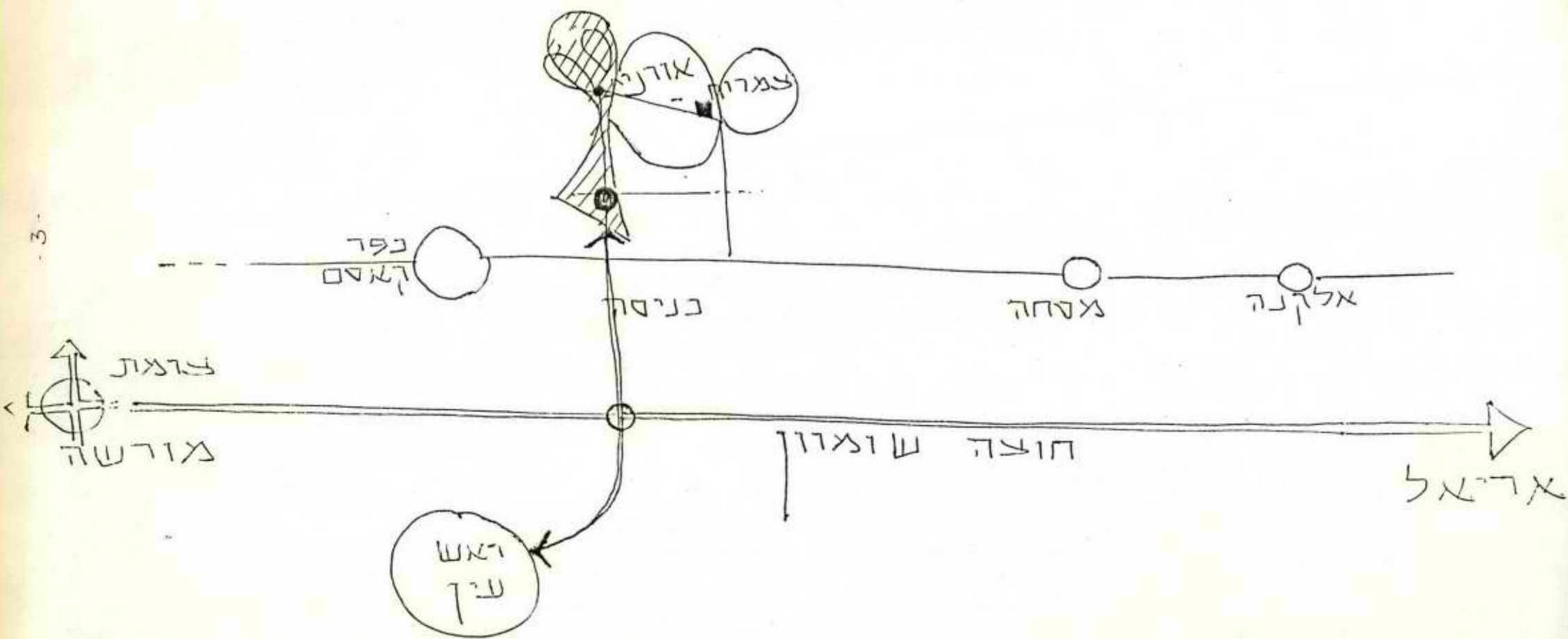
השטח : 112,746 דונם

| השטח
בדונמים | חלקה מס | |
|-----------------|---------|------|
| | סוסי | ארצי |
| 97.587 | | 1 |
| 15.158 | | 2 |

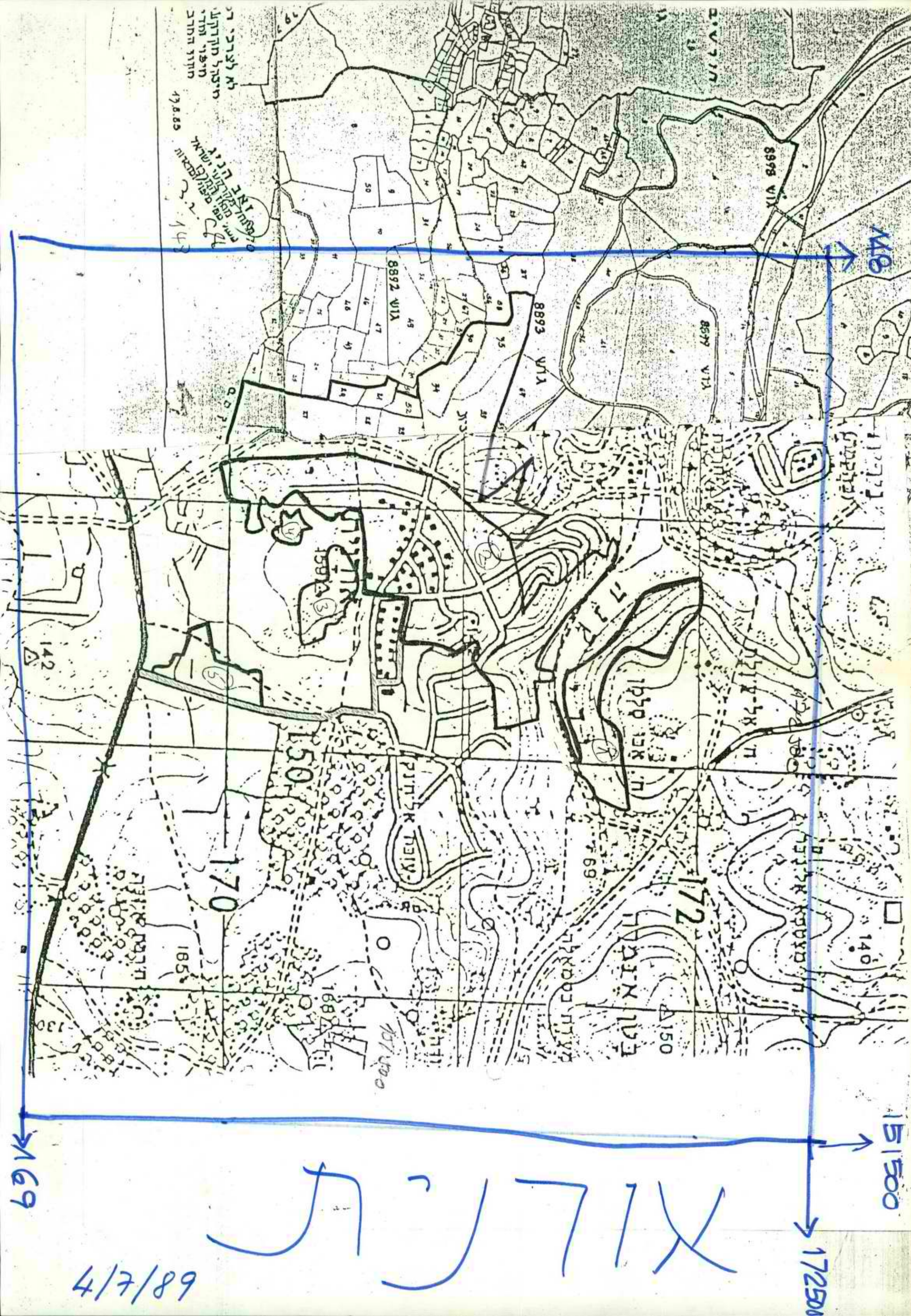


תרשים סביבה ק"מ 1:10,000





אפת אערן אאודר



X77

צארות
אתיופיה

אדרת
קיימת

ארכז
קיים

אסתר
ושרו"ם

מס' 1000

שמיאל
המלך

~~11-11-11~~

הפעלת תבניות אורגניות מערבית

נחמ
הסמ

כפר
גדא

צערות
אתונות

אדרת
קיימת

ארכי
קיים

צסח
ושרר

105-117

למחנה

הצעת תבנונית אורגנית אעדיית

757
758

מדינת ישראל

משרד המשפטים
פרקליטות המדינה

תאריך: ג' בניסן תשמ"ז
2 באפריל 1987

מספרנו: 15/1390/157

ס ו ד י

אל: מתאם הפעולות באיו"ש ובאזח"ע

הנדרון: אורנית

ביקשתם חוות דעתי על האפשרות להקצות שטחים באורנית או לידה.

מתחם אורנית כולו מורכב משטחים שונים שרובם היו או הינם נשוא לחוזים, עיסקות, בקשות לרישום, רישומים, ולחלק מהם היו התנגדויות ויש הליכים משפטיים אזרחיים, ולשטח שבגבול המזרחי של אורנית, בינה לבין צמרות, יש גם הליכים פליליים. מכיון שכך מעורר המתחם כלו קשיים ויש לבצע כל פעולה בו בזהירות מרובה.

מאידך, חלק גדול ממתחם אורנית הוא בשטחים שהטוענים לבעלות בהם הינם ערבים תושבי מדינת ישראל ואזרחיה, מן הכפר ברא וכפר קאסם, ולפיכך רכושם ביו"ש מוקנה לממונה על הרכוש הממשלתי בהיותו חליפו של האפוסטרופוס הירדני על רכוש האויב שאליו הוקנה רכוש תושבי ישראל. חשיבות הדבר היא בכך שגם אם תושב כפר ברא מכר את זכויותיו לחברת דלתא המקימה את אורנית - לא ניתן לאפשר לחברת דלתא להירשם כבעלת הקרקע, שכן הקרקע מוקנית לממונה, ולפי המשפט הבינלאומי אין הממונה יכול לוותר על בעלותו שבאה לו מכח השלטון הירדני. לפיכך ניתן רק לראות את הרכוש כרכוש ממשלתי, כהגדרתו בצו בדבר רכוש ממשלתי של אזור יהודה ושומרון (מספר 59), ולהקצות את השטח בחכירה בתמורה סמלית לחברת דלתא אם רכשה את הזכויות מן הבעלים שבכפר ברא או בכפר קאסם.

לעומת זאת בשטחים שחברת דלתא רכשה מתושבים מקומיים - אם המוכר היה בעל הקרקע יכולה החברה לקבל רישום בעלות על שמה. ואולם אם הקרקע לא היתה מעובדת, יוכל הממונה להכריז עליה כאדמת מדינה או להתנגד לבקשה לרישומה ברישום ראשון, בנימוק שהשטח איננו מעובד ולפיכך לא נתקיים התנאי המהותי לרישום ראשון, דהיינו עשר שנות חזקה ועיבוד חקלאי.

... לאור כל הבעיות, העלינו על מפה בקנה מידה 1:12500, הרצופה בזה, במסגרות שחורות ועם מספרים מ-1 עד 5 גבולות של שטחים המורכבים הן מן השטחים שבבעלות תושבי ישראל שמכרו לחברת דלתא את זכויותיהם כולל שטחים שכבר נבנו על ידי דלתא, והן משטחים שאינם מעובדים ולא היו מעובדים, כאשר המשותף לשניהם הוא שהינם רכוש ממשלתי כמשמעותו בצו, בין כאדמות המדינה ובין כאדמות הממונה על רכוש האויב. לא כללנו בשטחים אלה את השטחים שנרכשו על ידי חברת דלתא ונרשמו על שמה, וכן לא כללנו שטח שהוקצה לחברת דלתא בעבר על ידי הממונה ושנרכש בזמנו על ידי הימנותא. כמו כן לא כללנו השטחים שבגבול צמרות, מכיון שיש לגביהם סכסוכים משפטיים.

הגבול המערבי של השטח מספר 2 לכל ארכו הוא קו שביתת הנשק ישראל-ירדן, פרט לצפון שבו מקו שביתת הנשק עד לגבול שטח מספר 2 יש שטח רשום במרשם המקרקעין על שם חברת דלתא.

את השטחים מספר 1 עד 5 אפשר להכריז כרכוש ממשלתי בתעודה של הממונה על הרכוש הממשלתי, לסמן את גבולותיהם, ולהודיע למוכתארים של הכפרים ברא, תלת וסניירה על ההכרזה. כמו כן יש להודיע על ההכרזה לתושבים שקנו או שמכרו את השטחים או חלקיהם, כדלקמן:

1. תושבי כפר ברא וכפר קאסם שמכרו (פירוט השמות נמצא אצל קמ"ט אפוטרופוס, איו"ש).

2. מר משה רייק מאלקנה, שטוען לקניה של חלק מן השטח שאיננו מעובד.

3. מר אלי ישראלי, מנכ"ל חברת דלתא.

4. הקרן לגאולת קרקע, קדומים, שטוענת לקניית חלק מן השטח.

5. כל אלה שהגישו התנגדויות בחיקי הטאבו של חלקות:

2 בגוש 3 כפר ברה.

3 בגוש 3 כפר ברה

4 בגוש 3 כפר ברה

30 בגוש 4 בכפר סניירה.

אם לא יהיו עררים או פניות כל שהם לאחר 45 יום מתום ביצוע כל האמור לעיל
- יהיה ניתן להקצות את השטחים. אם תהינה התנגדויות או פניות - יש להביא
הענין לבדיקתי לאורן.

