

מספרנו: 02100 ת.
ספ: מו

א י ז ו ר י ה ו ד ה ו ש ו מ ר ו ן

מרחב תכנון מקומי אורנית

תכנית מס' 121/4.

1. שם התכנית - איזור יהודה ושומרון, מרחב תכנון מקומי אורנית, תכנית מס' 121/4 (להלן - התכנית).
2. תשריט התכנית - התשריט המצורף לתכנית (להלן התשריט), יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל הענינים הקשורים בתשריט ובתכנית.
3. גבולות התכנית - הקו הכחול העבה בתשריט יהווה את גבולות התשריט.
4. מקום התכנית - נפה - טול כרם.
כפר ברא - דהר אבו עמרן, גוש 2.
הישוב: אורנית
קואורדינטות: דרום-צפון 170300 - 170700
מערב-מזרח 149300 - 149600
5. יוזם התכנית - הועדה המקומית לתכנון ובניה - אורנית בשיתוף עם חברת דלתא להשקעות ולמסחר (קרני שומרון) בע"מ.
6. בעלי הקרקע - הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש.
7. המתכנן - יוסף סיון, אדריכל ומתכנן ערים.
8. מגיש התכנית - דלתא להשקעות ולמסחר (קרני שומרון) בע"מ.
9. שטח התכנית - 33.631 ד'.
10. חלות התכנית - התכנית תחול על השטח התחום בגבולות התכנית בתשריט.
11. מטרות התכנית - א. התווית דרך גישה לשטח התכנית.
ב. הקצאת מגרשים למגורים במסגרת איזור מגורים 1.
ג. הקצאת שטח ציבורי פתוח להקמת מגרש משחקים לילדי השכונה ושביל להולכי רגל.
ד. התווית דרכים משולבות.
ה. צרוף שביל קיים להולכי רגל המקשר את שטח התכנית לאורנית.
ו. קביעת הוראות בניה.

12. ציונים בתשריט -

<u>מהות הציון</u>	<u>הציון בתשריט</u>	
גבול התכנית	קו כחול עבה	12.1
גבול מגרש ומספרו	קו שחור דק ומספר	12.2
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק	12.3
איזור מגורים 1.	שטח צבוע כתום	12.4
דרך משולבת	שטח צבוע אלכסונית	12.5
	לסירוגין בצבע	
	ירוק בהיר וורוד	
דרך קיימת	שטח צבוע ספיה	12.6
דרך חדשה	שטח צבוע אדום	12.7
	מספר ברבע עליון	12.8
מספר דרך	של עגול	
	מספר ברבע צדדי	12.9
קו בנין	של עגול	
	מספר ברבע תחתון	12.10
רוחב דרך	של עגול	
שביל קיים	שטח צבוע ירוק	12.11
להולכי רגל	תחום בקו שחור	
גדר	קו שחור	12.12

13. שמושים בקרקע - לא ינתן אישור לשימוש בקרקע אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות להלן:

14. רשימת התכליות -

14.1 שטח ציבורי פתוח - השטח הצבוע ירוק יהיה שטח ציבורי פתוח אשר ישמש מגרש משחקים ו/או שביל להולכי רגל. קוי הבנין לאורך גבול ש.צ.פ. 3 מ'.

14.2 דרכים קיימות - דרך הקיימת בשטח תשמש דרך גישה מכביש הגישה לשטח התוכנית ובהמשכה שביל להולכי רגל המקשר שטח התוכנית עם הישוב אורנית. הכביש יסלל לאחר הגשת תוכניות מפורטות ואישורן ע"י המפקח על התעבורה. התוכניות תכלולנה תנוחה, חתכים לאורך, חתכים לרוחב ותוכניות הסדר צמחים.

14.3 דרך חדשה - השטח הצבוע באדום יהיה דרך חדשה אשר תמשיך את דרך הגישה בתוך שטח התכנית.

14.4 חברת דלתא מתחייבת כלפי לשכת התיכנון המרכזית באיו"ש כי אם תורחב הבניה למגורים באתר הנ"ל בעתיד, שכתוצאה ממנה תהיה תנועה רבה יותר בכביש הגישה לשטח, יורחב הכביש בהתאם להנחית המפקח על התעבורה כתנאי להגשת התוכנית ולאישור לצורך הפקדה .

14.5 דרכים משולבות - השטח הצבוע אלכסוני לסירוגין בצבע ירוק בהיר וורוד ישמש דרכים משולבות לרכב ולהולכי רגל (דרכים הולנדיות), יכוסו במרצפות משולבות ולא יהיו בהן מדרכות, כמו כן תשולב בהן צמחיה ומתקני גן במקומות המתאימים, לפי תכניות פיתוח ובינוי מפורטות.

