

29
מדינת ישראל

גנזך המדינה
אורנית

תכנון וקנין

מ: 6/92
עד: 1219 +

מס' תיק מקורי 14/29

שם תיק: תכנון ובניה אורנית

מזהה פנימי: 60462/14-גל

מזהה פריט: 000e8q

כתובת: 3-306-6-12-2

תאריך הדפסה: 16/05/2018



מחלקה
אחווה כפא
110
יועץ מקול י-י

משרד הפנים

טיק לטז



איזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי אורנית

תוכנית מתאר מפורטת 121/3/9

שינוי לתוכנית מתאר מפורטת 121/3, 121/3/1, 121/3/2, 121/3/3, 121/3/4, 121/3/5, 121/3/6, 121/3/7, 121/3/8, 121/3/8, 121/4, 121/6, 121/7, 121/8

נפה - סול כרם

הירזם - הועדה המיוחדת לתכנון ובניה אורנית

בעלי הקרקע - חברת דלתא להשקעות ולמסחר (קרני שומרון) בע"מ הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש באיו"ש

המתכנן - יצחק מאירזדה - מהנדס מ.מ. אורנית

המבצעים - יזם/ים אשר המועצה תאפשר להם לפתח איזור/ים באורנית

שנת 1997

.../.

א י ז ו ר י ה ו ז ד ה ו ש ו מ ר ו ן
מרחב תכנון מקומי אורנית
תכנית מתאר מפורטת 121/3/9

שינוי לתוכנית מתאר מפורטת 121/3/2, 121/3/1, 121/3
121/3/8, 121/3/7, 121/3/6, 121/3/5, 121/3/4, 121/3/3
121/4, 121/6, 121/7, 121/8

תוכן התקנון

פרק א' - כללי

פרק ב' - הגדרות: סעיפים 1-10.

פרק ג' - שמושים בקרקע: סעיפים 11-14

פרק ד' - בניה ופיתוח סעיפים 15-19

פרק א' - כללי

1. שם התוכנית

תכנית מתאר מפורטת מס' 121/3/9.

2. מסמכי התוכנית

התכנית כוללת תקנון המכיל 20 דפים.

3. גבולות התוכנית

הקו הכחול העבה בתשריטים של תוכניות המפורטות אותן באה תוכנית זו לשנות מהווה את גבולות התכנית.

4. מקום התוכנית

כפר ברא:

121/4	דהאן אבו עמרן	-	גוש 2
121/8	דהר אבו עמרן	-	גוש 2
121/7	חלת אל כברה	-	גוש 3
121/3	חלקת אל כבארה	-	גוש 3
121/3	חלת אל עאיט	-	גוש 3
121/6	חלת אל עאיט	-	גוש 3

כפר סניריה:

121/3	חלקה 308 אל צואנה	-	גוש 4
121/3	חלקה 37 חריק אל צואנה	-	גוש 4
121/2	חלק מחלקות 22, 25, 41	-	גוש 4
121/3/1	חלקת חריק אל צואנה	-	גוש 4
121/3/4	חלקה 41 חריק אל צואנה	-	גוש 4
121/3/7	חלקה 41 חריק אל צואנה	-	גוש 4

כפר חולת:

121/3/3	חלקה 1	-	גוש 4
121/3	חיק מאבו שרין	-	גוש 4

5. יזם התוכנית

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה אורנית.

6. בעל הפרשע

חברת "דלתא" להשקעות ולמסחר (קרני שומרון) בע"מ להלן "דלתא" והממונה על הרכוש הממשלתי הנסוש ואחרים.

7. המתכנן

יצחק מאירזדה - מהנדס המועצה.

8. שטח התוכנית

התוכנית תחול על כל שטחי תוכניות המיתאר המפורטות שבמסרת תוכנית זו לשנות.

9. חלות התוכנית

התכנית תחול על השטח התחום בתוכניות המפורטות אותן באה תוכנית זו לשנות.

10. מסרת התוכנית

שינוי ועדכון חקנות תוכניות מתאר מפורטת אורנית מס': 121/3, 121/3/1, 121/3/2, 121/3/3, 121/3/4, 121/3/5, 121/3/6, 121/3/8, 121/4, 121/6, 121/7, 121/8.

קביעת הוראות בניה שונות למגורים, ואחרים.

פרק ב' - הגדרות

- התכנית: חכנית מתאר מפורטת לאורנית, מספר 121/3/9 כוללת הוראות, כתובות של חקנון להלן "החקנון".
- הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה אורנית.
- חכנית חלוקה: חכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק ע"י הועדה המיוחדת לתכנון ובניה אורנית.
- קו בנין: קו מקביל לגבול מגרש אשר בינו לבין גבול המגרש לא יבלוט כל חלק של בנין, אלא אם כן צוין אחרת בתכנית.
- גובה קומה: מרחק אנכי בין רצפה לתחתית החיקרה שמעליה, במידות בין 1.8 מ' ל-3.0 מ', אלא אם כן צוין בפרוש אחרת.
- גובה בניה מותר: המוגדר ע"י מישור דמיוני המקביל לפני הקרקע הטבעית בגובה מסוים אשר מעליו לא יבלוט כל חלק של בנין אלא אם כן צוין אחרת בתכנית.

.../.

- קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במושג "דרך".
- השטח המותר לבנייה: השטח המתקבל על פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים, בתחן אופקי בגובה 1.20 מ' ממפלס הריצפה. שטח זה אינו כולל מרפסות לא מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח.
- זכות מעבר: שטח המוגדר בתחום מגרשים פרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים ציבוריים מוגדרים כמפורט בתכנית.
- צפיפות: מס' יחידות דיור לדונם נטו של שטח מגורים.
- מתכנן האתר: מתכנן האתר ו/או מלווה התכנון והבניה באתר, שייקבע ע"י הועדה או היזם, ואחראי כלפיו בנושאים הבאים:
א. הכנת תוכניות בניין ערים, בינוי, ותוכניות מפורטות.
ב. מתן הנחיות לאדריכלי המבנים והנוף, ליועצי התשתית, והתיאום ביניהם.
ג. בדיקת התאמת תוכניות האדריכליות והתשתית לתוכניות מיתאר, בניין ערים, בינוי לתכ' מפורטות, כשהן מאושרות ובתוקף, וכן מעקב אחרי הביצוע.
- מרתף: קומה עד גובה 2.20 מ', שמפלס תקרתה אינו עולה על 1.2 מ' ממפלס קרקע סופי בשום מקום. אינו נכלל בחישוב מספר קומות מותר.
- תוכנית בינוי: תוכנית בקנ"מ 1:500, או 1:250, מבוסס על תוכנית מיתאר מפורטת בתוקף, למיתחם בינוי שלם, הכולל:
- מדידה סופוגרפית מעודכנת עד חצי שנה, ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך.
- חלוקה לאזורי ייעוד, ותוכנית חלוקה לפי מדידה, בהתאם לתוכנית מיתאר מפורטת זו, ותוכנית חלוקה חדשה לפי מדידה במתחמים שאינברם חלוקה בתוכנית מיתאר מפורטת זו.

.../.

- תוכנית תשתיות כללית לביווב, מים, חשמל, תאורת רחוב, תקשורת וניקוז, גינון, השקיה.
(כולל סימון כניסות למגרשים ציבוריים ופרטיים לבניה, ומיקום כל המתקנים לחשמל, תקשורת ואחרים, לאורך הדרכים ובמקומות המיועדים).

- תוכנית בינוי ופיתוח לדרכים ושטח ציבורי פתוח הכוללת: התווית דרכים, חחכי דרכים (מיסעה, מדרכה, חניה, תמיכה צדדית, וחתכי תשתיות), שבילים, פריסות של קירות תומכים וגדרות לאורך הדרכים, סימון שטחי חניה ומיקום תחנות אוטובוסים, ריהוט רחוב (פינות ישיבה, שטחי גינון, גדרות, תאורה, ביחני תחנות אוטובוס, מתקני אשפה, מתקני תשתית, שלטי פרסומת) כולל פרטים אופייניים.