ב כ ר כ ה
פליאה אלבק
מנהלת המחלקה האזרחית
של פדקליטות המדינה

העתק: 1. סגן ראש הממשלה ושר הבינוי והשיכון

2. שר הבטחון

3. שר המשפטים

4. היועץ המשפטי לממשלה

5. עוזר שר הבטחון לעניני התיישבות

6. ראש המינהל האזרחי, איו"ש

7. סגן מתאם הפעולות באיו"ש ובאזח"ע

8. רע"נ הדיון הכינלאומי, מפצ"ר

9. רמ"ח תכנון תשתית, היחידה להתיישבות ותשתית, משרד הבטחון

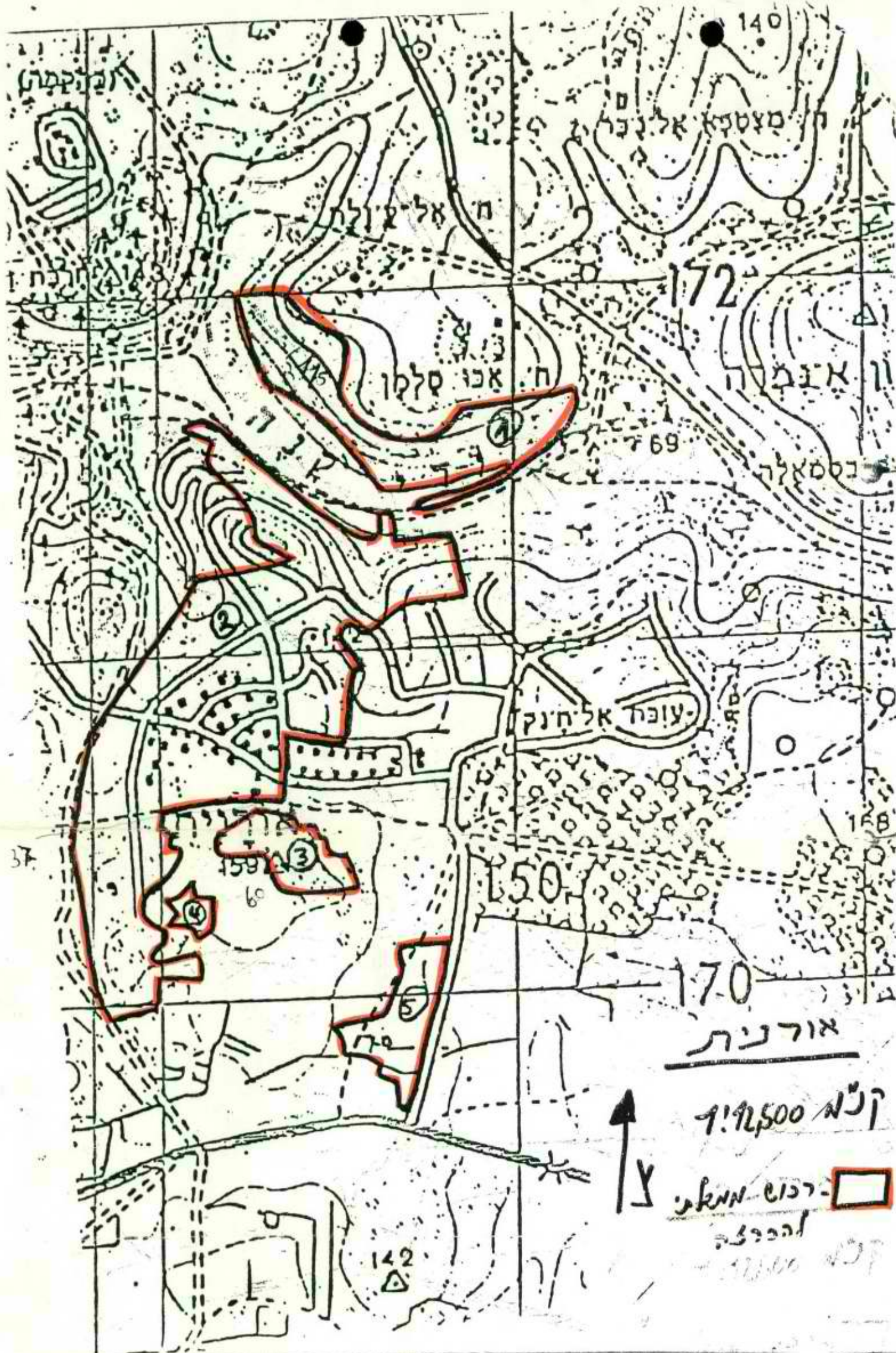
10. היועץ המשפטי, איו"ש

11. רע"נ תשתית, תפ"ש

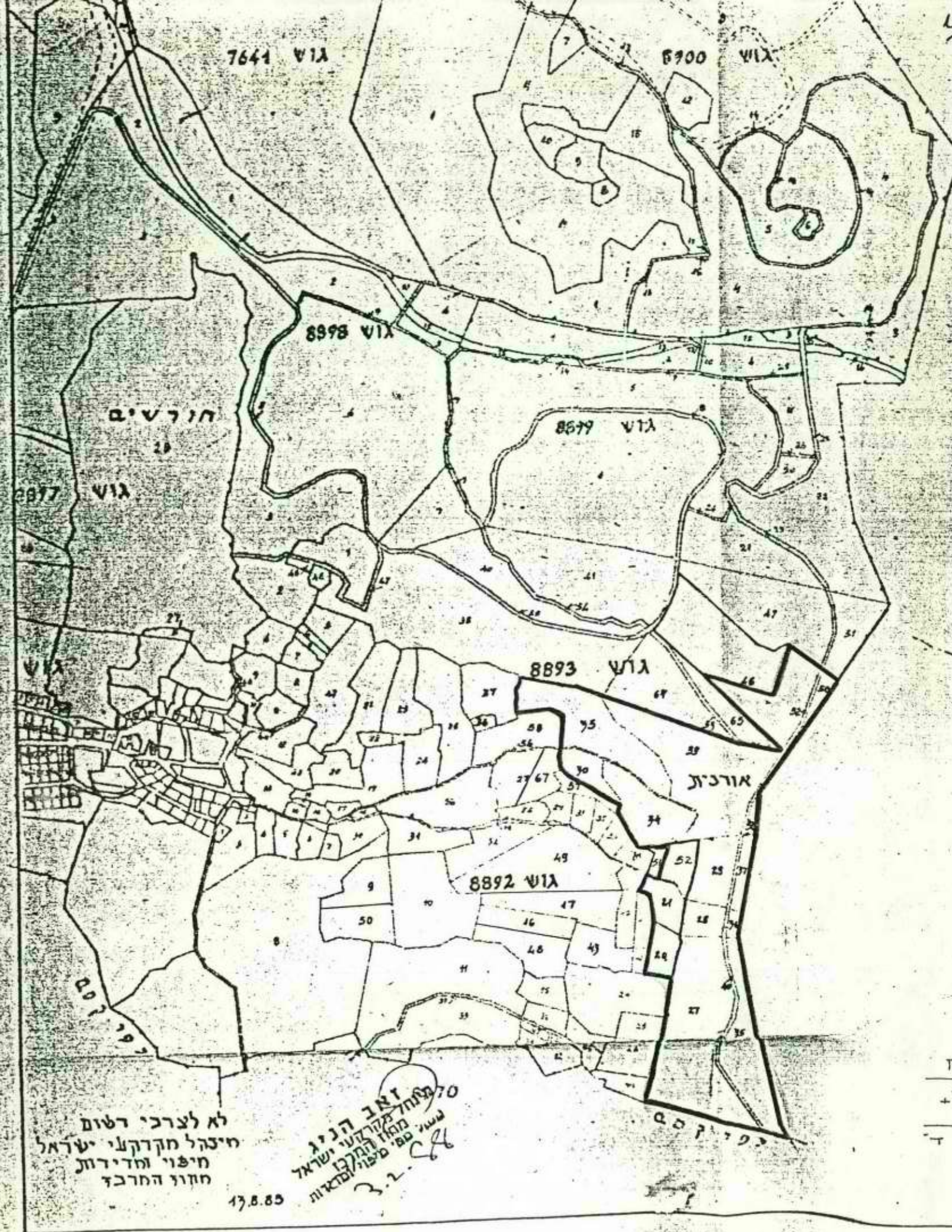
12. רע"נ תשתית, איו"ש

13. רע"נ תשתית ופריסה, אג"ת

14. קמ"ט אפוטרופוס, איו"ש



קנה 500 מ'ר
דנוס מאג
הכפר



| חש' תיק | שטח ב' מ' בגרות | חלקה | קוט' | |
|----------|-----------------|--------|----------|------|
| N-225448 | חדינה | 63.459 | 27 | 8892 |
| | חדינה | 7.193 | 28 | " |
| | חדינה | 4.650 | 29 | " |
| | חדינה | 27.791 | 35 | " |
| | חדינה | 1.844 | 36 | " |
| | חדינה | 5.074 | 37 | " |
| | חדינה | 6.024 | 40 | " |
| | חדינה | 7.752 | 30 | 8893 |
| | חדינה | 20.565 | 34 | " |
| | חדינה | 12.402 | 35 | " |
| | חדינה | 54.134 | 39 | " |
| | חדינה (בשן) | 21.950 | 46 (חלק) | " |
| | חדינה | 6.685 | 50 | " |
| | חדינה | 3.373 | 52 (חלק) | " |

| גוש | חלקה | שטח ב'מ | כס' כלות | קט' תיך |
|------|------|---------|----------|---------|
| 8892 | 52 | 7.569 | מד'כה | 225448 |
| 8892 | 20 | 6.873 | מד'נה | |
| 8892 | 21 | 7.326 | ר'פ | |

סֵהַכְּ שֵׁשֶׁת

$$+ 272.9$$

21.8

294.7

8897, 8892

ע. צורה . ז. הניג

5011

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
היחידה לבינוי ערים

חדריך תכנון אתר

מחוז: מרכז

ישוב: אורנית

אתר: מערבי

הוכן ע"י אדריכלית דיאנה וולקוב

תאריך: 24.1.88

אושר בועדת אישורים

בתאריך:

1000 1000
1000 1000
1000 1000

1000 1000
1000 1000

1000 1000

1000 1000

1000 1000

1000 1000 1000 1000

1000 1000 1000 1000

1000 1000 1000 1000

1000 1000 1000 1000

מיקום האתר, תיפקודו במערך הקיים עם חלקים אחרים במערך הקיים

האתר לתכנון רובע מערבי של הישוב אורנית (המיועד להיות מוקד לחינוך כחילוני באזור) ממוקם על שטח מתון יחסי בין גבעות לא גבוהות במיוחד, מערבה לישוב הקיים וצפונה לכביש פתח תקוה-אריאל (כפר קסם-מסחה). בין הכביש לישוב יש דרך עפר (פטרולים לשעבר) העובר בין הגבעות המתונות מדרום לצפון. לישוב אורנית קיים בכניסתו ממזרח מרכז מסחרי, שרותים, מוסדות, ובית ספר בבנייה. מרכז זה ממוקם בקצה המזרחי של הרחוב הראשי של הישוב המתחבר ישירות עם הקטע הצפוני של אתר בתכנון, הנמצא בקצה המערבי של אותו רחוב ראשי.

אזור זה מיועד לאזור מגורים בעל פרופיל וצפיפות נמוכה יחסית אבל יותר צפופה מהשכונה הקיימת. מבנה האתר והטופוגרפיה מכתיבים קשר מזרחה למוקד הקיים. המרכז בכניסה הנוכחית של הישוב וקשר דרומה למוקד המתוכנן בכניסה המתוכננת לאתר. בהצטלבות 2 צירים אלה מתפתח במבנן הראשון של האתר המערבי.

שלב א' וב' יתוכננו כך שיחזקו את הישוב הקיים עם המרכז והמסדות שממזרח למבנן החדש. שלב ג' מדרום למבננים א' וב' יתוכנן כך, שיהווה מוקד מסחרי וחינוכי, הצפיפות סביב לו תהיה יותר גבוהה וכך ייווצר ישוב עם אפשרויות שונות של פיתוח דיור. יש להניח שבשלב זה יצורפו אדמות נוספות לצרכי הישוב ולפיתוחם ע"י משב"ש כדי ליצור תכנון וביצוע יותר מושלם של כל המערכות תשתיות, תחבורתיות והמשכיות רצופה של הישוב מזרחה והשלמות לכוון כביש עוקף כפר קסם אשר יבוצע בשלב זה. שלב ד' יתוכנן על הציר הראשי צפון דרום. כתוצאה מהמתח הנוצר בין מוקד שלב א' והמוקד הראשי של שלב ג'. הבניה תהיה בהתאם לדרישות והצרכים בשלה זה של הפיתוח.

תדריך תכנון לאתר מערבי-אורנית

הישוב אורנית הוא ישוב פרברי שיש בו רווחת מגורים גבוהה גודל ומספר החדרים מעל הסטנדרטים הרגילים, גינות פרטיות ומרווחים בין שכנים, שקט, ופרטיות ותעסוקה מחוץ לו. הישוב מיועד למשפחות המחפשות תנאי איכות חיים שונים מהמאפיינים את העיר. אורנית מהווה מוקד חינוכי למשפחות חילוניות של האזור ובו ימוקמו בתי הספר האזוריים לזרם זה. מיקומו של הישוב כ-8 ק"מ מזרחה מפתח תקווה, על מרגלות הגבעות המערביות של השומרון, בגובה של 150 מ' מעל פני הים. תנאי האקלים, קירבתו למוקד תעסוקה והעובדה שכבר גרים בישוב כ-300 משפחות עם שרותים מספקים ומהווה פוטנציאל פיתוח מועט ומוצלח.

נתונים חוקיים ומנהליים
=====

1. בעלות הקרקע

שטח האתר נמסר למשרד הבינוי והשיכון ע"י מנהל מקרקעי ישראל ביום -
על סמך הרשאה לתכנון ופיתוח חתימה ע"י מר ממ"י ומר משב"ש.

2. זיהוי האתר לפי גושים וחלקות

שטח התדריך נמצא בין הקו קואורדינטות 148-149 צפון-דרום ו-169.500-171,500
מזרח מערב. על חלקי גושים: 8870-8899-8893-8892. השטח נמצא על הגבול המזרחי של
הקו הירוק, כפר ברא בחלקו הצפוני וכפר קסם בחלקו הדרומי.

3. תכנית אב אזורית

שטח התדריך גובל מזרחה לקו הירוק עם תכנית אב אזורית הניקראת אזור תכנון אלקנה
שהוכנה ע"י אדריכל פטרן. יש לראות בשכונה המשך תכנוני רציף של אזור תכנון זה.

4. תכנית מתאר

לישוב אורנית תוכנית מתאר בתוקף, שחלה על אדמות שחברת "דלתא" קיבלה בהקצאתה
מאפטרופוס על רכוש נטוש ביו"ש. לישוב צמרות הנימצא מזרחה לאורנית תכנית מתאר
בתוקף על הקרקעות שנרכשו בזמנו. מומלץ על הכנת תכנית מתאר שתיכלול את שני הישובים
הללו כאחד ולתכנן תכנון כולל את כל אדמות המדינה שנרכשו לאחרונה ובכך להגיע לפתרונות
לא רק למגורים אלא גם ליעדים אחרים כגון מוסדות ציבור, מסחר, שירותים, שטחים ירוקים ועוד.

5. תכנית בנין עיר

לפי התכנית מחוז מרכז משרד הפנים השטח הוא קרקע חקלאית מוכרזת ודורש בנוסף
להפקדה של 60 יום וכו', אישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית. לכן יש צורך בהכנה מידית
של תכניות בינוי ערים לשינוי יעוד, והגשתה לוועדה המקומית אפיקי הירקון שבראש העין.

6. תאום עם תכניות אחרות

עת המתכנן תכנון מפורט לתאם עם תוכניות קיימות.

תנאי גיאו-פיזים

1. גבולות האתר ושטחו

האתר גובל צפונה ומזרחה בחלקו הצפוני עם כפר ברא; בחלקו הדרומי גובל מזרחה ודרומה עם כפר קסם. גבולו (של האתר) המזרחי הוא הקו הירוק, כאשר בחלקו הצפוני נימצא הישוב אורנית הקיים. שטח האתר בגבולות אלה הוא כ-400 ד'.

2. מבנה השטח וטופוגרפיה

האתר דמוי דונלד דאק בריצה (1500 מ' אורך ו-700-600 מ' רוחב החלקיו הרחבים ו-100 מ' רוחב בלבד בצברו) האתר משתפל במתינות בין 5 גבעות הנעות בין 160 מ' ל-140 מ' גובה. רוב האתר (90%) בשיפוע נוח מאוד, כ-50% משופע עד 10% וכ-40% משטחו עד 20% שיפוע. סביב לגבעות כ-10% משטחו משופע עד 30% ומעלה.

פארק

מומלץ לפתח את הפארק על הגבעה הצפונית.
קיימת חורשה וכדאי לנצלה ולהוסיף בה פונקציות מתאימות לפארק ישובי, כמו כן יש לשמור על העצים הקיימים.

מוסדות ציבור

מומלץ ליעד שטח מזרחית למוקד הראשי למוסדות ציבור, מסיבות כדלקמן:

- א. המיקום מבינת התכנון הכללי של הישוב.
- ב. המיקום ביחס לאותה אוכלוסיה שתגיע לאתר המערבי בשלבים המתקדמים של הפיתוח.
- ג. כדי ליצור המשכיות מזרחה על הקרקעות שהוכרתו לאחרונה ויש לדרוש לצירופן להקצאת למשב"ש לצרכי ציבור.
- ד. בתכנון כולל של הישוב נבדקו כל האפשרויות אחרות למיקום זה הוא המתאים ביותר לבית הספר העל-יסודי כאשר ילדים חילוניים משובים אחרים בסביבה יגיעו לאורנית למרכז החינוכי.