14.6 איזור מגורים 1 - השטח הצבוע כתום יחולק למגרשים וישמש כאיזור מגורים 1.

14.7 שביל קיים להולכי רגל - ישמש מעבר להולכי רגל בין שטח התכנית לרחוב הזית. נתק מוחלט יהיה בין השביל להולכי רגל לכביש מס' 1 שבתשריט ותותקן חסימה למניעת מעבר כלי רכב בשביל.

14.8 תכניות פיתוח

לפני התחלת עבודות פיתוח בכל קטע של התכנית תוגש ע"י המתכננים לוועדת בנין ערים המקומית תוכנית בינוי, לביצוע בק.מ. 1:500 הכוללת דרכים, חלוקה למגרשים ושטחיהם.

14.9 אחוד וחלוקה

בסמכות הועדה המקומית להתיר איחוד מגרשים וחלוקתם מחדש, במסגרת הוראות האיזור בו נמצאים המגרשים. הדבר לא יחשב כשינוי לתכנית זו.

14.10 תיקון גבולות מגרשים

בסמכות הועדה המקומית לאשר תיקון בגבולות מגרשים וזאת בכפוף ובתנאי להסכמה בכתב של בעלי הנכס לשינוי האמור.

15. טבלת זכויות בניה -

מרתפים *	מרווחים (מ')			תכנית מגרש מירבית ב- %	סה"כ שטח בניה מותר לדונם נטו ב- %	מס' יחד' מירבי למגרש	שטח במ"ר	מגרש מס'	גודל מגרש מזערי מ"ר	צפיפות לדונם נטו	האזור
	קדמי	צדדי	אחורי								
50 מ' ליחידה	5	3	כמסומן בתשריט או בתכ' בינוי	30	45%	1	500 501 501 587 490 490 500 503 519 539 490	771 778 779 787 795 798 800 801 802 803 804	490	2-3	מגורים 1
				40	60%	2	601 600 676 669 601 600 651 650 601 600 600 638 644 600 669 808 590 600	772 773 774 775 776 777 780 781 782 783 784 788 789 790 791 792 797 799			
50 מטר ליחידה	5	3	4				590 590 590 590 590 590	785 786 793 794 796 805			
						20,558	סה"כ				

* בנוסף לאחוזי בניה.

15.1 גובה הבנינים:

לא יעלה על 9 מ' מפני הקרקע הטבעיים אולם למרות האמור לעיל יותר גובה מינימלי של 6 מ' מעל ציר הכביש. גובה חריג יהיה לשיקול דעת הועדה המקומית.

גגות: הגגות יכוסו רעפים לפחות ב- 50% משטחם.

15.2 מספר קומות:

2 קומות למעט מרתף בכל חתך, לרבות הקומה הכלואה בגג הרעפים.

15.3 מרתף:

המרתף הוא חלק הבנין אשר תקרתו אינה גבוהה מ- 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים הסמוכים ואשר גובהו הפנימי אינו עולה על 2.20 מ'.

15.4 מקלט:

על פי הוראות הג"א.

16. בנין ה

16.1 חזיתות הבנינים

הבניה בחזיתות תהיה בניה קשה. חמרי גימור: אבן טבעית מסותתת ישרת זווית, טיח מושלך או מותז, טיח חלק צבוע, לבנים בבניה נקיה. לא תותר בנית עץ בחזיתות, פרט לנגרות וארגזי רוח לגגות ופרגולות.

16.2 גגות

הגגות יהיו גגות בטון או רעפים. לא תותר הקמת גגות מאסבסט או פח גלי. מעקות - גג אשר יש אליו יציאה יוקף מעקה בגובה 1.0 מ' מפני הגג הסופיים, וחמר המעקה יהיה מהחומר ממנו בנויות החזיתות. עם זאת יותר שילוב מעקה קל בתוך המעקה הבנוי, בגובה 60 ס"מ ובאורך מירבי של 50% מאורך המעקות.

מתקנים על הגגות - אנטנה: אחת לכל בנין. בבנין אשר יבנה בשלבים יעשו סידורים שהשלבים המאוחרים יוכלו להתחבר לאנטנה אשר הוקמה בשלב הראשון.

דוד שמש - יוקם על הגג וישולב בצורה אסתטית בבנין. בגג משופע יוצמדו הקולטים לרעפים והדוד ימוקם בתוך חלל הגג.

ארובה - תצופה בחמר הבניה או בחמר דקורטיבי המותר לבניה בחזיתות. גובה הארובה יהיה לא יותר מ- 1.0 מ' מהנקודה הגבוהה ביותר בגג.

כל המתקנים שעל הגגות יצוינו בתכניות לבקשת היתר בניה.