- מרכיבי בניה מחייבים: מרווחי בניה, קווי בניין, גבהים מחייבים, פיתוח דרכי גישה, פרט הפרדה בין חלקות שכנות, מיקום חניות בתוך החלקות, ניקוז, פרטי בניה מחייבים, פרטי גימור מחייבים.

- סטיה מותרת: בתוכנית הבינוי תותר סטיה עד 1.0 מ' מציר הדרך המסומן בתוכנית המיתאר המפורטת.

- מפת מדידה להיתר: מפה תקנית, בקנ"מ 1:250 עם סימון קווי רום כל 25 ס"מ, ועם סימון פרטי התכסית באזור המדוד לרבות קווים תת-קרקעיים.

- המהנדס: מהנדס המועצה או מרופה כוחו.

- רוחב מגרש: רוחב מגרש בחזית ראשית.

- בניה צמודת קרקע: לכל יח"ד צמודה במגרש, הסמוכה לדירה.

פרק ג' - שמושים בקרקע

11. שימושים בקרקע

לא ינתן אישור לשימוש הקרקע בתחום התכנית אלא לפי רשימת החכליות להלן:

12. רשימת החכליות

12.1 דרכים - שטח הדרכים יכלול: מיסעת כביש, שולי דרך ו/או מדרכות, שטח לחניה מקבילה או ניצבת לציר הדרך. תותר העברת מערכות שרות בתחום הדרכים: חשמל, טלפון, תקשורת ושידור, תאורת רחובות, אספקת מים, ניקוז, ביוב וכו'. תותר נטיעת עצים גבוהי נוף וירוקי עד בתחום המדרכות, בתנאי שלא יהוו מסרד בסיחותי והפרעה לתנועה. לא תותר בתחום הדרכים כל עבודה פרט לעבודות הקשורות בתקן, אחזקה ו/או התקנה של הדרך ושל אותן מערכות שרותים המותרות בתוכה כמפורט לעיל.

12.2 דרכים משולבות - ישמשו להולכי רגל ומכוניות ("דרכים הולנדיות"). תכניתן אבנים משולבות, ולא יהיו בשטחם מדרכות. כמו כן תשולב בהם צמחיה ומתקני גן במקומות המתאימים, לפי תכניות פיתוח מפורטות שתאושרנה "בועדה המיוחדת" לתכנון ובניה אורנית. תותר העברת מערכות שרות בתחומן, כמצוין בסעיף 12.1 לעיל. באזורים שהמועצה מאפשרת ליזם לפתח איזור נתון; עבודות פיתוח, גינון והשקיה בתחומי דרכים אלו יבוצעו ע"י המבצעים ועל חשבונם.

12.3 שטח ציבורי פתוח - ישמש לנטיעות וגינון, שבילים להולכי רגל, נופש ומרגוע ומגרשי משחק לילדים. תותר העברת מערכות שרות בתחומם כמצוין בסעיף 12.1 לעיל, תותר בתחומם הקמת תחנות טרנספורמציה חשמליות ומבני נקודות חלוקת דאר, קיוסקים ושרותים ציבוריים וכד', בתנאי שסה"כ שטח המבנים לא יעלה על 5% משטח המגרש. הועדה המיוחדת תוכל על פי שיקוליה לאשר בניה בקו בנין - 0 מ' למבנים אלה. באזורים בהם המועצה מאפשרת ליזם לפתח אזור נתון, יבצעו המבצעים על פי תוכניות שיאושרו ע"י מהנדס המועצה בש.צ.פ. על חשבונם נטיעות ומערכת השקיה וכן יקימו על חשבונם מתקני משחק לילדים.

12.4 מגרשים למבני ציבור - על מגרשים אלה תותר הקמת מבני ציבור בהתאם לצרכי הישוב כגון: בתי ספר, גני ילדים, מעונות יום, מועדונים וכד' כפי שיקבעו ע"י המועצה המקומית אורנית. ההקצאות לפי הקריטריונים להקצאות לצרכי ציבור של הסכנון. גובה בניני הציבור עד שלש קומות. קוי בנין: קדמי - כמצוין בתשריט של האזור האחרים על פי תכנית שתאושר בוועדה המקומית. קוי הבנין יהיו 0 מ' עבור מחקנים הנדסיים, במידת הצורך.

למרות האמור בתקנון והמצוין בתשריט תוכל הרשות המקומית להשתמש, בהתאם לצרכיה, ועל פי החלטת הוועדה המקומית לחכנון ובניה אורנית, בש.צ.פ. כמגרש לצרכי ציבור ובמגרשים לצרכי ציבור כש.צ.פ. יעוד המגרשים הציבוריים להלן, בתנאי שבכל מצב יישמר המאזן של סה"כ שטחים למבני ציבור, וסה"כ שטחים לשצ"פ.

12.5 שטחי הדרכים, דרכים משולבות, שטח ציבורי פתוח, מגרשים למבני ציבור יהיו רכוש המועצה וירשמו על שמה בלשכת רישום מקרקעין, ללא תמורה.

12.6 שטח פרטי פתוח - שטח פרטי המשמש לגן נוי, למרגוע, למעברים ושבילים למשחקים ונטיעות, אך לא ניתן להקים עליו כל מבנה לכל מטרה שהיא. ניתן לצרף שטח פרטי פתוח לשטח המגרש/חלקה צמודה. שטח זה לא יחשב לצורך חישוב השטח המותר לבניה ולא ישנה קוי בנין במגרש לפני הגדלתו. תותר בנית קירות תומכים בש.פ.פ. לצורך פיתוח בלבד, והעברת קוים עירוניים לביוב, מים, ניקוז, ותקשורת ובתנאי ששטח זה אינו משמש בפועל כל חלקה אחרת.

12.7 אזור מגורים א' - ישמשו להקמת מבנים למגורים (יח"ד) יותר שימוש בחלק מהדירה למשרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חפשיים הגרים באותה דירה, בתנאי שהשטח המיועד לשימוש זה לא יעלה על 10% משטח הדיור. שטחי הבניה יהיו כמפורט בטבלת זכויות הבניה.

.../.

12.8 איזור מגורים ג' - אשור זה יתוכנן על פי תוכנית בינוי מפורטת אשר תובא לאישור הועדה המיוחדת לבניה. גובה הבנין - לא יותר שלוש קומות בכל חתך בחפיפה מלאה למעט חדרי מדרגות. ועד 10 מ' מפני הקרקע הטבעית. השטחים נלווים - מבני עזר/מחסנים - 30 מ"ר ליחידה.

13. הוראות והנחיות בניה:

13.1 בכל איזורי הבניה - כל השטחים המקורים יכללו במניין אחוזי הבניה המותרים למעט:

1. קומות מפולשות ומעברים באזור מגורים ג'.
2. מרחפים עד 50 מ"ר באיזורי מגורים א' ועד 30 באיזור מגורים ג'.
3. שטחי מקלט או ממ"ד עד לגודל הנדרש מפיקוד העורף.
4. מבואה מקורה לכניסה לבית שתהיה פתוחה לפחות לשני צדדים עד שטח 5 מ"ר.
5. חניות מקורות עד שטח 30 מ"ר.
6. מחסנים חיצוניים עד לשטח של 8 מ"ר, ובחנאי שיבנו לפי תוכנית אחידה מאושרת ע"י הועדה המקומית.

.../.

13.2 טבלת הוראות בניה

אזור	גודל מגרש מיזערי	מס' יחידה למגרש	% בניה מירביים			שטח נוסף ** למרתף	קרי בנין	
			קומת קרקע	קומה א'	סה"כ		צדדי	אחורי
מגורים א	450	1	30%	20%	45%	70 מ"ר ליח"ד	3 מ' 5 מ'	5 מ'
	570	2*	40%	30%	60%	70 מ"ר ליח"ד	או כמצוין בתשריט	

גודל יחידת דיור מזערית 120 מ"ר.
* ניתן לבנות את 2 יחידות הדיור בקיר משותף, במקרה של בניה שלא בקיר משותף.
המרחק המזערי בין יחידות הדיור יהיה 6 מ'.