מוקד ראשי

את המוקד הראשי יש לתכנן כמרכז חינוכי ותעסוקתי אזורי, כדי שהדבר אכן יקרה, צריך לתאם שכביש עוקף כפר קאסם יתחבר עם המוקד הנ"ל וכנסה עתידית לישוב תהיה דרכו.
על כן, יש לתכנן בו לא רק כיכר מרכזית בהצתלבותו, אלא גם את הפונקציות והשירותים הכלל-עירוניים המפורטים בפרוגרמה המצורפת וכן אזור תעסוקה נקייה ומסודרת המתאימה לישוב שפיתוחו ימשיך לאורך שנים רבות.

מטרת התכנון:

יצירת חללים אורבנים ע"י בינוי שכונה עירונית פרברית למרגלות הגבעות המערביות של השומרון, באיכות מגורים גבוהה לפי הסטנדרטים של משרד הבינוי והשיכון. התכנון צריך לאפשר לבצע את הפיקוח כך שתוצאותיו בשטח תהיינה משופרות לעומת עבודות אחרות שנעשו בעבר.

הקונספט התיכנוני מבוסס על עקרונות בסיסיים כדקלמן:

1. חיסכון מקסימלי בהוצאות פיתוח, תשתיות, כבישים ואחזקת שטחים - ציבוריים.
2. התיחסות לניצול אנרגית השמש בתכנון המבנים, הבינוינים ויעודם של חלקי הבתים השונים.
3. יצירת חללים אורבנים - תיחום הרחובות, כיכרות, נקודות ציון - נוסח פרבר - ובהבדלה ברורה בין מגרשים פרטיים לצורך הגדרת אחריות דלת אחריזה.

לשם השגת יעדים אלו מופנית תשומת לבו של המתכנן להדגשים כדקלמן:

- א. לתכנן בינוי האתר כהמשך רצוף לחלקים הקיימים והמתוכננים של הישוב - אורנית, צמרות והחלקים המצורפים לאחרונה. - גם אם אילוצים של בעלויות קרקע אינם מאפשרים רציפות בשלבים המוקדמים.
- ב. התאמת הבינוי והכבישים המלווים אל המבנה הטופוגרפי של האתר.
- ג. מבנה האתר מאפשר התוויית מערכת דרכים היורכית, פשוטה וברורה.

1. המשך הרחוב הראשי של הישוב הקיים. - ציר מזרח - מערב. -

2. הרחוב הראשי של האתר. ציר דרום-צפון המרכז מוקדים של פעילויות רבות והבניה היותר צפופה סביב למוקדים הללו.

3. רחובות משניים - מזרח - מערב - יקשרו את האתר עם אזורים עתידיים לפיתוח, מזרחה ומערבה. בצמתים של הרחובות הללו עם הרחוב הראשי יפותחו ככרות שהן הצורה האורבנית לביטוי פיזי של הפעילויות השונות הדרושות לפי הפרוגרמה המצורפת ושימוקמו סביב לככרות אלו.

4. רחובות צרים יותר (משולב ללא מדרכה - 8 מ' רוחב) בין רחובות משניים בצורת רשת () במידה והטופוגרפיה מאפשרת או בצורת לולאות סביב לגבעות המתונות.

5. הרחובות יעוצבו ע"י הינוי רצוף של מבני מגורים ומוסדות וחשוב להמנע מהפסקים וניתוקים. קו בניה אחיד הן של המבנים והן של הגדר, מקביל למדרכה, המסדיר את תחום חלל הרחוב, יפורט בתקנון. כמו כן יש להגדיר אחריות הפרט ואחריות ציבורית כגון: כניסות, פתחים, גדרות, מוסכים, גגות, חומרי צפוי וכו'.

פרדלציה

הפרדלציה למגרשים תהיה ברורה ופשוטה, בין אם היא פרטית או ציבורית. יש להימנע משבילים, מדרכות ושטחים ירוקים ציבוריים שהחזקתם מסובכת או יקרה.

שלבים

יש לתכנן שלבי ביצוע כך שאזור בביצוע לא יפריע לאיכלוס לשלב ביצוע קודם, כנ"ל לגבי מגרשי "בנה ביתך".

לפי התדריך יבוצע שלב א' בקטע הצפוני של האתר (146.5Δ), עם הוצאות פיתוח מינימליות ז"א חיבור של כ - 30 מ' מדרג מס' 8 (המשך רחוב ראשי מס' 1) המהווה גישה מיידית לאתר בניה.

שלב ב' הוא ההמשך הדרומי של הגבעה הצפונית הגבעונת: 150Δ .
שלב ג' יבוצע כתוצאה של סלילה כביש גישה מכביש עוקף כפר קאסם, החוצה את האתר מדרום לצפון, או מסלילה דרך נוספת מזרח מערב.

כיכרות

כיכרות ייוצרו כחללים אורבנים סביב למוקדי הפעילויות, משולבים בהצלביות רחובות ראשיים. - המשך רחוב מס' 8 עם רחוב דרום צפון.

יש להדגיש שבמוקדים, בנוסף לפעילויות שירותים מסחר, ומוסדות ציבור, דרושים לפי פרוגרמה הבניה מגורים צפופים יותר יחסית מיתר המבנן מסביב לכיכרות מומלץ להגדיר את ייעוד קומת הקרקע כרב-תיפקודית עם ארקדות ומעליה קומת מגורים עם מרפסות רחבות. לאורך רחובות קוטג'ים טוריים, חנייה צמודה למדרכות.
בחלל הכיכר עצמו לפתח משחקי ילדים, שולחנות למשחקים קבועים (שח וכו'), מיקום לקרוסלה, מקומות ישיבה מוצלים וכו'.

יש לתכנן את הכיכר כמרחב לפיתוח זמן פנוי לא רק של הילדים אלא גם של הנוער והמבוגרים.

היא צריכה להיות אטרקטיווית מהתחלת תהליך איכלוס המבנן, ולא להשאירו לפיתוח מאוחר יותר כאשר ההרגלים של האוכלוסיה מובילים אותה לתעסוקות אחרות.
בכיכר יש לשמור על הפרופורציה - הכל שהחלל יותר קטן, הוא ינוצל טוב יותר ע"י הפונקציה וע"י התושבים.

6. ניצול אנרגיה סולרית

מומלץ בתיכנון המפורט להפנות דרומה את רוב פתחי חדרי המגורים של הבית ולכסות את הקירות החיצוניים בחומר בידוד מתאים. הדרישה הזאת תצויין בהוראות התכנית (התקנון).

7. אילוצים תקציביים

ההמלצות התכנוניות לאתר בתחומי הפיתוח הפיזי של השטח, התשתית, מוסדות הציבור והן הבניינ חייבות להשאר במסגרת מגבלות וסטנדרטים קיימים ומאושרים במשרד עבור פיתוח עירוני. לכן, מומלץ להקפיד על רמת פיקוח גבוהה כדי לקבל ביצוע על פי תכניות.

הרכב האוכלוסיה באזור ואוכלוסיה צפויה

האוכלוסיה המרכיבה את הישוב אורנית כוללת חתך כלכלי-חברתי גבוה יחסית, אלה הן משתפחת משפחות צעירות שעברו למקום מישובים עירוניים באזור מרכז הארץ והחליטו לבנות את ביתם בצורה מאורגנת. האוכלוסיה הצפויה לשלבים הבאים של פיתוח הישוב תהיה מחתך אופייני לישובים במרכז הארץ - בעיקר מקבוצה בעלת ניידות גבוהה יחסית (גיל, פוריות ועבודה) ורמת מינוע גבוהה, כמו זו שהתמקמה בטבעת החיצונית לאגד מטרופולין ת"א (רעננה, כפר סבא, רש"י"צ וכד'). קבוצת אוכלוסיה היכולה להמשיך ולמצוא תעסוקה במקומותיהם הנוכחיים.

יעדים, מדיניות ופרוגרמה

א. יעדי ומדיניות התכנון

1. ועוד השטח בתוכניות בניין עיר לא קיימות עדיין ת.ב.ע. לשטח האתר הנדון. היום האזור מהווה קרקע חקלאית מוכרזת.

2. יעדי אכלוס

האתר מיועד לקלוט אוכלוסיה עירונית מאזור מרכז הארץ, ברובה צעירה יחסית, בגיל עבודה ופוריות, עם כל המשתמע מכך ביחס לצרכי מוסדות ציבור ושרותים קהילתיים.

3. צפיפות

עקרונית, מדובר בפיתוח ישוב פרברי, שיבטיח איכויות חיים גבוהות המתבטאות גם בצפיפות בינוי נמוכה יחסית. בגלל שרוב השטח המפותח ע"י חב' "דלתא" מיועדת לבניה חד משפחתי האזור יועד לצפיפות של כ - 3 יחד' לדונם ברוטו, המתאימה גם כן להגדרה של "אזור מגורים א'".

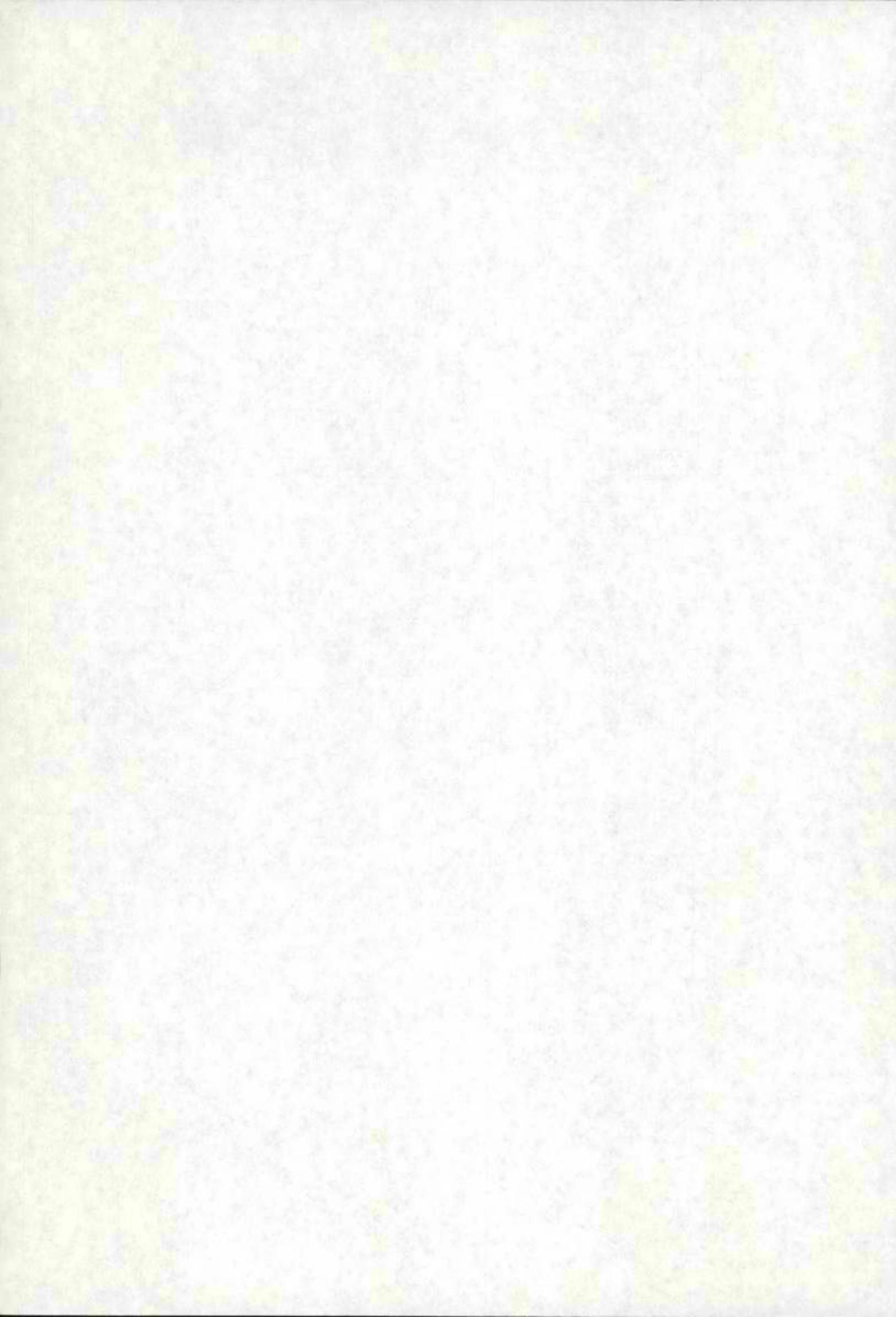
4. רמות פיתוח

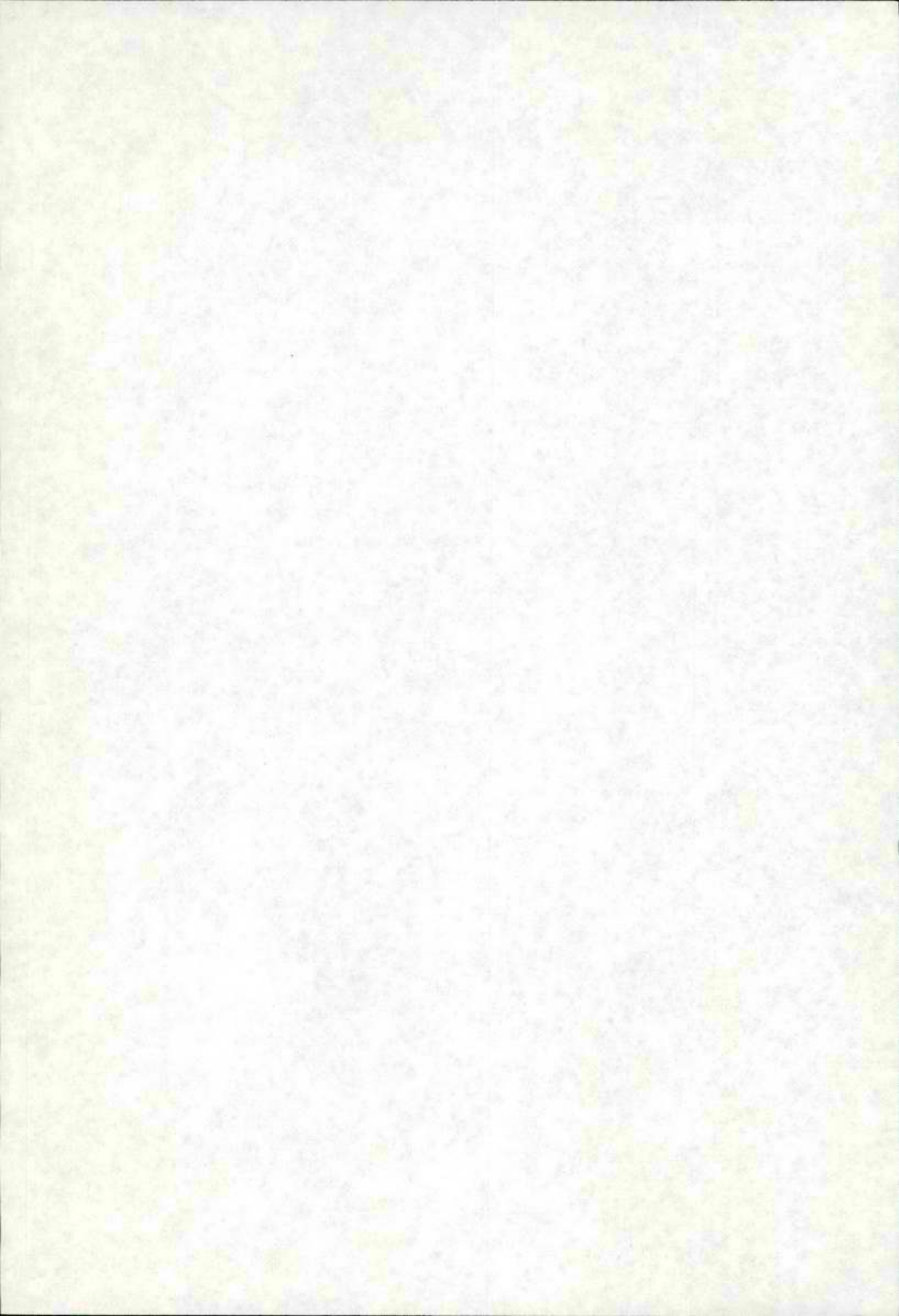
הצלחת משיכת אוכלוסיה חדשה לישוב הזה תלויה במידה רבה ברמת הפיתוח, איכות השירותים הציבוריים וכביש גישה עוקף כפר קאסם.