16.3 קירות תומכים וגדרות

הקירות התומכים, כולל ראש הקיר יבנו אבן. פני הקיר הפונים אל הדרך יצופו כולן אבן. גמר הקירות יהיה הקוים אפקיים ובדרוג. גובה הקיר המזערי 40 ס"מ מפני הקרקע הסופיים. במידה ואין צורך בקיר תומך תבנה על גבול המגרש הקדמי גדר אבן בגובה מיזערי 40 ס"מ ובגמר בקוים אפקיים. מעל לגדרות האבן והקירות התומכים תותר הקמת מעקה ממתכת בגובה 60 ס"מ מעל פני הקיר.

16.4 חניות

חניה מקורה לשתי מכוניות ו/או חניה שאינה מקורה לפי שיקול דעתה של הועדה המקומית לתכנון ובניה בקו בנין קדמי וצדדי 0. הועדה המקומית רשאית לאשר שילוב מדרגות לא מקורות בקו בנין 0 צדדי ליד החניה. שטח לחניה לא יעלה על 30 מ"ר.

החניה תבוצע בתחום המגרש.

חמרי הקירוי יהיו: אסבסט אדום, רעפים, רעפי פח צבועים וכד'.

מוסך חניה סגור:

1. רק בתחום קוי הבנין וכחלק אורגני ממנו.

2. תותר בנית חניה ומוסך שתשתלב עם הגדר הקדמית, בקו בנין קדמי 0 ובתנאי שיאושר על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה.

16.5 לא תהיה חניה מכל סוג לאורך כביש מס' 1 בתשריט.

16.6 צינורות וכבלים

הכניסות והחיבורים לצנרת וכבלים לבנין יתואמו מראש. תותר העברת קוי שרותים במגרשים הפרטיים בתחום שבין גבול המגרש לקו הבנין. חיבורי החשמל וקוי החשמל יהיו עיליים או תת - קרקעיים.

17. בקשת היתרי בניה

17.1 כל השטחים המקורים יחשבו במסגרת השטח המותר לבניה.

17.2 המסמכים הבאים דרושים לבקשת היתר בניה:

א. תכנית מדידה וטופוגרפיה עדכנית (לא יותר ממאה שמונים יום מתאריך המדידה של המגרש בק.מ. 1:250).

ב. תכנית פתוח בק.מ. 1:250. התכנית תכלול מיקום הבנין גבהים, ניקוז, חניה וגידור. לא תותר הקמת קירות תומכים העולים על גובה של 2 מ' ברצף אחד.

ג. תכניות כל המפלסים של הבנין, לפחות חתך אחד בכוון הניצב לטופוגרפיה שיכלול גובה קרקע טבעית גובה קרקע סופית, תכנית גג, 4 חזיתות של בנין כל אלה בק.מ. 1:100.

ד. תכנית סניטרית בק.מ. 1,100 וכמו כן חתך לאורך קו הביוב עד לחיבור לרשת העירונית.

ה. השלמת תוכניות ופרטים לפי דרישות מהנדס המועצה המקומית.

18. מרכיבי בטחון

18.1 ימוקמו עמודי תאורה ע"פ התקן הנדרש בהיקף החלקה כולה מכל צדדיה, וכן בכביש המוליך אל החלקה, והכל על חשבון דלתא להשקעות ולמסחר (קרני שומרון) בע"מ.

18.2 חברת דלתא מתחייבת לממן ולבצע על חשבונה לפני האיכלוס גדר בצד המערבי והדרומי של החלקה, כפי שנקבעה ע"י קצין הגמ"ר וזאת כמסומן בשחור בחשריט. לגבי הצד המזרחי והצפוני של החלקה תבצע חב' דלתא גדר בגובה 1.80 מ' בגבול החיצוני של המגרשים ושל החלקה.

ביצוע הגדר ההיקפית יחול על חברת דלתא רק במקרה ומשרד הבינוי והשיכון לא ימלא התחייבותו העקרונית בנושא זה, קרי, הקמת ו/או מימון הגדר.

18.3 מיקלוט - באחריות מגיש הבקשה להיתר בלתי תלוי רג"א, כפרים ובנינים

(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"א 1971

מרחב תכנון מקומי אורנית

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה אורנית

תכנית מס' 121/4

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה בישיבתה

מס' 5/91 מיום 5.9.91

החליטה:

י"ר הועדה המיוחדת

לתכנון ובניה אורנית

מזכיר הועדה

יוסף סיון

לאחר וכל ומתכנן ערים
גח' סטודנט 5 הרצליה 46734
טל. 052-545293

תאריך: יוני 1992

חתימת עורך התכנית

חתימות

חתימת היוזם

חתימת בעל הקרקע