** ראה סעיף 13.6.

אזור מגורים	גודל מגרש מינימלי	מס' יח' מכסימלי לד' נסו	גודל יח"ד מזערית כולל שטח נלווה צמוד	שטח נוסף למחסנים + שטח נלווה	קרי בנין
ג'	לפי התוכנית	10	120 מ"ר	30 מ"ר ליחידה	לפי תוכנית בינוי אך לא פחות מ-3 מ' לכוון מגרש השכן

* למרות האמור בטבלת הוראות בניה, הועדה המיוחדת לתיכנון ולבניה רשאית לאשר קרי בנין השונים מהמופיע בטבלה במקרים של מגרשים בנויים. החריגה מהטבלה לא תעלה על 10%.

.../.

13.3 קרי בנין:

א. קרי בנין לבנינים יהיו כמצויין בטבלה 13.2 אלא אם צויין אחרת.

ב. קרי בנין לחניה מקורה - כמפורט בסעיף 15.4 חניה.

ג. קרי בנין למחסנים:

- כאשר הם צמודים לחניה וחלק אורגני ממנה קדמי 5 מ' צדדי 0.
(קרי בנין מחייב)

- מחסנים פינתיים קרי בנין "0" בתנאי הסכמת שכנים.

ד. קרי בנין לגגון קירוי מעל כניסה עקרית כאשר זו בחזית צדדית
בבית דו-משפחתי - 1.5 מ' בתנאי שאורך הגגון אינו יותר מכפול
רוחב הכניסה אותה הוא מקרה.

ה. קרי בנין מחייב לפרגולה - צדדי ואחורי "0" בהסכמת השכנים.
וקדמי 2.5 מ'.

ו. מגרשים מס' 181, 182, 183, 184, 185, 187, 188, 451 קרי בנין
לכיוון קרי גבול 1967 הינם 0.00 מ'. גודל מגרש מינימלי לבניית
יחידת דיור אחת לא יפחת מ-300 מ"ר. עפ"י שיקול דעת הועדה
בהמלצת מהנדס המועצה.

ז. גבולות מגרש 58 וקרי הבנין שלו כלפי הדרך
יקבעו עפ"י המצב הקיים ביום מתן תוקף לתוכנית זו.

.../.

13.4 גובה בנינים מותר באזור מגורים א' 9 מ', ובאזור מגורים ג' - 10 מ', בכל חתך מקרקע טבעית 2 קומות למעט מרתף ועליית גג, (באזור מגורים א') הגובה ימדד מפני הקרקע הטבעיים בקו אנכי בכל נקודה ונקודה.
הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר חריגה של 10% בגובה המבנה במגרשים בעלי סופוגרפיה קשה. לבקשת המתכנן ובהמלצת מהנדס הועדה.
המרתף ועליית הגג לא יימנו במנין הקומות, אך כן יכללו בגובה המותר לבניה.

13.5 גגות - באזורי מגורים א' לפחות מחצית משטח הגגות יכוסו דעפים באזור מגורים ג' עפ"י תוכנית בינוי שתאושר.

13.6 מרתפים - גובה מירבי למרתפים מריצפת המרתף עד לתקרתו 2.2 מ'. תקרת המרתף לא יעלה על 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים הסמוכים אליו בכל נקודה, למעט במדרגות כניסה חיצוניות.

- שטח המרתף המירבי שלא באחוזי הבניה המותרים 50 מ"ר באזור מגורים א' ו-30 מ"ר באזור מגורים ג'; שטחו של המרתף לא יחרוג מקרי הבנין.

- שטח המרתף כמו השטח של עליות גג, חניות ושטחים מקורים אחרים יחוייב באגרות בנייה ובמיסים והיטלים המוטלים ע"י המועצה המקומית/והועדה המיוחדת לתיכנון ולבנייה.

השימושים: אחסון, חדרי משחק ומשרד לבעלי מקצועות חפשיים ולא למגורים. תותר כניסה חיצונית ע"י מדרגות בהנמכה מקומית למדרגות הירידה ברוחב מקסימלי 90 ס"מ או בבתים הקיימים במגרשים בעלי שיפוע גדול, עפ"י תוכנית פיתוח שתאושר.

.../.

פרק ד' - בניה ופיתוח

15. בניה

15.1 בניה: הבניה בחזיתות הבתים תהיה מחמרי הגימור כמו: אבן טבעית או מלכותית ישרת זרית, טיח חלק מושלם או מותז - צבוע, לבנים בבניה נקיה. לא תותר בניה עץ בחזיתות פרט לארגזי רוח לגגות, פרגולות וכד'.

15.2 גגות: הגגות יהיו עשויים בטון או רעפי בטון או חרס לא תותר הקמת גגות מאסבסט או פח גלי.

מעקות: - גג אשר יש אליו יציאה, יוקף מעקה אשר גבהו 1.10 מ', חומר המעקה כחומר ממנו בנויות החזיתות, עם זאת יותר שילוב מעקה קל בחוף המעקה הבנוי בגובה 60 ס"מ עד 90 ס"מ.

מתקנים על הגג: - אנטנה: אחת לכל בנין. בבנין אשר יבנה בשלבים יעשו סידורים שהשלבים המאוחרים יוכלו להתחבר לאנטנה הקיימת.

דוודי שמש: - יוקמו על הגג ושולבו בצורה אסתטית בבנין. בגג משופע יונחו הקולטים על פני הגג והדוד ימוקם בחוף חלל הגג.

ארובה: - תצופה בחומר הבניה או בחומר דקורטיבי המותר לבניה בחזיתות. גובה הארובה המירבי לא יעלה על 2 מ' מהנקודה הגבוהה ביותר בגג. כל המתקנים שעל הגגות ובחזיתות יצוינו בבקשה להיתר בניה ויחוייבו בהיתר.

.../.



13.7 מבני עזר (מחסנים) - תותר הקמת מבני עזר כדלקמן:

א. כחלק אורגני של מבנה המגורים בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר (כוללים באחוזי בניה מותרים) במרתף או בקומת קרקע.

ב. כמבנה בודד צמוד לחניה מקורה בשטח עד 8 מ"ר, אשר יהווה חלק בלתי נפרד מהחניה המקורה ובנוסף לה, בהתאם לתוכנית בינוי אחידה מאושרת ע"י הועדה המקומית.

ג. בשטח מירבי של 6 מ"ר על קו בנין אחורי וצדדי 0 מ', בגובה מירבי 2.20 מ' מותר בהסכמת השכנים.

13.8 עליות גג - תותר יציאה לחלל גג הרעפים מתוך הבית ובלבד שרום

העליון של גג הרעפים לא יעלה על 6 מ' מרצפת המפלס שמתחת לעליית הגג. ושגובה בסיס הגג המשופע לא יעלה על 3 מ' ממפלס הכניסה בבית חד קומתי, ו-6 מ' מעל מפלס הכניסה בבית דו קומתי. ובתנאי עמידה במגבלות הכלליות לגובה הבית.

14. המרה של אזורי מגורים

השטח המסומן 1 בתוכנית 121/3 יקרא "מגורים א'" בתוכנית זו.

השטח המסומן 2 בתוכנית 121/3 יקרא "מגורים א'" בתוכנית זו.

השטח המסומן 3 והשטח המסומן מיוחד בתוכנית 121/3 יקראו "ג" בתוכנית זו.

.../.



15.3 קירות תומכים וגדרות: כולל כרכוב ראש הקיר יהיו בגמר אבן טבעית, פני הקיר הפונים אל הדרך יצופו כולן אבן. גמר הקירות בדרוג, הגובה המזערי של הקירות 40 ס"מ מעל פני הקרקע העליונים הסופיים. במידה ואין צורך בקיר תומך, תבנה על גבול המגרש הקדמי גדר אבן בגובה מזערי של 40 ס"מ ובגובה מקסימלי של 120. מעל הגדרות הבנויים והקירות התומכים תותר הקמת מעקה בגובה 60 ס"מ מעל פני הקיר. גובה קירות תומכים לא יעלה על 2.5 מ'. במידה ויהיה צורך לתמוך גובה גדול יותר, יבנה הקיר במדורג כאשר המרווח האופקי בין קירות יהיה מינימום 0.8 מ' או יותר, עפ"י - דרישות הועדה.