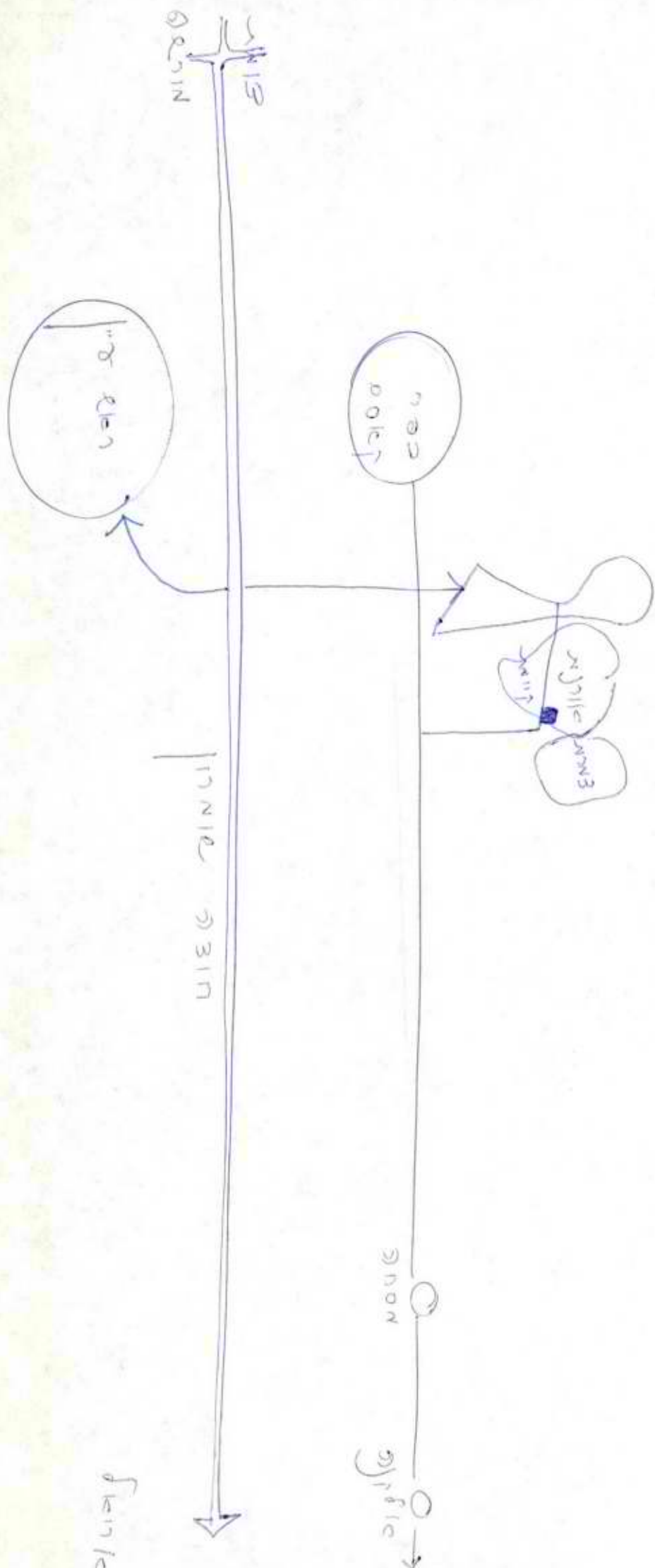
5. סוגי בניה (טרומים/קונבנציונלית/מתועשת/נמוכה/גבוהה/וכו').

מומלץ לתכנן סוגים שונים של בניה כדי שרוב האוכלוסיה המיועדת תמצא פתרונות דיור נאותה בתוך הישוב. מומלץ לשמור על טיב החומרים, גמר העבודות לסטנדרטים של משבי"ש. הכוונה היא שרוב הבניה תהיה צמודת קרקע, ובגובה עד 3 קומות. יש להקפיד על גגות רעפים אדומים משופעים לפי השיפועים הקיימים באורנית הקיימת.

שלב ד' יתוכנן על הציר הראשי צפון דרום.
כתוצאה מהמתח הנוצר בין מוקד שלב א' והמוקד הראשי של שלב ג'.
הבניה תהיה בהתאם לדרישות והצרכים בשלב זה של הפיתוח.







תדריך תכנון לאתר מערבי-אורנית

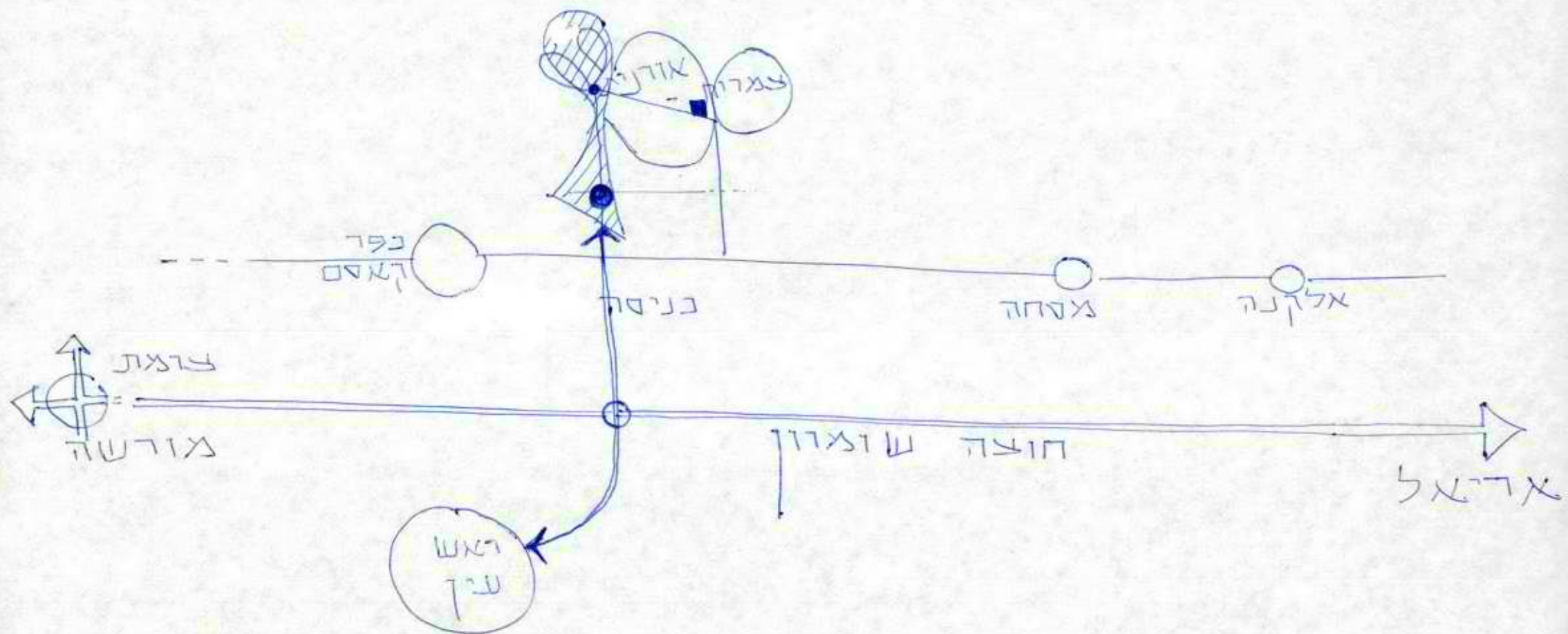
הישוב אורנית הוא ישוב פרברי שיש בו רווחת מגורים גבוהה גודל ומספר החדרים מעל הסטנדרטים הרגילים, גינות פרטיות ומרווחים בין שכנים, שקט, ופרטיות ותעסוקה מחוץ לו. הישוב מיועד למשפחות המחפשות תנאי איכות חיים שונים מהמאפיינים את העיר. אורנית מהווה מוקד חינוכי למשפחות חילוניות של האזור ובו ימוקמו בתי הספר האזוריים לזרם זה. מיקומו של הישוב כ-8 ק"מ מזרחה מפתח תקווה, על מרגלות הגבעות המערביות של השומרון, בגובה של 150 מ' מעל פני הים. תנאי האקלים, קירבתו למוקד תעסוקה והעובדה שכבר גרים בישוב כ-300 משפחות עם שרותים מספקים ומהווה פוטנציאל פיתוח מועט ומוצלח.

מיקום האתר, תיפקודו במערך הקיים עם חלקים אחרים במערך הקיים

האתר לתכנון רובע מערבי של הישוב אורנית (המיועד להיות מוקד לחינוך כחילוני באזור) ממוקם על שטח מתון יחסי בין גבעות לא גבוהות במיוחד, מערבה לישוב הקיים וצפונה לכביש פתח תקוה-אריאל (כפר קסם-מסחה). בין הכביש לישוב יש דרך עפר (פטרולים לשעבר) העובר בין הגבעות המתונות מדרום לצפון. לישוב אורנית קיים בכניסתו ממזרח מרכז מסחרי, שרותים, מוסדות, ובית ספר בבנייה. מרכז זה ממוקם בקצה המזרחי של הרחוב הראשי של הישוב המתחבר ישירות עם הקטע הצפוני של אתר בתכנון, הנמצא בקצה המערבי של אותו רחוב ראשי.

אזור זה מיועד לאזור מגורים בעל פרופיל וצפיפות נמוכה יחסית אבל יותר צפופה מהשכונה הקיימת. מבנה האתר והטופוגרפיה מכתיבים קשר מזרחה למוקד הקיים. המרכז בכניסה הנוכחית של הישוב וקשר דרומה למוקד המתוכנן בכניסה המתוכננת לאתר. בהצטלבות 2 צירים אלה מתפתח במבנן הראשון של האתר המערבי.

שלב א' וב' יתוכננו כך שיחזקו את הישוב הקיים עם המרכז והמסדות שממזרח למבנן החדש. שלב ג' מדרום למבננים א' וב' יתוכנן כך, שיהווה מוקד מסחרי וחינוכי, הצפיפות סביב לו תהיה יותר גבוהה וכך ייווצר ישוב עם אפשרויות שונות של פיתוח דיור. יש להניח שבשלב זה יצורפו אדמות נוספות לצרכי הישוב ולפיתוחם ע"י משב"ש כדי ליצור תכנון וביצוע יותר מושלם של כל המערכות תשתיות, תחבורתיות והמשכיות רצופה של הישוב מזרחה והשלמות לכוון כביש עוקף כפר קסם אשר יבוצע בשלב זה.



מפת אזורי

תדריך תכנון לאתר מערבי-אורנית

הישוב אורנית הוא ישוב פרברי שיש בו רווחת מגורים גבוהה גודל ומספר החדרים מעל הסטנדרטים הרגילים, גינות פרטיות ומרווחים בין שכנים, שקט, ופרטיות ותעסוקה מחוץ לו. הישוב מיועד למשפחות המחפשות תנאי איכות חיים שונים מהמאפיינים את העיר. אורנית מהווה מוקד חינוכי למשפחות חילוניות של האזור ובו ימוקמו בתי הספר האזוריים לזרם זה. מיקומו של הישוב כ-8 ק"מ מזרחה מפתח תקווה, על מרגלות הגבעות המערביות של השומרון, בגובה של 150 מ' מעל פני הים. תנאי האקלים, קירבתו למוקד תעסוקה והעובדה שכבר גרים בישוב כ-300 משפחות עם שרותים מספקים ומהווה פוטנציאל פיתוח מועט ומוצלח.

מיקום האתר, תיפקודו במערך הקיים עם חלקים אחרים במערך הקיים

האתר לתכנון רובע מערבי של הישוב אורנית (המיועד להיות מוקד לחינוך חילוני באזור) ממוקם על שטח מתון יחסי בין גבעות לא גבוהות במיוחד, מערבה לישוב הקיים וצפונה לכביש פתח תקוה-אריאל (כפר קסם-מסחה). בין הכביש לישוב יש דרך עפר (פטרולים לשעבר) העובר בין הגבעות המתונות מדרום לצפון. לישוב אורנית קיים בכניסתו ממזרח מרכז מסחרי, שרותים, מוסדות, ובית ספר בבנייה. מרכז זה ממוקם בקצה המזרחי של הרחוב הראשי של הישוב המתחבר ישירות עם הקטע הצפוני של אתר בתכנון, הנמצא בקצה המערבי של אותו רחוב ראשי.

אזור זה מיועד לאזור מגורים בעל פרופיל וצפיפות נמוכה יחסית אבל יותר צפופה מהשכונה הקיימת. מבנה האתר והטופוגרפיה מכתיבים קשר מזרחה למוקד הקיים. המרכז בכניסה הנוכחית של הישוב וקשר דרומה למוקד המתוכנן בכניסה המתוכננת לאתר. בהצטלבות 2 צירים אלה מתפתח במבנן הראשון של האתר המערבי.