חריג מהנחיות לגובה קירות תומכים יהיה במגרשים בעלי טופוגרפיה קשה ובהמלצת מהנדס המועצה.

15.4 חניה: באזור מגורים א' יש לבצע חניה מקורה ו/או פתוחה לשתי מכוניות בקו בנין קדמי/וצדדי 0. הועדה המקומית רשאית לאשר שילוב מדרגות בקו בנין 0 ליד החניה. החניה תהיה מפולשת, עם קונסטרוקציה עץ או מתכת חמרי הקירוי לחניה יהיו אסבסט אדום, רעפים, רעפי פח וכד'. שטח חניה מירבי 30 מ"ר, וגובה המירבי - 2.5 מ'. במגרשים בהם ה-00+ שאושר ע"י מהנדס המועצה למפלס הכניסה לבית גבוה - ב-2.50 מ' לפחות מגובה הכביש הסמוך, יותר להקים חניה תת קרקעית אשר חזיתה תשחלב עם הקיר התומך הקדמי של המגרש.

מוסך בנוי סגור; בחחום קוי הבנין כחלק מהבנין העיקרי או כאשר החניה בחציבה והבניה משתלבת עם הקיר התומך הקדמי באישור הועדה המקומית. באזור מגורים מיוחד תהיה החניה בהתאם לתכנית בינוי לביצוע ועפ"י חקן החניה בתוקף.

15.5 מצללה (פרגולה): מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה הנסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח הצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 50% ממנו.

המצללה תעמוד בתנאים אלה:

(1) היא הוקמה בגג או במרפסת גג, בחצר בית מגורים, בחצר בית אבות, בחצר בית ספר או בחצר גן ילדים.

.../.

(2) שטח המצללה לא עלה השטחים המפורטים להלן:
(א) בגג או במרפסת גג - 1/3 משטח הגג או מרפסת הגג או על פני שטח של 10 מטרים רבועים, הכל לפי הגדול יותר; ובלבד ששטח המצללה לא יעלה על 50 מטרים רבועים.

(3) בחצר בית אבות, בית ספר או גן ילדים - 1/5 משטח החצר.

15.6 תשתית: כל מערכות התשתית הציבורית: מים, ביוב, חשמל, תאורה, תקשורת, צנרת ניקוז, צנרת השקייה וכד'. וכך חיבורי התשתית לבנינים יהיו תת קרקעיים. תותר העברת קווי תשתית ציבורית בתוך מגרשים פרטיים בתחום שבין קו בנין צדדי ו/או אחורי/קדמי לגבול המגרש הסמוך לו. צינורות וכבלים יחוברו לבנינים בתאום מראש. באיזורים שהמועצה מאפשרת ליזם (מבצעים) לפתח איזור נתון, המבצעים יבצעו על חשבונם ועל פי חכניות ביצוע ובשלבים שיואושרו ע"י מהנדס המועצה, בסרם ינתנו היתרי בניה, אולם בפרק זמן אשר לא יעלה על 3 שנים את התשתיות כזלהלן:

1. דרכים - כבישים ומדרכות.
2. דרכים משולבות.
3. שבילים ציבוריים.
4. חשמל, תאורה, מים, ביוב, גינון והשקיה, ניקוז חחתי ועילי תקשורת, קריאה אלקטרונית למודדי מים.
5. כל ההרחבות שידרשו בתשתיות בישוב הקיים כתוצאה מהוספת הבניה בשכונה חדשה, כגון: הגדלת חיבור מים, חיבור למערכת הביוב, הגדלת מרכזית תאורת הרחובות, הגדלת חיבור החשמל, וכד' יבוצע ע"ח המבצעים בתאום והנחית מח' ההנדסה ועפ"י שיקול דעת המועצה ויועציה המקצועיים.

15.7 אשפה: שיטת פינוי אשפה חקבע ע"י המועצה המקומית אורנית ובהתאם לכך יהיו מתקני האיסוף, עפ"י תוכנית מאושרת.

15.8 אגרת השבחה: תוטל עפ"י החוק.

.../.

16. בקשת היתרי בניה

16.1 מקלוט. לכל בנין ציבורי יבנה ממ"ק על פי הוראות מסקנת העורף. באזורי מגורים יבנה ממ"ד לכל יחידה או ממ"ד. שטח הממ"ד עד 7 מ"ר ברוטו או עד שטח הנדרש בפיקוד העורף לא יחשב באחוזי הבניה.

16.2 בסמכות הועדה לדרוש שינויים בתוכניות או לחייב את מבקש ההיתר להמציא חוות דעת אדריכל רשוי כאשר לדעת מהנדס הועדה יש פגם עיצובי או פונקציונלי בבנין נשוא הבקשה.

כמו כן, הועדה המיוחדת לתיכנון ולבניה רשאית לקבוע קריטריונים לאדריכלים המורשים להגיש בקשות לוועדה ולפסול אדריכלים שאינם עומדים בקריטריונים שנקבעו.

16.3 המסמכים הדרושים להיתר בניה:

א. תוכנית מדידה טופוגרפית מצבית עדכנית לחצי שנה אחרונה בק.מ. 1:250

ב. תוכנית פיתוח בק.מ. 1:100 הכוללת מיקום הבית המתוכנן, גבהי קרקע, מיקום וגבהי קירות וגדרות, מיקום פילדים, פחי אשפה, חניות, ריצופים ושבילים סוגי חיפויים. תוכנית ביוב עד לחיבור לקו העירוני וחתך של קו הביוב. גבהי קרקע במגרשים הגובלים.

ג. פריסת גדרות וקירות תומכים לאורך גבולות המגרש וחתך שלהם ופירוט סוג החיפוי.

ד. תוכניות של כל המפלסים של הבנין ממוקמים ביחס לגבולות המגרש, כולל תוכנית גגות.

כמו כן, יוגשו מספר חתכים ניצבים לבית כולל חתכים דרך חדרי המדרגות עד לפירוט מספק של התוכניות לפי שיקול דעתו של מהנדס הועדה.

ה. שני חתכים ניצבים לבית לפחות או יותר לפי דרישת מהנדס הועדה, אחד מהם דרך חדר המדרגות.



- ו. חזיתות מארבעה כיוונים + חומרי גימור.
- ז. חזית מהרחוב.
- ח. בבתיים זו משפחתיים יש להראות גם חזית לרחוב עם הביח השכן בקיר משותף.
- ט. פרטי קירות תומכים בק.מ. 1:20 ופרטי קונסטרוקציה שלהם.

17. איחוד וחלוקה

בסמכות הועדה המקומית להתיר איחוד מגרשים וחלוקתם מחדש, או חלוקת מגרשים קיימים במסגרת הוראות האיזור בהם הם נמצאים, הדבר לא יחשב כשינוי לתכנית זו.

18. מרכיבי בטחון

יזם(ים)/והמבצעים מתחייבים לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפירוט הבא:

- א. מחסן תחמושת/נשק.
 - ב. דרך היקפית + גדר רשת.
 - ג. תאורת בטחון היקפית.
 - ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית, גרור בטחון.
- ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד מועד איכלוס השכונה.
- א. מרכיבי הביטחון שנקבעו/ייקבעו ע"י פקע"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/ייקבע ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
 - ב. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר.

.../.

- ג. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קצ"ן הגמ"ר/איו"ש למרכיבי הביטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.
- ד. מרכיבי הביטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.