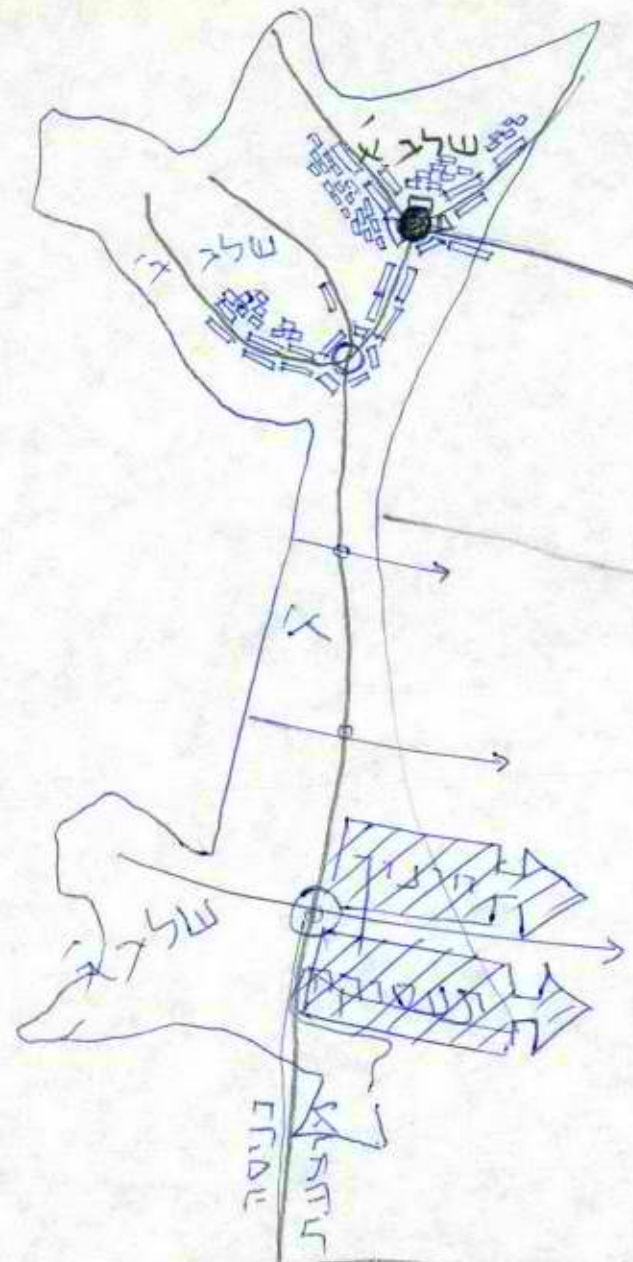
שלב א' וב' יתוכננו כך שיחזקו את הישוב הקיים עם המרכז והמסדות שממזרח למבנן החדש. שלב ג' מדרום למבננים א' וב' יתוכנן כך, שיהווה מוקד מסחרי וחינוכי, הצפיפות סביב לו תהיה יותר גבוהה וכך יוצר ישוב עם אפשרויות שונות של פיתרונות דיור. יש להניח שבשלב זה יצורפו אדמות נוספות לצרכי הישוב ולפיתוח ע"י משבי"ש כדי ליצור תכנון וביצוע יותר מושלם של כל המערכות תשתיות, תחבורתיות והמשכיות רצופה של הישוב מזרחה והשלמות לכוון כביש עוקף כפר קסם אשר יבוצע בשלב זה.

צמדות
צתונות

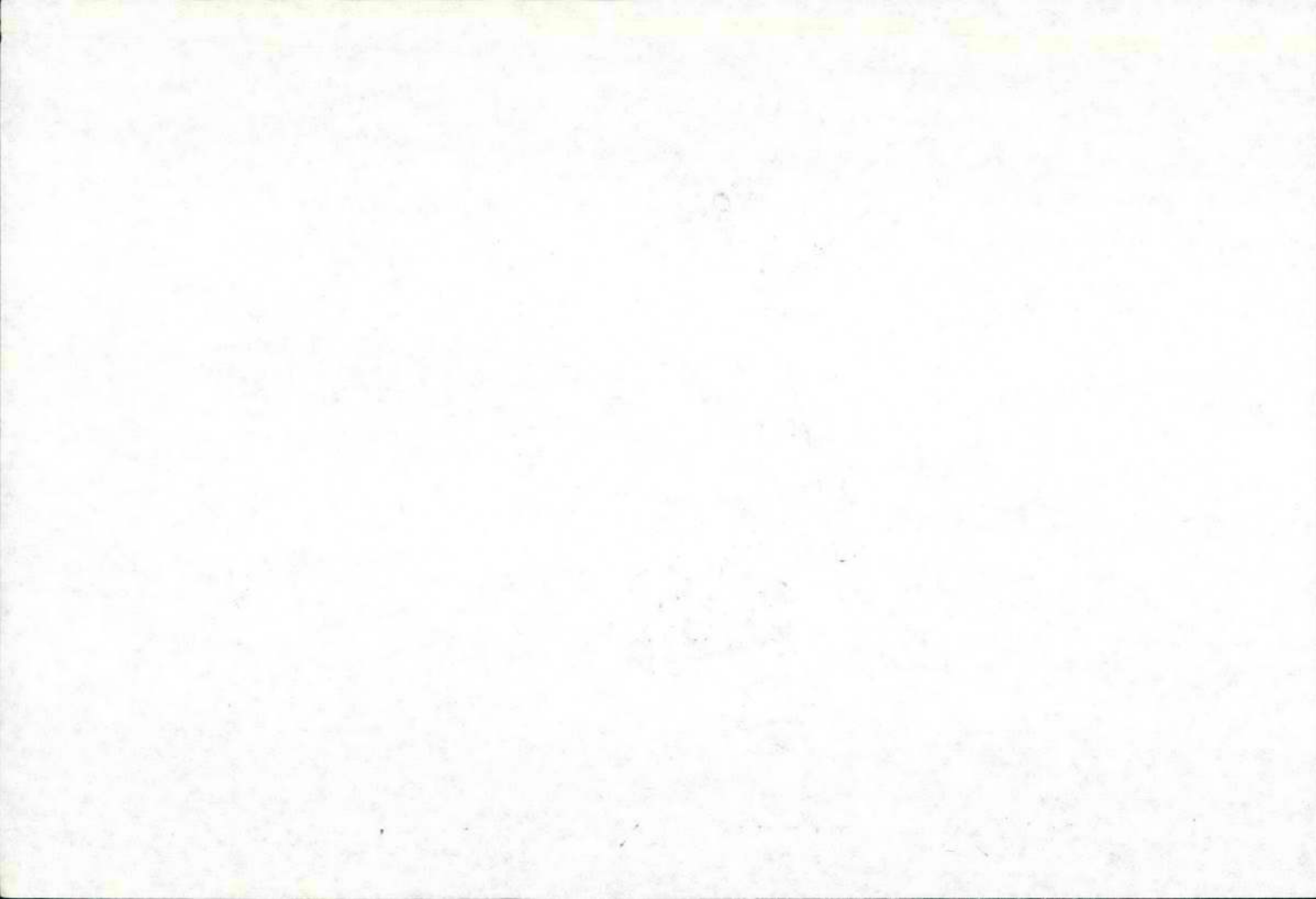
אורנית
קיימת

צוכ
קיי

חמיל
חמיל



הצעת תכנונית - אורנית - מערבית

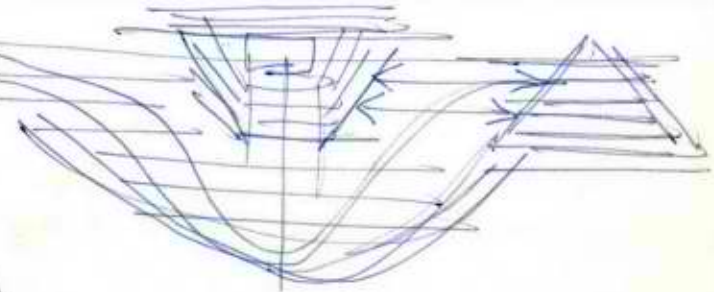
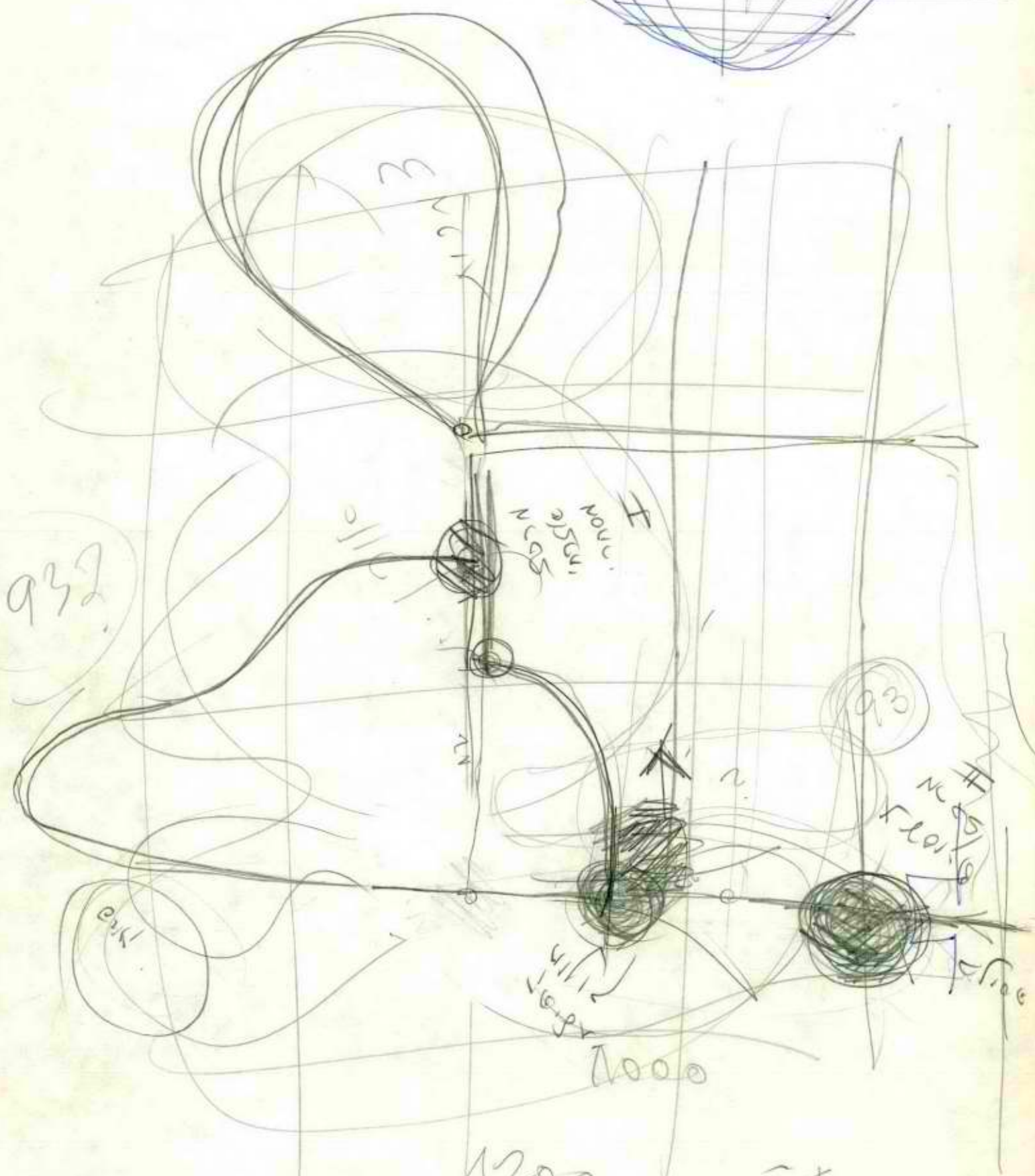