להלן פרוט המרכיבים בישוב עירוני:

1. תאורה היקפית.
2. גדר בקטעים רגישים בישוב.
3. דרך היקפית.
4. מחסן ציוד בטחון.
5. גנרטור (כולל בית גנרטור) וחופה אקוסטית להפעלת תאורת הבטחון בחרום.
6. צופר אזעקה.
7. מחסן נשק על פי אפיון פיקוד העורף.
8. ביתן שומר.
9. מבנה למגורי שומרים.
10. מרכזות חשמל.

19. כפירות התוכנית

על הוראות תוכנית זו חלות ההוראות של התוכניות הקודמות לתוכנית זו עפ"י הרשימה שבתקנון זה ובמקרה של סתירה, עדיפות הוראות תוכנית זו.

.../.

תאריך

חתימות

אינג' מאירזדה יצחק

חתימת עורך התוכנית... מהנדס המועצה

צבי מה-יפית

יו"ר מועדה המיוחדת לתכנון ובניה אורנית

חתימת הרוזם

אני מצהיר שהנתונים שהובאו בחקנון זה נכונים.

אינג' מאירזדה יצחק
מהנדס המועצה
חתימות

תאריך 09.11.97

6.11.97

חפציד

תאריך

סדר תוקף

הפקדה

תאריך

חתימת

אינג' מאירזדה יצחק

חתימת עורך התוכנית... מהנדס המועצה

.....

צבי מל-יפית

חתימת הרוזם

.....

... יו"ר הוועדה המיועצת לתכנון ובנייה
אורנית

אני מצהיר שהכתובים שהובאו בחקנון זה נכונים.

אינג' מאירזדה יצחק
מהנדס המועצה

א.ה.נ. 03 האו.ב. 33

6.11.97

חתימת

תפקיד

תאריך

מתן תוקף

הפקדה

אין 2033 אולול

י"ג אלול תשנ"ו
תאריך: 28 אוג' 1996
סימוכין 274/96

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
קצין מטה לענייני פנים
בית אל, ת.ד. 16 טל: 02-9977731 פקס. 9977356

מחוז יהודה ושומרון
9452
28-08-1996
נתקבל

לכבוד
מר אבנר כהן
לשכת שר הפנים
ירושלים

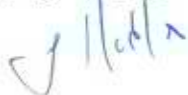
א.נ.

זנרון : פניית מנהל לשכת רה"מ מיום 23.7.96
סימוכין וי-200 - שרים - בניית בית באורנית

להלן הצעתינו לתשובת שר הפנים.

1. תכנית המתאר 121/7 אושרה להפקדה ואכן תקופת ההפקדה הסיימתה ב- 4.10.95.
2. מתן תוקף לתכנית חייב אישור ועדת חריגים. הנושא הועלה על ידינו לוועדה מספר פעמים ונדרון בישיבות מס' 14, 18, 22 ולבסוף אושר בתנאי קבלת אישור ועדת השרים. אולם אישור זה לא התקבל.
3. בנתיים, התקבלה החלטת הממשלה מס' 150 מיום 2.8.96 ואנו מקווים שאישור מתן התוקף יתבצע במסגרת יישום החלטה זו ע"י ועדת המשנה להתיישבות שהח"מ עומד בראשה.

בברכה,



משה זאגור
מתאם פנים

העתק: הממונה על הישובים היהודיים

א.מ.ק. 2033 אלול



המינהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון	מטה	קצין
פנים	התכנון	לשכת
המרכזית	ת.ד. 16	בית - אל
(02) 9958234	-	טל: 9958518
(02) 9958233	-	מס' FAX

תאריך: י"ט באב התשנ"ה
 15 באוגוסט 1995
 סימוכין: מומ (5) 01022

מר צביקה מה-יפית
 יו"ר הועדה המקומית אורנית
 מר יצחק מאירזדה
 מהנדס המועצה
 רע"נ תשתית
 קמ"ט פנים
 הממונה על ההתישבות
 תיק ועדה מקומית אורנית

הנדון: אחוזי בניה באורנית

- שלכם: מס' אח/הנצ/0622 מתאריך 15.5.95
- מס' גד/הנ/0848 מתאריך 19.6.95
- בקשה להיתר בניה מס' 950068 תיק מס' 58801
- בקשה להיתר בניה מס' 950048 תיק מס' 39502
- בקשה להיתר בניה מס' 950077 תיק מס' 29000
- בקשה להיתר בניה מס' 950078 תיק מס' 39502
- בקשה להיתר בניה מס' 950070 תיק מס' 75100
- בקשה להיתר בניה מס' 950058 תיק מס' 79302

- לאור הפניות הרבות בדבר פרשנות ההוראות של תכניות מתאר מפורטות שבתוקף באורנית,

לאור העובדה שהוועדה המקומית אורנית מתכוונת לנסח תקנון בניה חדש (ראה פרוטוקול ועדה מקומית מס' 95004 מתאריך 1.6.95, בקשות להיתר בניה מס' 950075, 940102),

- לאור החלטת הועדה המקומית בבקשה מס' 950076 מתאריך 1.6.95,

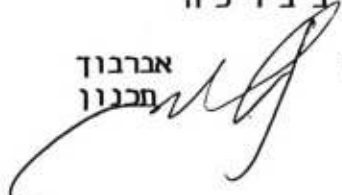
- לאור הדיונים של הועדה המקומית בישיבה מס' 95006 מתאריך 28.5.95 (סעיף: דיון בנושא בקשת משפ' בושמיץ) ראה עדותו המפורשת של מהנדס המועצה באותה ישיבה: עמוד 5, שורה 25-30: "רב הבתים באורנית חורגים באחוזי בניה...",

הנני ממליצה לוועדה המקומית לאמץ את שיטת חישובי השטחים החדשה הנהוגה במדינת ישראל: "תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992. פורמלית יש להטמיע את התקנות האלה כשינוי לתכניות המפורטות בהליך סטטוטורי רגיל.

- הבקשות להיתר בניה יועברו עפ"י בקשתכם לדיון במת"ע (עד לרגע זה, לא נקבע תאריך לדיון הבא) בצירוף המלצתינו לאשר שינוי תקנון שמטרתו לפטור חלק גדול מהתיקים האלה.

ב ב ר כ ה

נטליה רע"נ
 אברבנד תכנון



מזכר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל:	איו"ש - יו"ר דג"ר
מאת:	המונה א' היקלוב
הנדון:	דוגמ' - (1/12) - דג"ר מר"ב. (פנייה ל' מ"ג בן-למאן ויה"ר)
סימוכין:	
תאריך:	9.8.96
חיק מס':	2033 אוקט' 2033

המזכיר ארבעה ימים אחרונים

אני דניאל כהנא המנהל הכללי של מ"ג בן-למאן ויה"ר
ב-8.8.96 דעתי היא כי המזכיר ארבעה ימים אחרונים
לפני היום אדג"ר למר"ב

אנו הם נוסח המזכיר למר"ב ארבעה ימים אחרונים,
למנהל ארבעה ימים אחרונים.

דניאל



אני מודע לך על המזכיר ארבעה ימים אחרונים

משדוד הפנים
לשכת השר

207

נלווה לחומר לשימוש פנימי

אל: מר בני ריקמן - ממנה ב"ש

מאת: אלמס ר"מ

אשר והחזר

לשיחה

לתיק

לידיעה

נא הכן תשובה
לחתימת השר

לטיפול

לאישור

השב נא ישירות

נא הערותיך

עם העתק אלי

יחידת יחידה ושומרון
הערות מספוד

9283

08-08-1996

יתקבל

הרפ"מ

אלמס ר"מ

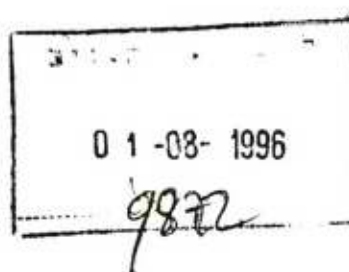
תאריך

7/8/96

חתימה

לשכת ראש הממשלה

ירושלים, ז' באב התשנ"ו
23 ביולי 1996
סימוכין: וי-200-שרים 1



שר הפנים

נכבדי,

ראש הממשלה קיבל פניה זו מיום [REDACTED] 3.7.96

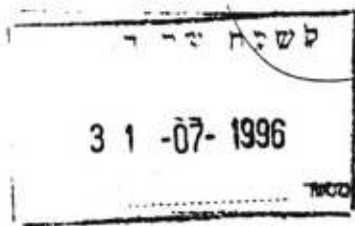
ראש הממשלה יעריך התייחסותך וטיפולך בנדון.

תודה.

ב ב ר כ ה,

פנחס / מושלר
מנהל לשכת ראש הממשלה

3 יולי, 1996



לכבוד
מר בנימין זאב
אשרה רחוב הארבעה


אדון נכבד,

הנדון: בניית בית באורנית.

1. אנו, זוג צעיר, ועימנו מספר משפחות (15) וזוגות נוספים, רכשנו לפני כשנה וחצי אופציות לרכישת מגרש לבניית בית באורנית.
 2. לאחר למעלה משנה, אושרה תכנית המתאר 121/7 חכוללת סך חכל רחוב אחד בן מספר מגרשים וביניהם המגרש שלנו.
 3. על-פי הידוע לנו, התכנית קבלה את אישור הועדה לתכנון ובניה של אורנית, והגיעה למועצת תכנון עליונה - אשר אישרה הפקדתה. הפקדת חתכנית הסתיימה ב-4 באוקטובר 1995 ללא התנגדויות. עתה, אנו ממתנינים לדיון במת"ע למתן תוקף לתכנית המתאר, אך הדבר מתעכב, משום מה, בחמתנה לאישורך להעלותה לסדר חיום.
 4. עם אישור תכנית המתאר, נדרשנו ע"י חברת "דלתא" לשלם את מלוא מחירו של המגרש. גם רשויות המדינה הקפידו שלא לאבד אף רגע, נדרשנו לשלם, ושילמנו, את מס הרכוש החל עלינו בגין רכישת המגרש.
 - אנו מצפים שאם זרוע ממשלתית אחת גבתה מאיתנו את גמיסוי המוטל עלינו כבעלי מגרש, תאפשר לנו הזרוע השנייה לממש את בעלותינו על המגרש ולבנות עליו את ביתנו.
 5. אנו מבקשים להביא בפניך את מצוקתנו ומצוקת זוגות נוספים, אשר רכשו מגרשים בסמוך למגרש שלנו.
- כזוג צעיר עם שני ילדים שמכר את ביתו לפני כשנתיים על מנת לעמוד בנטל רכישת המגרש ובניית הבית, אנו מוצאים עצמנו חיים באי-ודאות מוחלטת הנמשכת חודשים רבים ומקשה מאוד ומבזבזים את כספי הבניה על תשלום שכ"ד.

6. אנו פונים אליך בבקשה, לאשר העלאת הדין בתכנית המתאר 121/7 לסדר היום, בכך לעשות את הצעד המשמעותי לקראת מתן האישורים לתחילת בניה על מגרשים אלו בזמן הקרוב.
- הענותך לפנייתנו - תהווה סיוע של ממש לנו, ולזוגות הנוספים, אשר חלקם, כמונו, גרים בלית - ברירה עדיין בשכירות חודשית או בבית ההורים וממתינים בקוצר רוח לאפשרות לבנות בית.
7. אנו רוצים לציין כי המגרשים שרכשנו נמצאים בצידה המערבי של אורנית, בשכונה הקיימת מזח מספר שנים. כך שאין כל קשר בין מקום המגרשים שרכשנו לבין הגבעות בצידה המזרחי של אורנית.
8. אחזור ואציין שרכישה זו בוצעה מאדמות מנהל וחתשלוס ששולם במלואו נתן תקוה שזהו דבר שאושר ואינו שנוי במחלוקת.
9. מצ"ב מפה של אורנית המתארת את מיקום המגרשים ואת מיקום הגבעות.
10. מודים לך מראש על תשומת חלב ומקווים שתענה לבקשתנו ותסייע לנו.

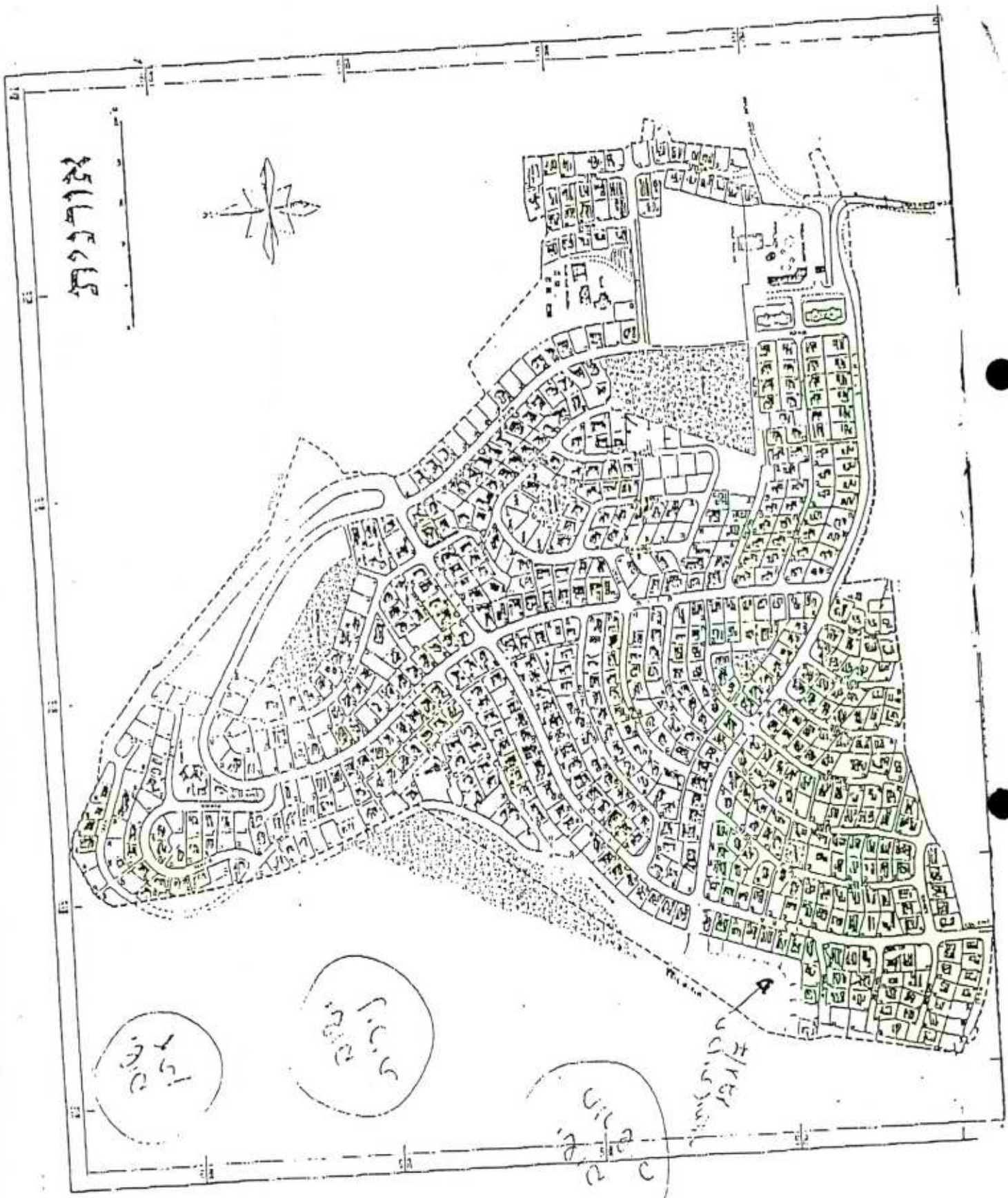
בכבוד רב,


רח' קהילת מכסיקו 9/2

תל - אביב

טלפון בבית - 03-6875528

פקסי - 03-6460067



Handwritten notes and stamps at the bottom of the page, including a circular stamp with illegible text and other scribbled markings.