1200
 173601N 101
 173601N 27

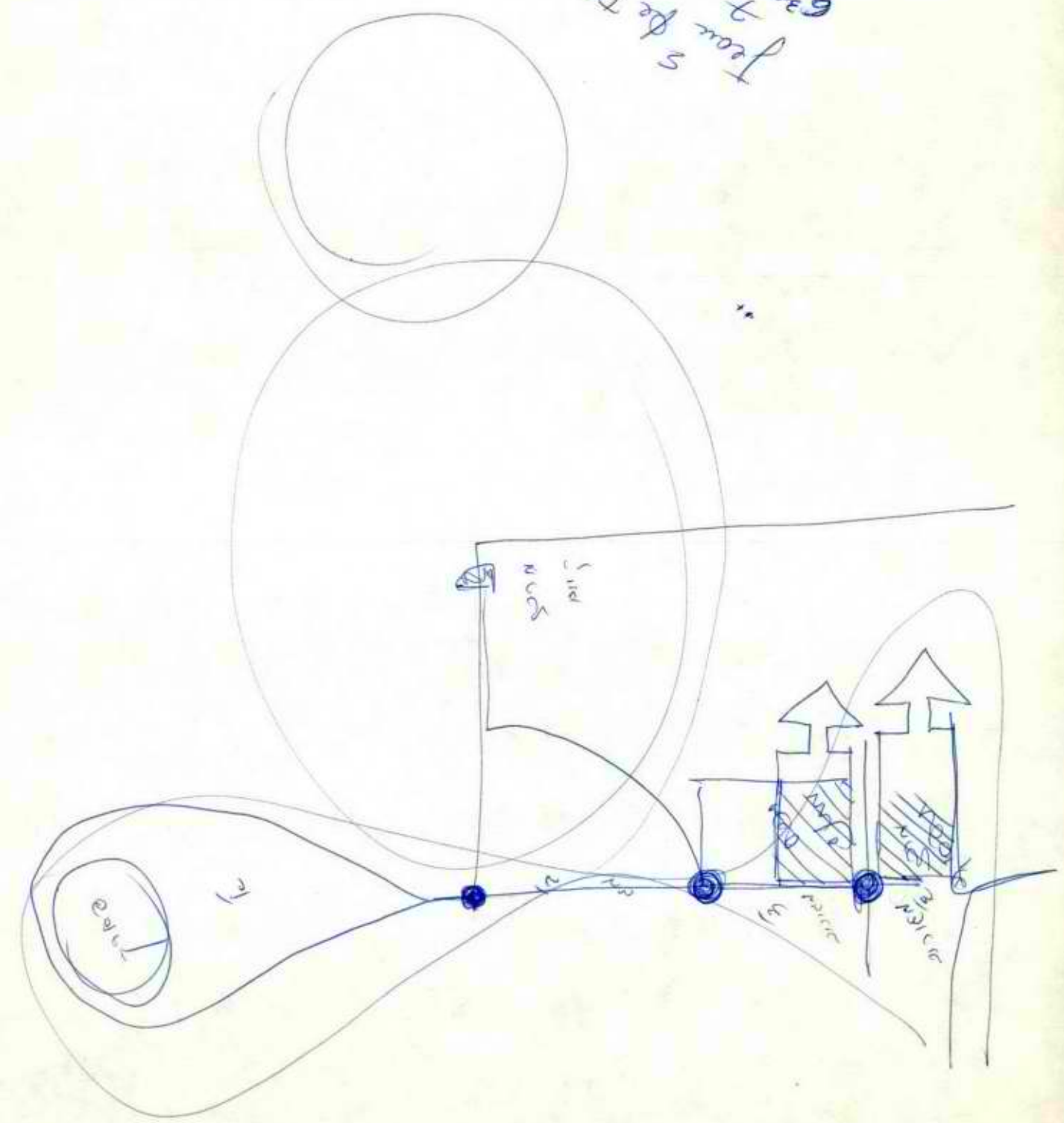
1200
1400

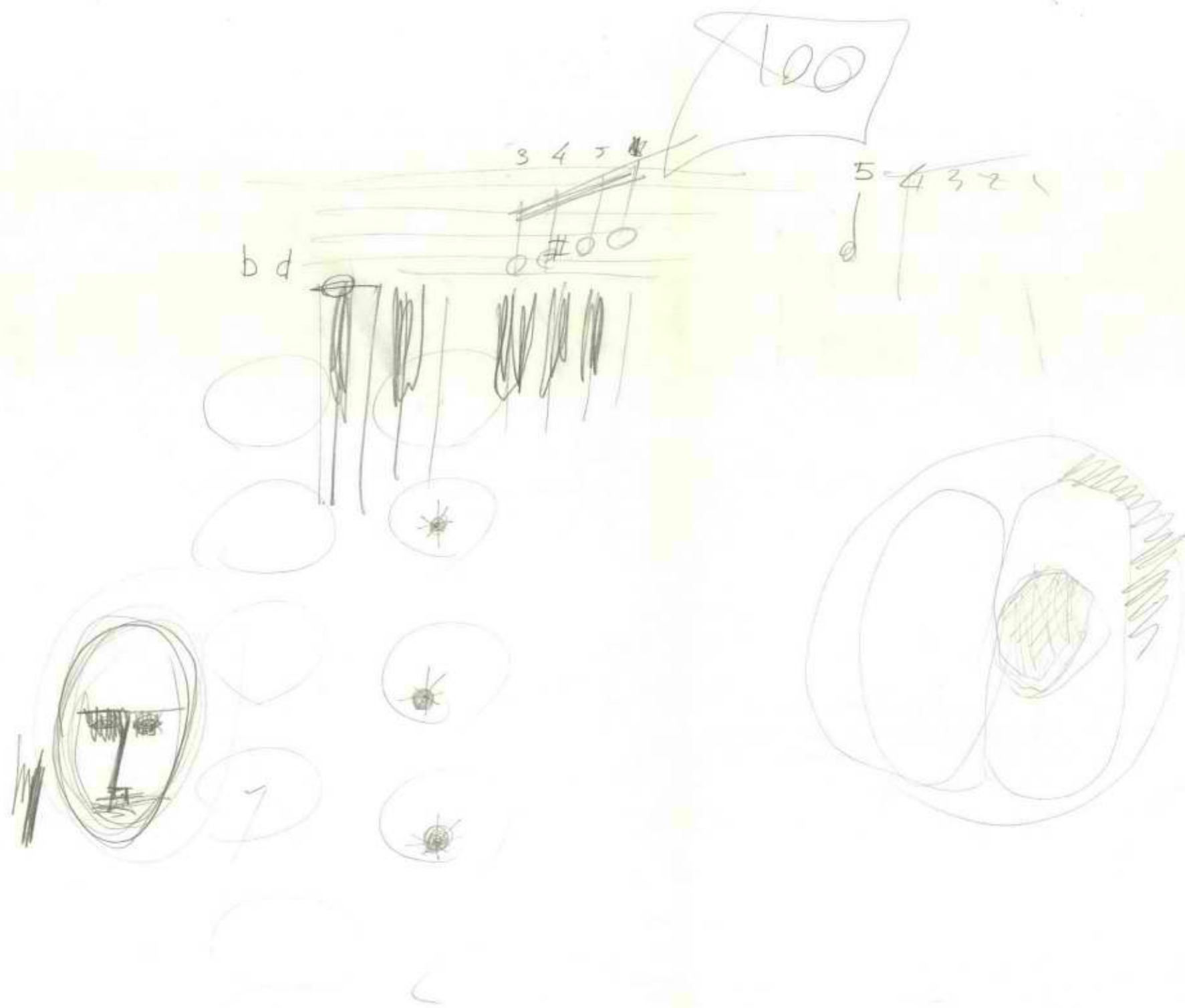
3400
 93

932



Jean de Henet.
 6307
 32057
 11-11-11





עקרונות תכנון

לשכת תכנון יצירת תוכנית עבודה

ברבדים מורכב ומגוון

המערבית אל השוואת באיכות

מאורס שבוהרלם השתתפים על

מסד פה"ק ארשטן. תכנון צימ

לדיוק סק שגשג לרצו ארשטן

כק שרובאג מלח דפדף לשווא

לדיוק שגשג קדמא. אחרות.

הקונסול תכנון. מוסס. יל עקרונות בסיסיים כדלקל:

1. חיסון מקסימלי ברובאג פיתוח, כשיש ^{תכנון} ארשטן מסיים ציורים.

2. פתחוסה תכנון פיתוח פשט תכנון רמב"ם ארשטן.

3. יצירת חללים אורגניים - תיחום פרחות, ביכרות, נקודות ציון -
נוסח פה"ק - ארשטן פרחות. היל ארשטן פרחות ארשטן
לדיוק פרחות אחרות.

~~הנהגות כלליות על ידי משרד המשפטים.~~

לשם פיקוח אישים על מנהלי תעבורה

על שם המנהל להעביר כסף:

א. לתת ביטוי ראוי כמנהל רשות לתעבורה

תקנות והתקנות של ביטוי - אורח, צמח

והתקנים המעבירים את המנהל - איש איש

של געשיות קרקע וזוהי האפשרות הביטוי שלמים

(מקדמים)



ה. תאמת פיקוח והכספים המעבירים את המנהל פלאשטרי

של האתר

ז. מנהל האתר מעביר תשלומים למנהל פיקוח פיקוח

בשטח אחרת

לשם פיקוח - מנהל פיקוח

1. מנהל פיקוח פיקוח של פיקוח פיקוח

~~מנהל פיקוח פיקוח של פיקוח פיקוח~~

2. פיקוח פיקוח של פיקוח; פיקוח פיקוח - פיקוח

פיקוח פיקוח פיקוח של פיקוח פיקוח
ותר צבוע סביב פיקוח פיקוח

הבולגריה היא ✓
הרוב ✓
היא הנשים ✓
החופש הקר, ובמאה 30 קומה.

על שם ה' אלהינו יצאנו ממצרים

ענין השאלה

מ. 318.7

מה אצול התמונות לאר בתחילת פסח 15'

של צדק, התעלה, מוסדות וצדקה וכן חסידים חסידים

הפסוק המסביר את המצב הוא: "והיה כי יבא ה' ויגדל את כל העצמות" (ישעיהו 40: 5).

המשפט יסודי של אוקרמן

செயல்பாட்டு விவரம்

~~any of the following~~

[illegible]

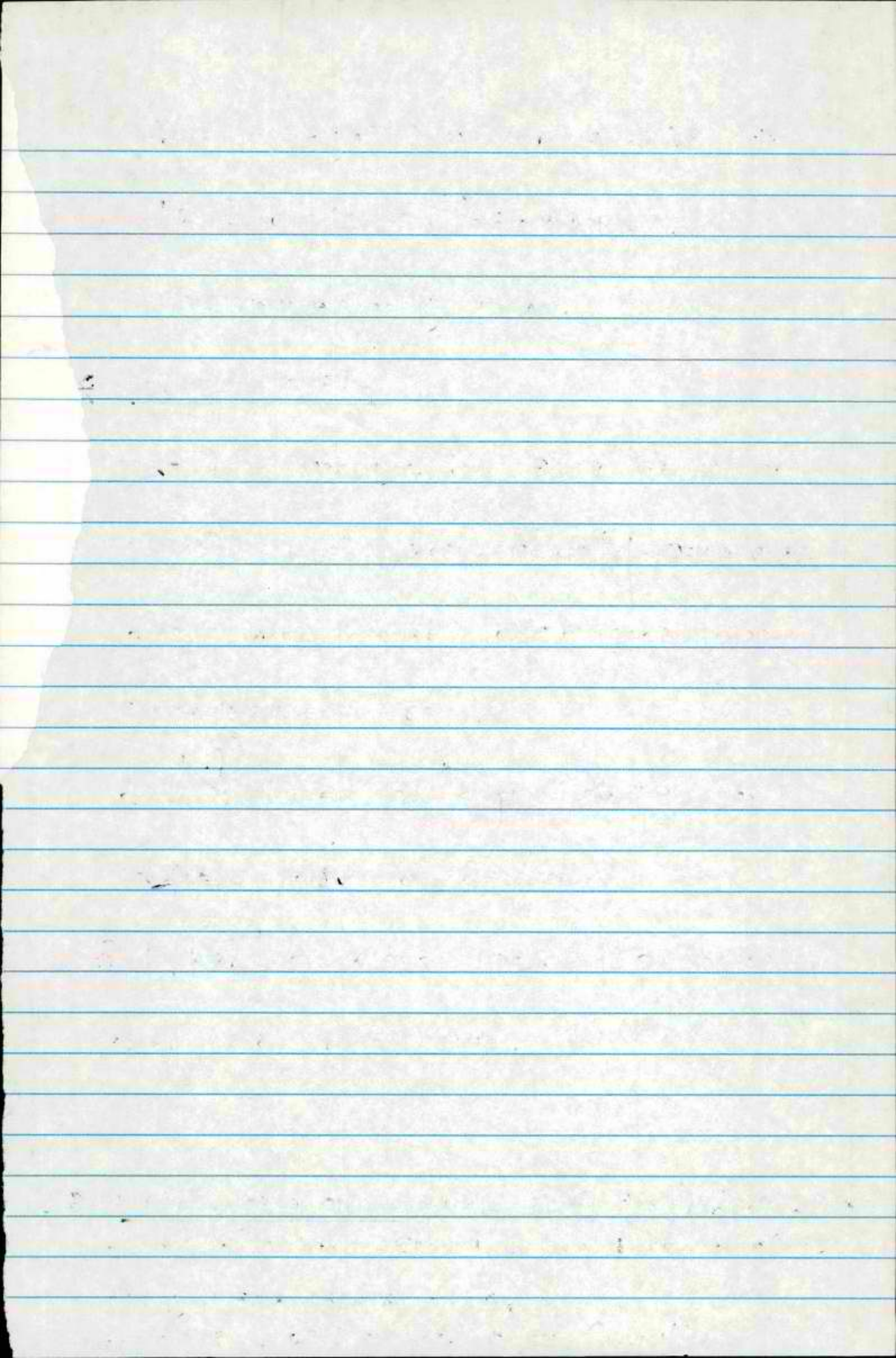
பெரிய கிணர் ஓர் கிணர்.

6. מציאת נקודות קיצון של פונקציה

אין דער שטאט פון פראנקרעכט, דעם 15טן יולי 1915.

~~האבות
בחוברת ב' צירף נתחום~~

פזריש צו צשאק זאצן די פוראן ווערן (צתדאן).



על
על
על

בשם ה' אלהינו יהוה אחד

ה' אלהינו יהוה אחד

ה' אלהינו יהוה אחד

ה' אלהינו יהוה אחד

ה' אלהינו יהוה אחד

4. חומר ביתנו

ה' אלהינו יהוה אחד

ה' אלהינו יהוה אחד

ה' אלהינו יהוה אחד

ה' אלהינו יהוה אחד

5. סעיף 10. (א) חומר ביתנו

ה' אלהינו יהוה אחד

ה' אלהינו יהוה אחד

ה' אלהינו יהוה אחד

ישיבות / ארגונים

1. ישיבות / ארגונים

1. ישיבת אשכול - תל אביב

2. ישיבת אשכול - תל אביב

3. ישיבת אשכול - תל אביב

2. ישיבות / ארגונים

4. ישיבת אשכול - תל אביב

5. ישיבת אשכול - תל אביב

6. ישיבת אשכול - תל אביב

7. ישיבת אשכול - תל אביב

3. ישיבות / ארגונים

8. ישיבת אשכול - תל אביב

9. ישיבת אשכול - תל אביב

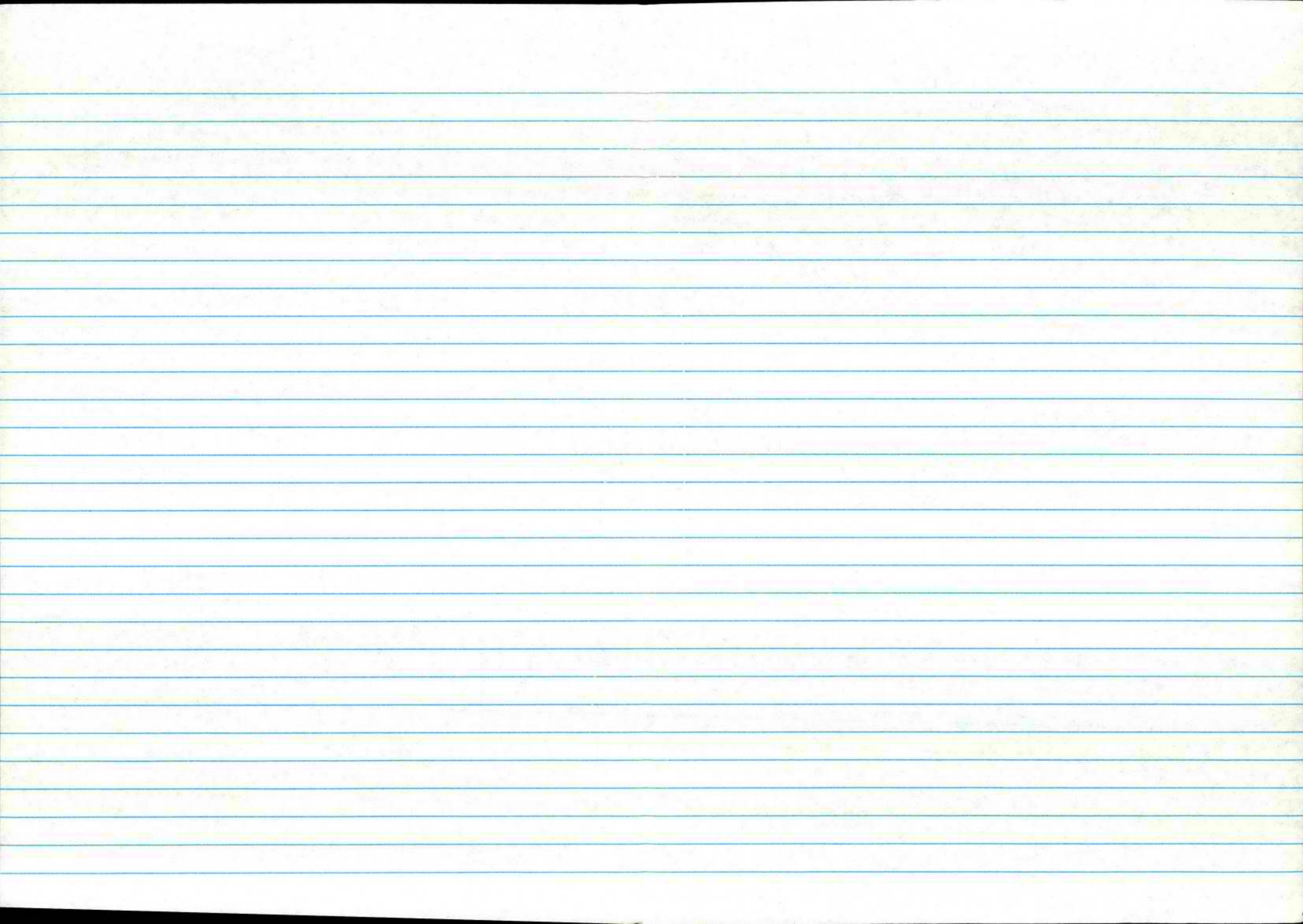
10. ישיבת אשכול - תל אביב

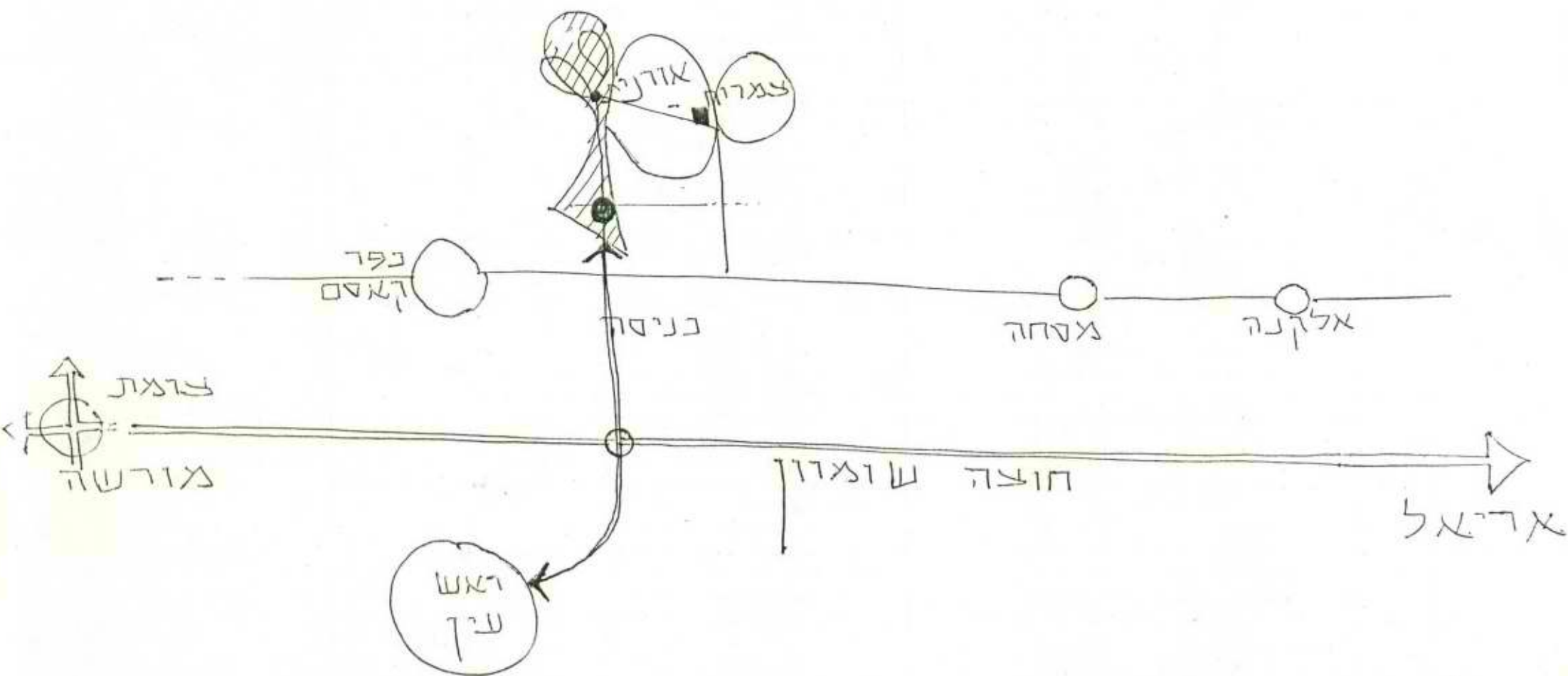
עקרונות | תכנון

מטרת התכנון | יצירת סדר | יעילות | יעילות

פרק 1: מבוא לתכנון

תכנון | שיטות תכנון





מפת אזור אזורי

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
היחידה לבינוי ערים

תוריק תכנון אתר

מחוז: מרכז

ישוב: אורנית

אתר : מערכי

הוכן ע"י אדריכלית דיאנה וולקוב

תאריך : 24.1.88

אושר בועדת אישורים

בתאריך:

1.
נתונים חוקיים ומנהליים
=====

1. בעלות הקרקע

שטח האתר נמסר למשרד הבינוי והשיכון ע"י מנהל מקרקעי ישראל ביום - 3.2.88
על סמך הרשאה לתכנון ופיתוח חתימה ע"י מר מאירי ממ"י ומר הניג משב"ש.

2. זיהוי האתר לפי גושים וחלקות

שטח התדריך נמצא בין הקו קואורדינטות 148-149 צפון-דרום ו-169.500-171,500
מזרח מערב. על חלקי גושים: 8870-8899-8893-8892. השטח נמצא על הגבול המזרחי של
הקו הירוק, כפר ברא בחלקו הצפוני וכפר קסם בחלקו הדרומי.

3. תכנית אב אזורית

שטח התדריך גובל מזרחה לקו הירוק עם תכנית אב אזורית הניקראת אזור תכנון אלקנה
שהוכנה ע"י אדריכל פטרן. יש לראות בשכונה המשך תכנוני רציף של אזור תכנון זה.

4. תכנית מתאר

לישוב אורנית תוכנית מתאר בתוקף, שחלה על אדמות שחברת "ידלתא" קיבלה בהקצאתה
מאפטרופוס על רכוש נטוש ביו"ש. לישוב צמרות הנימצא מזרחה לאורנית תכנית מתאר
בתוקף על הקרקעות שנרכשו בזמנו. מומלץ על הכנת תכנית מתאר שתיכלול את שני הישובים
הללו כאחד ולתכנן תכנון כולל את כל אדמות המדינה שנרכשו לאחרונה ובכך להגיע לפתרונות
לא רק למגורים אלא גם ליעדים אחרים כגון מוסדות ציבור, מסחר, שרותים, שטחים ירוקים ועוד.

5. תכנית בנין עיר

לפי התכנית מחוז מרכז משרד הפנים השטח הוא קרקע חקלאית מוכרות ודורש בנוסף
להפקדה של 60 יום וכו', אישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית. לכן יש צורך בהכנה מידית
של תכניות בינוי ערים לשינוי יעוד, והגשתה לוועדה המקומית אפיקי הירקון שבראש העין.

6. תאום עם תכניות אחרות

על המתכנן תכנון מפורט לתאם עם תוכניות קיימות.

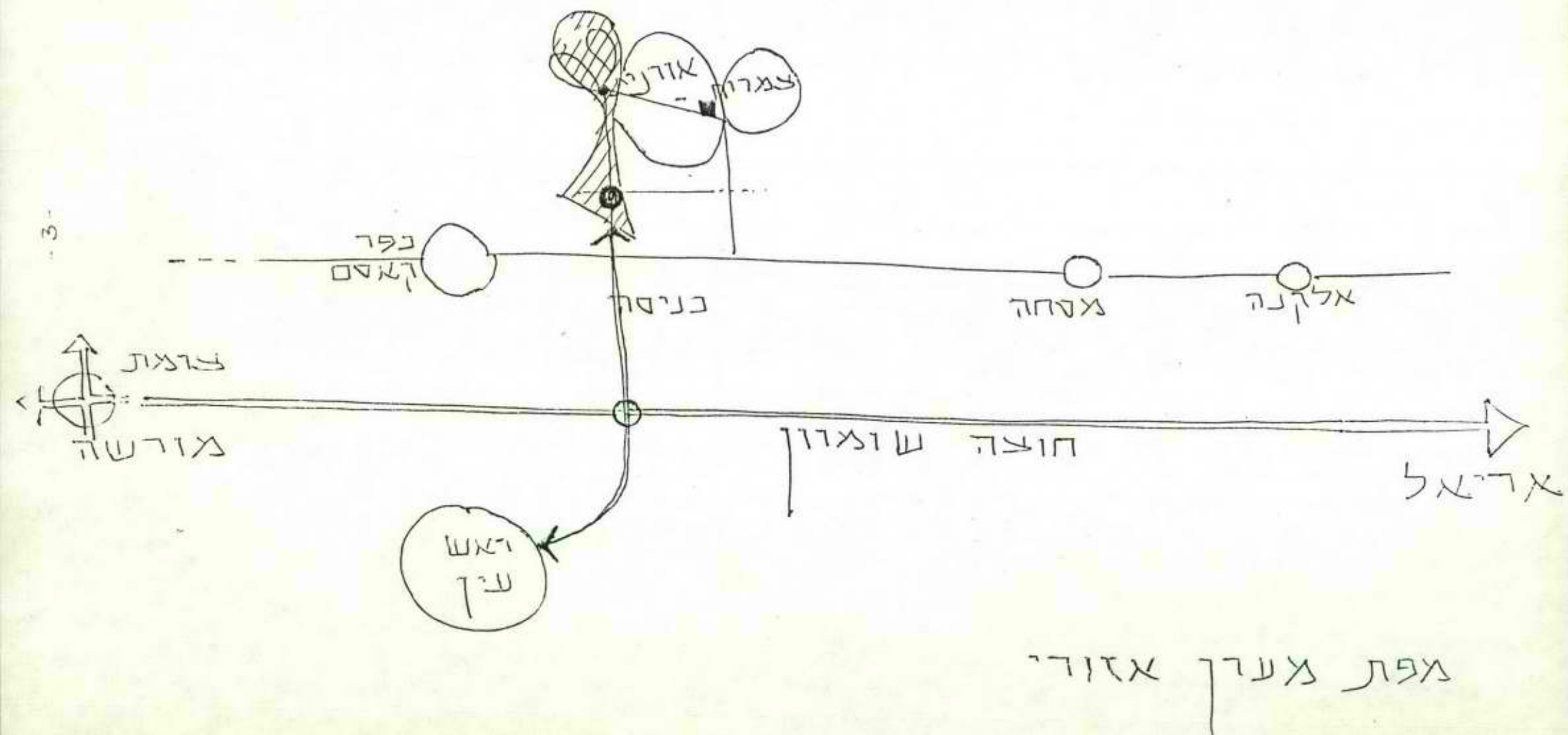
תנאי גיאו-פיזיים

1. גבולות האתר ושטחו

האתר גובל צפונה ומזרחה בחלקו הצפוני עם כפר ברא; בחלקו הדרומי גובל מזרחה ודרומה עם כפר קסם. גבולו (של האתר) המזרחי הוא הקו הירוק, כאשר בחלקו הצפוני נימצא הישוב אורנית הקיים. שטח האתר בגבולות אלה הוא כ-400 ד'.

2. מבנה השטח וטופוגרפיה

האתר דמוי רובה (1500 מ' אורך ו-600-700 מ' רוחב החלקיו הרחבים ו-100 מ' רוחב בלבד בצברו) האתר משתפל במתינות בין 5 גבעות הנעות בין 160 מ' ל-140 מ' גובה. רוב האתר (90%) בשיפוע נוח מאוד, כ-50% משופע עד 10% וכ-40% משטחו עד 20% שיפוע. * סביב לגבעות כ-10% משטחו משופע עד 30% ומעלה.



נתוני האתר ונתוני רקע

=====

מיקום האתר, תיפקודו במערך הקיים עם חלקים אחרים במערך הקיים

האתר לתכנון רובע מערבי של הישוב אורנית (המיועד להיות מוקד לחינוך יחילוני באזור) ממוקם על שטח מתון יחסי בין גבעות לא גבוהות במיוחד, מערבה לישוב הקיים וצפונה לכביש פתח תקוה-אריאל (כפר קסם-מסחה). בין הכביש לישוב יש דרך עפר (פטרולים לשעבר) העובר בין הגבעות המתונות מדרום לצפון. לישוב אורנית קיים בכניסתו ממזרח מרכז מסחרי, שרותים, מוסדות, ובית ספר בבנייה. מרכז זה ממוקם בקצה המזרחי של הרחוב הראשי של הישוב המתחבר ישירות עם הקטע הצפוני של אתר בתכנון, הנמצא בקצה המערבי של אותו רחוב ראשי.

אזור זה מיועד לאזור מגורים בעל פרופיל וצפיפות נמוכה יחסית אבל יותר צפופה מהשכונה הקיימת. מבנה האתר והטופוגרפיה מכתיבים קשר מזרחה למוקד הקיים. המרכז בכניסה הנוכחית של הישוב וקשר דרומה למוקד המתוכנן בכניסה המתוכננת לאתר. בהצטלבות 2 צירים אלה מתפתח במבנה הראשון של האתר המערבי.

שלב א' וב' יתוכננו כך שיחזקו את הישוב הקיים עם המרכז והמסדות שממזרח למבנה החדש. שלב ג' מדרום למבנים א' וב' יתוכנן כך, שיהווה מוקד מסחרי וחינוכי, הצפיפות סביב לו תהיה יותר גבוהה וכך יוצר ישוב עם אפשרויות שונות של פיתרונות דיור.

יש להניח שבשלב זה יצורפו אדמות נוספות לצרכי הישוב ולפיתוחם ע"י משב"ש כדי ליצור תכנון וביצוע יותר מושלם של כל המערכות תשתיות, תחבורתיות והמשכיות רצופה של הישוב מזרחה והשלמות לכוון כביש עוקף כפר קסם אשר יבוצע בשלב זה.

שלב ד' יתוכנן על הציר הראשי צפון דרום. כתוצאה מהמתח הנוצר בין מוקד שלב א' והמוקד הראשי של שלב ג'. הבניה תהיה בהתאם לדרישות והצרכים בשלה זה של הפיתוח.

הרכב האוכלוסיה באזור ואוכלוסיה צפויה

האוכלוסיה המרכיבה את הישוב אורנית כוללת חתך כלכלי-חברתי גבוה יחסית, אלה הן משפחות צעירות שעברו למקום מישובים עירוניים באזור מרכז הארץ והחליטו לבנות את ביתם בצורה מאורגנת. האוכלוסיה הצפויה לשלבים הבאים של פיתוח הישוב תהיה מחתך אופייני לישובים במרכז הארץ - בעיקר מקבוצה בעלת נידודות גבוהה יחסית (גיל, פוריות ועבודה) ורמת מינוע גבוהה, כמו זו שהתמקמה בטבעת החיצונית לאגד מטרופולין ת"א (רעננה, כפר סבא, רשלי"צ וכד'). קבוצת אוכלוסיה היכולה להמשיך ולמצוא תעסוקה במקומותיהם הנוכחיים.

יעדים, מדיניות ופרוגרמה

א. יעדי ומדיניות התכנון

1. יעוד השטח בתוכניות בניין עיר לא קיימות עדיין ת.ב.ע. לשטח האתר הנדון. היום האזור מהווה קרקע חקלאית מוכרזת.

2. יעדי אכלוס

האתר מיועד לקלוט אוכלוסיה עירונית מאזור מרכז הארץ, ברובה צעירה יחסית, בגיל עבודה ופוריות, עם כל המשתמע מכך ביחס לצרכי מוסדות ציבור ושרותים קהילתיים.

3. צפיפות

עקרונית, מדובר בפיתוח ישוב פרברי, שיבטיח איכויות חיים גבוהות המתבטאות גם בצפיפות בינוי נמוכה יחסית. בגלל שרוב השטח המפותח ע"י חב' "דלתא" מיועדת לבניה חד משפחתי האזור יועד לצפיפות של כ - 3 יחד' לדונם ברוטו, המתאימה גם כן להגדרה של "אזור מגורים א'".

4. רמות פיתוח

הצלחת משיכת אוכלוסיה חדשה לישוב הזה תלויה במידה רבה ברמת הפיתוח, איכות השירותים הציבוריים וכביש גישה עוקף כפר קאסם.

5. סוגי בניה (טרומים/קונבנציונלית/מתועשת/נמוכה/גבוהה/וכו').

מומלץ לתכנן סוגים שונים של בניה כדי שרוב האוכלוסיה המיועדת תמצא פתרונות דיור נאותה בתוך הישוב. מומלץ לשמור על טיב החומרים, גמר העבודות לסטנדרטים של משב"ש. הכוונה היא שרוב הבניה תהיה צמודת קרקע, ובגובה עד 3 קומות. יש להקפיד על גגות רעפים אדומים משופעים לפי השיפועים הקיימים באורנית הקיימת.

6. ניצול אנרגיה סולרית

מומלץ בתיכנון המפורט להפנות דרומה את רוב פתחי חדרי המגורים של הבית ולכסות את הקירות החיצוניים בחומר בידוד מתאים. הדרישה הזאת תצוין בהוראות התכנית (התקנון).

7. אילוצים תקציביים

ההמלצות התכנוניות לאתר בתחומי הפיתוח הפיזי של השטח, התשתית, מוסדות הציבור והן הבנייה חייבות להשאר במסגרת מגבלות וסטנדרטים קיימים ומאושרים במשרד עבוד פיתוח עירוני. לכן, מומלץ להקפיד על רמת פיקוח גבוהה כדי לקבל ביצוע על פי תכניות.