יולי 2033 אורט

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה

תשנ"ה י"ד בסיון
1995 12 ביוני
מספרנו: 11800



לכבוד
אדר' שלמה מושקוביץ
מנהל לשכת התכנון
א י ו " ש

שלום רב!

הנדון: תכנית שער השומרון

השטח המכונה שער השומרון, תכנית המתאר של כל השטח ותכנית מפורטת של השטח שהוקצע לאגודת קידום, אושר לדיון במועצת תכנון עליונה בועדת חריגים מס' 9.

לפי החלטות משרדי הממשלה השטח בטיפול המועצה האזורית שומרון.

אנו מבקשים להביא התוכניות לדיון בועדת המשנה להתיישבות בהקדם.

ב כ ר כ ה
אברהם שבות
מנהל מח' תכנון ובניה

לוטה:
החלטת ועדת חריגים מס' 9

העתק:
בני ריקרדו - הממונה על הישובים היהודים באיו"ש
אריה עופרי - יו"ר מוא"ז שומרון
ניסן סלומינסקי - יו"ר מ.מ. אלקנה
משה זאגא - יו"ר מועצת תכנון עליונה
סא"ל יאיר בלומנטל - רע"ן תשתית
עמותת קידום
אדריכל נופר - מתכנן השטח
עו"ד אהרון גולדס - יועמ"ש כאן

מועצה
אזורית
שומרון

- אבני חפץ
- איתמר
- אלון מורה
- ברקן
- גנים
- הרברכה
- חומש
- חיננית
- חיננית ב'
- חרמש
- יצהר
- יקיר
- כדים
- כפר תפוח
- מבוא דותן
- מגדלים
- מעלה שומרון
- נופים
- סלעית
- עינב
- עלי זהב
- עץ אפרים
- פדואל
- צופים
- קרית נטפים
- רבבה
- ריתן
- שאנור
- שבי שומרון
- שערי תקווה
- שקד

אלון מורה
דד לב השומרון 44833
טל' 02-9977666
פקס' 02-973727



1/צפת תכנון מ"א 9
9.12.93

34 בקשה לאישור הליכי תכנון - שער השומרון (מו"א 2 שומרון): המדובר בשטח לגביו נתקלה הרשאה לתכנון וכעת מבקשת אגודת "לקידום", לה ניתנה הרשאה. אישור להגיש תכנית מפורטת ותוכנית מתאר הוגש לוועדה תצהיר חתום על ידי יו"ר האגודה המבקשת (העתקו מצ"ב ומסומן ד'). לפיו הפיתוח יבוצע על ידיה ועל חשבונה
החלטה: מאושר להמשך הליכים לאור ההתחייבות למימון הפיתוח שהוצגה לוועדה

35 בקשה להקצאת שטח 7 - מתיתיהו: בקשה של הקרן לגאולת הקרקע להקצאת שטח לצורך הרחבת הישוב השטח צמוד למתיתיהו ויש בעייתיות במיקום חסר פירוט לענין המיקום (תצ"א ומפה).
החלטה: יש להגיש לוועדה תצ"א וכן התייחסות ההסתדרות הציונית לענין הבקשה לאור היותה הגורם המיישב של מתיתיהו

36 בקשה להקצאת שטח עבור אנטנת בזק - ליד מברשת י-ם: המדובר בשטח של 11 דונם שהוא שטח חלופי לשטח שכלקח מבזק בשכונת בית וגן.
החלטה: מאושר להקצות.

37 בקשה להקצאת שטחים - אפרת: כפני הוועדה הוצגו בקשות שונות של המו"מ אפרת לקבל בהקצאה שטחים לטובת הישוב
החלטה: על מנת שניתן יהיה לדון בבקשות השונות לגבי אפרת יש להגיש תצ"א כללית של אפרת עם סימון השטחים המבוקשים וחחום הישוב בשקף על גבי התצ"א

38 בקשה להקצאת שטח עבור א.ת. - קוצין: הבקשה בדונה כבר בישיבות קודמות והוועדה ביקשה לקבל התחייבות של ההסתדרות הציונית לענין המימון. כפי שנמסר לוועדה ע"י ההסתדרות הציונית (ראה נספח ב') נעשה מאמץ לאתר יזמים שישאו בעלויות התכנון והפיתוח. מבקשים לקבל הקצאה בכל זאת על מנת לאפשר הכנת תכנית אב ותכנית מתאר כאשר הפיתוח יעשה בשלבים בהתאם ליכולת המימון של היזמים
החלטה: לאחר שתוצג כפני הוועדה התחייבות של היזמים (לכשיאוותרו) למימון התכנון והפיתוח ניתן יהיה לדון בהקצאת השטח.



מדינת ישראל

משרד הפנים

2

צבא הגנה לישראל

אזור יהודה ושומרון



הממונה על הישובים הישראליים ביהודה ושומרון

ב' בשבט חשנ"ה

3 בינואר 1995

תיק: אורנית

מס': 2033/4555

לכבוד


צביקה מה יפית
ראש המועצה המקומית אורנית.

שלום רב,

הנדון: בניה באורנית.
טימוכין: מכתבך אח/מע/7/1546 אל מנכ"ל משרד הפנים.

המנכ"ל ביקש ממני לאשר בתודה את קבלת מכתבך שבטימוכין ולהודות דרכך למועצה המקומית אורנית על השתתפותה במאמץ הלאומי להגדיל את היצע הדיור והורדת מחירי הדיור, במיוחד באזורי הביקוש הגבוה. אנו מאחלים למועצה המשך בניה ואכלוס נוספים.

בכבוד רב,


בנימין ריידר
הממונה ביו"ש

העחק: עמרם קלעג'י, המנהל הכללי

משרד הפנים
לשכת מנכ"ל

* נלוה לחומר - לשימוש פנימי

אל: דבני ליקמן 1975
מאת: _____

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> נא הכן תשובה לחתימת המנכ"ל | <input type="checkbox"/> לשיחה |
| <input type="checkbox"/> השב נא ישירות עם העתק אלי | <input type="checkbox"/> לידיעה |
| <input type="checkbox"/> לבדיקה | <input checked="" type="checkbox"/> לטיפול |
| | <input type="checkbox"/> נא הערותיך |

הערות נוספות: _____

* נא צרף להערותיך את המכתב
שהעברתי כנלווה

דבני
חתימה

1-1-95
תאריך

28 בדצמבר 1994
 כ"ה בטבת תשנ"ה
 אח/מע/7/1546

מחזורי
 מיום 5
 אל
 מעט
 זמן
 מ
 תר

לכבוד
 מר עמרם קלעג'י
 מנכ"ל משרד הפנים
 ירושלים

א.נ. ,

הנדון: חוזר מנכ"ל 13/94 מיום 19.12.94

בחוזר המנכ"ל, בפרק 3 מצויין נושא קידום קצב הוצאת היתרי בנייה בכדי לעזור בפתרון זמינות דיור וקרקעות - פתרון בעיה לאומית.

הריני שמח לבשר לך שועדת תכנון ובנייה בישיבתה משבוע שעבר אישרה תוכניות בינוי של "בנייה רוויה" - 150 יחידות דיור.

המיוחד בכך הוא שעד היום נכנו באורנית רק בתים צמודי קרקע, והאישור הנ"ל שאושר בוועדה מהווה מהפך ותורם לדעתינו להחשת הפתרון הלאומי.



בכבוד רב,
 צביקה מה יפית
 ראש המועצה



28 בדצמבר 1994
כ"ה בטבת תשנ"ה
אח/מע7/1546

מחזור
מחזור
מחזור
מחזור
מחזור
מחזור
מחזור
מחזור
מחזור
מחזור

לכבוד
מר עמרם קלעג'י
מנכ"ל משרד הפנים
ירושלים

א.נ.א.

הנדון: חוזר מנכ"ל ל 13/94 מיום 19.12.94

בחוזר המנכ"ל, בפרק 3 מצויין נושא קידום קצב הוצאת היתרי בנייה בכדי לעזור
בפתרון זמינות דיור וקרקעות - פתרון בעיה לאומית.
הריני שמח לבשר לך שועדת תכנון ובנייה בישיבתה משבוע שעבר אישרה תוכניות
בינוי של "בנייה רוויה" - 150 יחידות דיור.
המיוחד בכך הוא שעד היום נבנו באורנית רק בתים צמודי קרקע, והאישור הנ"ל
שאושר בוועדה מהווה מהפך ותורם לדעתינו להחשת הפתרון הלאומי.

לשירות הציבורי
04.01.1995
מנהל

בכבוד רב,
צביקה מה יפית
ראש המועצה

אורן 20336

- מוגבל -

אזור	יהודה	והשומרון
לשכת	היועץ	המשפטי
819/03	-	04971
טלפון:		02-843251
פקסימליה:		02-249989
י' סיון		תשנ"ב
11 יוני		1992

מפקדת איזור יהודה ושומרון
קמ"ט פנים
18-06-1992
הועבר לטיפול של (C.A.M.)
תיק.....

מחוז יהודה ושומרון
25-06-1992
נתקבל
אג"ט

קמ"ט פנים
מנהל לשכת התכנון
מו"מ אורנית - מהנדס המועצה
רע"ן חשתית
משהב"ט - ע' השר להתיישבות

משרד הפנים - הממונה על הישובים הישראליים ביהודה ושומרון ✓

הנדון: שטחי ציבור בתכניות המתאר של אורנית

1. ביום 10.6.92 התקיים דיון בנושא הנדון בהשתתפות קמ"ט פנים, מנהל לשכת התכנון, ע' מנהל לשכת התכנון, מהנדס מו"מ אורנית, אד' יוסי סיון, עו"ד יצחק אקסל, מר אלי ישראלי מחברת דלתא והח"מ.

2. כידוע, נתגלעו בנושא זה חילוקי דעות קשים בין היזמים שהגישו את התכניות לבין לשכת התכנון, אשר גרמו לעיכובים חוזרים ונשנים בהשלמת ההליכים הסטטוטוריים הדרושים למתן תוקף לתכניות השונות, ולא אחת נדרשה התערבותו של היועמ"ש בנושא זה. מטרת הדיון היתה ללבן את חילוקי הדעות, במגמה לצמצם פערים ולהגיע להסכמות באשר להיקף הצרכים הנדרשים, ולהמשך הטיפול בנושא.

3. להלן נקודות מוצא מוסכמות כבסיס לחישוב שטחי הציבור:

א. מספר המשפחות הינו לפי הצפיפות המירבית בתכניות המתאר 121/3 ו-121/4 כפי שנקבע בטבלה שהוגשה ע"י המועצה המקומית היינו 1243 משפחות.

ב. מספר נפשות למשפחה הינו 3.62 ובסה"כ מדובר ב-4,500 נפשות.

ג. גודל שנתון הינו 2.5% היינו 112 ילדים בכל מחזור לימודים.

ד. חישוב השטחים נעשה לפי התקן לשטחי ציבור שנקבע ע"י הטכניון ופורסם ב"מכסות קרקע לתכנון" תמצית ושילוב המערכות, הוצאת הטכניון, חיפה, מאי 85.

4. אם תקנון תכנית 121/3 ישונה באופן שיקבע כי בכל המגרשים שנמכרו כחד משפחתיים זכויות הבניה יצומצמו ליחידת דיור אחת בלבד, והתיקון יעבור את כל השלבים הסטטוטוריים - יש מקום לבחון שוב את נקודות המוצא הנזכרות בסעיף הקודם, ולשקול בהתאם את צמצום הדרישה לצרכי צבור.

5. להלן פירוט שטחי הציבור הנדרשים לפי התקן בהתאם לנקודות המוצא דלעיל, כפי שהוסכם בדיון:

א. גנים ומעונות סה"כ 8.9 דונם לפי הפירוט הבא:

מעון יום ל-3 שנתונים -
7 כתות מעון $0.5 \times$ דונם לכתה = 3.5 דונם

גני ילדים (טרומ חובה וחובה) ל-3 שנתונים -
9 כתות גן $0.6 \times$ דונם לכתה = 5.4 דונם

ב. בתי ספר סה"כ 29.4 דונם לפי הפירוט הבא:

בי"ס יסודי - 14.4 דונם

חטיבת ביניים - 7 דונם

חטיבה עליונה - 7.5 דונם

חינוך מיוחד - 0.5 דונם

ג. צרכי ספורט סה"כ 3.6 דונם

ד. שטחים צבוריים פתוחים לא כולל שבילים ירוקים סה"כ 18.8 דונם
לפי הפירוט הבא:

גני משחקים לגילאים עד 5 - 3.5 דונם (*)

גני משחקים לגילאי 6-12 - 1.5 דונם

גן ציבורי שכונתי - 4.8 דונם

פארק עירוני - 9 דונם

(*) בדיון עצמו נרשם בטעות 12 דונם אולם בדיקה נוספת בטבלה של הטכניון מגלה שהדרישה היא ל-7 גנים $0.5 \times$ דונם לכל אחד ובסה"כ 3.5 דונם.

ה. צרכי תרבות ונוער סה"כ 3.85 דונם לפי הפירוט הבא:

בית נוער - 2.5 דונם

ספריה צבורית - 0.75 דונם

תנועות נוער - 0.6 דונם

ו. צרכי דת סה"כ 4.5 דונם

ז. צרכי בריאות סה"כ 0.75 דונם

ח. מועדון קשישים סה"כ 1 דונם

6. לנוכח האמור לעיל, מוסכם כי סך כל שטחי הצבור הנדרשים באורנית - לא כולל מסחר - הוא 70.8 דונם.

7. בבדיקה ראשונית של שטחי הציבור שהוקצו בפועל בתכניות המתאר שהוכנו עד כה, לעומת שטחי הצבור הנדרשים לפי התקן, נמצא כי לכאורה נעשתה הקצאה מספקת של שטחי צבור בכל התחומים, למעט נושא צרכי הדת, שיש חוסר בדונם אחד בחלק הדרומי של תכנית המתאר, וכן יש פיזור לא נכון של שטחי מסחר למסחר זעיר. מהנדס המועצה יציע פתרונות לנושאים אלה בתאום עם חברת דלתא ולשכת התכנון.

8. מהנדס המועצה המקומית התבקש עוד לבחון באופן מדויק יותר את ההקצאות לשטחי ציבור הקיימות בתכניות המתאר של אורנית והתאמת השטחים שהוקצו ליעודיהם ולדווח על תוצאות הבדיקה ללשכת התכנון.

9. בסיכום הדיון הביעו אחדים מהמשתתפים את הערותיהם כדלהלן:

מהנדס מו"מ אורנית: בנוסף לשטחים שכבר הוקצו לשטחי ציבור בתכניות הקיימות כנזכר לעיל, בכוונתנו לדרוש בכל שכונה שתבנה בעתיד הקצאה נוספת של שטחי צבור בתוך השכונה בהתאם לגודל האוכלוסיה ולצרכי התושבים.

מנהל לשכת התכנון: יש לקחת בחשבון שהתכנון של שטח 5 הכולל את בית הספר והקאונטרי קלאב אינו סופי למרות שתכנית המתאר אושרה להפקדה, שכן יש לתכנית זו התנגדויות של גורמים שונים.

אלי ישראלי: מבקש להפקיד גם את תכנית 121/3/1 (שטח א במרכז הישוב), ולהתנות את מתן התוקף לתכנית זו במתן תוקף לתכנית 121/5 (שטח 5) שכבר אושרה להפקדה בהתניה הפוכה, כך ששתי התכניות לא תוכלנה לקבל תוקף האחת בלא השניה, אלא שתיהן תצטרכנה לקבל תוקף יחדיו.

10. מסמך זה ישמש בסיס מוסכם להמשך הטיפול בנושאי התכנון באורנית.


אהרון משניות, סרן
עוזר היועץ המשפטי
בשם היועץ המשפטי