עקרונות תכנון

מטרת התכנון:

יצירת חללים אורבנים ע"י בינוי שכונה עירונית פרברית למרגלות הגבעות המערביות של השומרון, באיכות מגורים גבוהה לפי הסטנדרטים של משרד הבינוי והשיכון. התכנון צריך לאפשר לבצע את הפיקוח כך שתוצאותיו בשטח תהיינה משופרות לעומת עבודות אחרות שנעשו בעבר.

הקונספט התיכנוני מבוסס על עקרונות בסיסיים כדקלמן:

1. חיסכון מקסימלי בהוצאות פיתוח, תשתיות, כבישים ואחזקת שטחים ציבוריים.
2. התיחסות לניצול אנרגית השמש בתכנון המבנים, הבינוינים ויעודם של חלקי הבתים השונים.
3. יצירת חללים אורבנים - תיחום הרחובות, כיכרות, נקודות ציון - נוסח פרבר - ובהבדלה ברורה בין מגרשים פרטיים לצורך הגדרת אחריות.

לשם השגת יעדים אלו מופנית תשומת לבו של המתכנן להדגשים כדקלמן:

- א. לתכנן בינוי האתר כמשך רצוף לחלקים הקיימים והמתוכננים של הישוב - אורנית, צמרות והחלקים המצורפים לאחרונה. -
גם אם אילוצים של בעלויות קרקע אינם מאפשרים רציפות בשלבים המוקדמים.

- ב. התאמת הבינוי והכבישים המלווים אל המבנה הטופוגרפי של האתר.

- ג. מבנה האתר מאפשר התוויית מערכת דרכים היררכית, פשוטה וברורה.

1. המשך הרחוב הראשי של הישוב הקיים. - ציר מזרח - מערב. -

2. הרחוב הראשי של האתר. ציר דרום-צפון המרכז מוקדים של פעילויות רבות והבניה היותר צפופה סביב למוקדים הללו.

3. רחובות משניים - מזרח - מערב יקשרו את האתר עם אזורים עתידיים לפיתוח, מזרחה ומערבה.

בצמתים של הרחובות הללו עם הרחוב הראשי יפותחו ככרות שהן הצורה האורבנית לביטוי פיזי של הפעילויות השונות הדרושות לפי הפרוגרמה המצורפת ושימוקמו סביב לככרות אלו.

4. רחובות צרים יותר (משולב ללא מדרכה - 8 מ' רוחב) בין רחובות משניים בצורת רשת (Grid) במידה והטופוגרפיה מאפשרת או בצורת לולאות סביב לגבעות המתונות.

5. הרחובות יעוצבו ע"י כינוי רצוף של מבני מגורים ומוסדות וחשוב להמנע מהפסקים וניתוקים. קו בניה אחיד הן של המבנים והן של הגדר, מקביל למדרכה, המסדיר את תחום חלל הרחוב, יפורט בתקנון. כמו כן יש להגדיר אחריות הפרט ואחריות ציבורית כגון: כניסות, פתחים, גדרות, מוסכים, גגות, חומרי צפוי וכו'.

פרצלציה

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

שלבים

יש לתכנן שלבי ביצוע כך שאזור בביצוע לא יפריע לאיכלוס לשלב ביצוע קודם, כנ"ל לגבי מגרשי "בנה ביתך".

לפי התדריך יבוצע שלב א' בקטע הצפוני של האתר (146.5Δ), עם הוצאות פיתוח מינימליות ז"א חיבור של כ - 30 מ' מדרך מס' 8 (המשך רחוב ראשי מס' 1) המהווה גישה מיידית לאתר בניה.

שלב ב' הוא ההמשך הדרומי של הגבעה הצפונית הגבעונת: 150Δ .
שלב ג' יבוצע כתוצאה של סלילה כביש גישה מכביש עוקף כפר קאסם, החוצה את האתר מדרום לצפון, או מסלילה דרך נוספת מזרח מערב.

כיכרות

כיכרות ייווצרו כחללים אורבנים סביב למוקדי הפעילויות, משולבים בהצלביות רחובות ראשיים. - המשך רחוב מס' 8 עם רחוב דרום צפון.

יש להדגיש שבמוקדים, בנוסף לפעילויות שירותים מסחר, ומוסדות ציבור, דרושים לפי פרוגרמה הבניה מגורים צפופים יותר יחסית מיתר המבנן מסביב לכיכרות מומלץ להגדיר את ייעוד קומת הקרקע כרב-תפקודית עם ארקדות ומעליה קומת מגורים עם מרפסות רחבות. לאורך רחובות קוטג'ים טוריים, חנייה צמודה למדרכות. בחלל הכיכר עצמו לפתח משחקי ילדים, שולחנות למשחקים קבועים (שח וכו'), מיקום לקרוסלה, מקומות ישיבה מוצלים וכו'.

יש לתכנן את הכיכר כמרחב לפיתוח זמן פנוי לא רק של הילדים אלא גם של הנוער והמבוגרים.

היא צריכה להיות אטרקטיווית מהתחלת תהליך איכלוס המבנן, ולא להשאירו לפיתוח מאוחר יותר כאשר ההרגלים של האוכלוסיה מובילים אותה לתעסוקות אחרות. בכיכר יש לשמור על הפרופורציה - הכל שהחלל יותר קטן, הוא ינוצל טוב יותר ע"י הפונקציה וע"י התושבים.

פארק

מומלץ לפתח את הפארק על הגבעה הצפונית.
קיימת חורשה וכדאי לנצלה ולהוסיף בה פונקציות מתאימות לפארק ישובי, כמו כן יש לשמור על העצים הקיימים.

מוסדות ציבור

מומלץ ליעד שטח מזרחית למוקד הראשי למוסדות ציבור, מסיבות כדלקמן:

- א. המיקום מב נת התכנון הכללי של הישוב.
- ב. המיקום ביהס לאותה אוכלוסיה שתגיע לאתר המערבי בשלבים המתקדמים של הפיתוח.
- ג. כדי ליצור המשכיות מזרחה על הקרקעות שהוכר ו לאחרונה ויש לדרוש לצירופן להקצאת למשב"ש לצרכי ציבור.
- ד. בתכנון כולל של הישוב נידקו כל האפשרויות אחרות למיקום זה הוא המתאים ביותר לבית הספר העל-יסודי כאשר ילדים חילוניים מישובים אחרים בסביבה יגיעו לאורנית למרכז החינוכי.

מוקד ראשי

את המוקד הראשי יש לתכנן כמרכז חינוכי ותעסוקתי אזורי, כדי שהדבר אכן יקרה, צריך לתאם שכביש עוקף כפר קאסס יתחבר עם המוקד הנ"ל, וככסה עתידית ליישוב תהיה דרכו.
על כן, יש לתכנן בו לא רק כיכר מרכזית בהצתלבותו, אלא גם את הפונקציות והשירותים הכלל-עירוניים המפורטים בפרוגרמה המצורפת וכן אזור תעסוקה נקייה ומסודרת המתאימה ליישוב שפיתוחו ימשיך לאורך שנים רבות.

מדינת ישראל
משרד הביטחון והשיכון

אגף הפרוגרם

תאריך: 21.12.87
33 במרץ 1988
מספר: 284

אל: מר י. מאיר, מנהל מחוז המרכז, משרד הביטחון והשיכון, ת"א
מאת: ד. בן אלול

הנדון: פרוגרמה למוסדות ציבור ושותפים ציבוריים במשבצת התכנון של 300 הדונמים במערב אורנית (900 דירות, 3420 תושבים)

להלן הפרוגרמה, שנערכה ב-22.3.88 (בהשתתפות הגב' ד. וולקוב, מר ה. פונדה, מר ח. צימר, והממונה הארצי על מוסדות ציבור הח"מ).

כללי
===

- א. פרוגרמה זו הינה חלק מהפרוגרמה הכללית ליישוב אורנית, שסוכמה בועדה הבין משרדית ב-10.12.87 והופצה ב-1.1.88. לכן יש לראות פרוגרמה זו רק על רקע הפריסה של כל פרוגרמת מוסדות ציבור בתכנון הכולל של הישוב.
- ב. הפרוגרמה מתייחסת לשטח של 300 הדונמים (במערב אורנית) שמשרד הביטחון והשיכון קיבל אישור לתכנון בצפיפות ממוצעת של 3 דירות ל-1 דונם ברוב.
- ג. לפי 3,8 נפש בממוצע למשפחה יהיו באתר זה 3420 תושבים (2,5% שנתון ילדים מסתכמים ב-85 ילדים בגיל אחד).
- ד. בעקב מיקומו הצדדי של אתר זה (במיקום הכללי של הישוב) יאוותרו במסגרתו רק המגרשים הדרושים למוסדות הציבור המקומיים (ציבור 900 המשפחות בלבד).

2/..

מוסדות כסל פירוריים ימרכזים יותר (בקרית הנינוך על יסודית ;
מרכז ראשי לתכנות, תוצר וספונסר, מרכז פירוריי ראשי למינותל ומסחר;
ארכאיה נחנה למחאנה האם יחידה וכו') יאיתרו במשכנת התכנון המרכזית
של אורנית שלב א' (בה בנויות ומתוכננות 450 דירות).
לכן, ההפרשה הנדרשת בפרוגרמה לצרכי ציבור (בדונמים) באתר 300
הדונמים, היא מצומצמת ביחס למקובל.

הק במידה ויתגלו קשיים (במרוצת השנים הבאות) בהפקעת שטח בן 60
הדונמים (במרכז אורנית שלב א') עבור קרית הנינוך העל-יסודית
והמתנ"ס המרכזי - יהא צורך להבטיח אפשרות לשינוי בתכנון
משכנת 300 הדונם (של משהב"ש), באופן שניתן יהא לאתר במיקום מתאים
בתחומה מגרש בן 52 דונם לפחות (עבור הנינוך העל-יסודי והמתנ"ס).

ה. לאחר שתגובש הצעת התכנון הכולל של הישוב ייושמו בה כל המגרשים
הציבוריים הנדרשים בפרוגרמה הכוללת (מ-1.1.88) ובפרוגרמה זו
(ל-300 הדונמים) יוזמנו שוב הנוגעים בדבר לבדיקה ואישור התכנית.

פרוגרמה למוסדות ציבור ושטחים ציבוריים ל-900 משפחות (3420 תושבים)

א. מעון תינוקות (גילאי 0-2) 1,5 דו

לפי המיכסה המקובלת, יש לאתר 1 מגרש למעון תינוקות בן 3 כיתות,
במיקום מרכזי לגבי כל 900 המשפחות, שהגישה אליו נוחה לאמאות
ועגלות תינוקות, ברחוק ממוקדי רעש, זיהום ומסחר.

ב. גני ילדים (גילאי 3-4) 3,6 דו

לפי 5% מהאוכלוסיה (2 שנתונים א' 2,5%) יהיו בגילים אלה 170 ילדים.
עבורם תירדשנה 6 כיתות ב-3 מגרשים (1,2 דונם כ"א) ל-3 גני ילדים
3/..

הידיים של ילדי היסודי גוררים.

א. ילדים חוזר (גילאי 5)

=====

לפי 15% מהאוכלוסייה (6 שנתונים א 2,5%) יהיו 510 תלמידים והדרשנה

בית חוזר ילדי (לפי 0,5 דונם ל-1 כיתה).

ילדי חוזר חוזר יקבלו פתרון זה במסגרת ביחיד היסודי המיועד

לילדים בגילאי החינוך הסמוכה למדריכים שלו מ"ו. אין צורך,

לכן, במגרש נוסף מיועד למגרש ביחיד היסודי.

7 דונם בית ספר יסודי (גילאי 6-11, כיתות א'-ו')

=====

לפי 15% מהאוכלוסייה (6 שנתונים א 2,5%) יהיו 510 תלמידים והדרשנה

12 כיתות בית ספר יסודי. לכן יש לאחר 1 מגרש לבית ספר יסודי בן 12

2-1 כיתות א' ילדים (לפי 0,5 דונם ל-1 כיתה). כאמור, תלמידי האדם

המ"ד יקבלו פתרון זה (בית ספר בן 12 כיתות א' ילדים) בשטח הסמוך

לאורנית שלב א"י.

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

=====

עבור 900 המצטרפות תיירשנה 12 כיתות והן תאוורנה במסגרת קרית החינוך

העל יסודית לכל הישוב (כמפורט בפיסקה ד', בפרק "כללי" לעיל).

בס לנשוא המיסר לחינוך מיוחד יש פתרון במסגרת השטח שאותו לחינוך

באורנית שלב א"י.

ג. תרבות וועד וספורט

=====

בית הספר היסודי באשכנז תכנן זה (כולל אולם התעמלות ומגרש כדורסל)

שטח בעלות מתנ"ס, שהמרכז הראשי שלו הוא בית הספר בפיילוב עם קרית החינוך המ

ידי, המפורט בפיסקה ד', בפרק "כללי" לעיל.

אם לנושא הכדורגל ימועדוסי תנועות הנוער יש פתרון במסגרת האיתור
לספורט, שהובטח בפריפריה של אורגנית שלב א'.

2,5 דו

ז.בתי כנסת

כמשבצת התכנון של 300 הדונמים יש לאתר :

1 מגרש לבית כנסת עדתי גדול - 2 דונם.

1 מגרש לבית כנסת עדתי הגיל - 0,5 דונם.

המגרשים יאותרו בריחוק מעורקי תחבורה, באזורים שצפוי בהם אינטנסי
הדיירים הזקוקים לבתי כנסת.

14,5 דו

ח.גינה שכונתית ומגרשי משחקים לגיל הרך

בשטח זה יש לאתר :

1 גינה שכונתית מרכזית (הכוללת מגרש משחקים לגיל הרך) - 12 דונם

1 מגרש משחקים לילדים נוסף - 2,5 דונם.

ט.חנויות למיצרכים יומיומיים

במסגרת משבצת תכנון זו אין לאתר מרכז ראשי (שיש להבטיחו במקום מרכז
יותר בישוב), אלא חנויות למיצרכים יומיומיים בלבד.

לפי המיכסה של 0,1 מסחרי בנוי לנפש - יש לאתר כ-340 מ"ר מסחרי בנוי
(ש"ע ל-10/9 חנויות), ב-5/4 ריכוזים בני 3-2 חנויות בכ"א (אפשר
בקומת קרקע של בנייני מגורים).

אין לרכז את החנויות למרכזונים גדולים מהנ"ל (כדי שלא תהווה תחרות
למרכז העירוני הראשי), אלא לפזרן בהתאם לפיזור ריכוזי המגורים ולמרחק
הליכה סבירים.

5/11

הנהלת בנק ד. על ידי שירות כלכלי ב.פ. ו.ה. יש לאתר למטרה זו : מגדש

(2 דונם) בעיבוד השפחה

בבית


ד. בן אלון
יצמונה על פוסדות ציבור

- העתק : י. פתאל, מנהל אגף הפרוגרמות, ירושלים.
א. סורוקה, מנהל אגף תכנון והנדסה, ירושלים.
ד. רז, אדריכל ראשי, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים.
ב. קצובר, ראש המועצה האזורית שומרון, אלון מורה.
רות טאומן, מהנדסת המועצה האזורית שומרון, אלון מורה.
ש. שניאור, מנהל המחלקה לביוני, משרד החינוך, ירושלים.
י. מור, מזכיר הוועד המקומי, אורנית.
4 משתתפי הפגישה.