

## מתן תוקף

מספרו: 01129 ת.

איזור יהודה ושומרון  
מרחב תכנון מועצה מקומית אורנית  
תכנית מס' 3 - 121

שינוי לתכנית מתאר מפורטת - אורנית מס' 121

נפה - טול כרם  
היוזם - המועצה האיזורית שומרון  
בעלי הקרקע - דלתא להשקעות ולמסחר  
(קרני שומרון) בע"מ.  
הממונה על הרכוש  
הממשלתי הנטוש באיו"ש  
המתכנן - יוסף סיון, אדריכל ומתכנן ערים

פברואר 1992

7

עו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"א 1971  
מרחב תכנון מקומי אורנית  
הועדה המיוחדת לתכנון ובניה אורנית  
תכנית מס' .....  
הועדה המיוחדת לתכנון ובניה בישיבתה  
מס' ..... מיום .....

החלטת: .....

י"ר הועדה המיוחדת  
לתכנון ובניה אורנית

מזכיר הועדה

1. שם התכנית  
איזור יהודה ושומרון, מרחב תכנון מועצה איזורית שומרון,  
תכנית מתאר מפורטת - אורנית 3 - 121. שינוי לתכנית מתאר  
מפורטת מס' 121.
2. תשריט התכנית  
התשריט המצורף לתכנית זו, אשר יקרא להלן "ה ת ש ר י ט",  
יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל הענינים הכלולים בתכנית  
ובתשריט.
3. גבולות התכנית  
הקו הכחול העבה בתשריט יהווה את גבולות התכנית.
4. מקום התכנית  
נפה: טול כרם  
היישוב: אורנית מזרחית לקבוץ החורשים.  
קאורדינטות: צפון דרום 171700 - 170000  
מערב מזרח 150000 - 148500
5. יזום התכנית  
מועצה איזורית שומרון בשיתוף עם חברת דלתא להשקעות ולמסחר  
(קרני שומרון) בע"מ.
6. בעלי הקרקע  
חב' דלתא להשקעות ולמסחר (קרני שומרון) בע"מ להלן "דלתא",  
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
7. המתכנן  
יוסף סיון, אדריכל ומתכנן ערים.
8. שטח התכנית  
626.646 דונם
9. חלות התכנית  
התכנית תחול על השטח התחום ע"י הקו הכחול העבה בתשריט.

שינוי ועדכון התכנית המפורטת אורנית מס' 121 ע"י:

10.1 הוצאת השטחים אשר אינם בבעלות הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש או חברת דלתא בע"מ, כולל השטחים אשר בתחום מדינת ישראל אל מחוץ לשטח התכנית.

10.2 הכללת שטחים אשר הוכרזו כאדמות מדינה ואשר נרכשו ע"י חברת דלתא בע"מ לשטח התכנית.

10.3 הוצאת כל השטחים אשר היו שטחים לתכנון בעתיד, למעט אותם שטחים אשר הוכרזו כאדמות מדינה ואין לגביהם עררים או נרכשו ע"י חברת דלתא בע"מ אל מחוץ לשטח התכנית.

10.4 איחוד איזורי מגורים 1 ו- 2 לאיזור מגורים אחד שיקרא איזור מגורים 1, וקביעת הגבלי הבניה .

10.5 שינויים של החלפת שטחים ושינויי יעודם בתוך שטח התכנית, בהתאם לתכנון החדש וצרכי הישוב.

| מס' הציין | הציין בתשריט        | מהות הציין          |
|-----------|---------------------|---------------------|
| 11.1      | קו כחול עבה         | גבול התכנית         |
| 11.2      | קו שחור דק ומספר    | גבול מגרש ומספרו    |
| 11.3      | שטח צבוע אדום       | דרכים מוצעות        |
| 11.4      | שטח צבוע ספיה       | דרכים וחניה מאושרים |
| 11.5      | שטח צבוע ירוק       | שטח צבורי פתוח      |
| 11.6      | שטח צבוע ירוק תחום- | שטח פרטי פתוח       |
| 11.7      | בקו סגול            | מגרשים לבניני ציבור |
| 11.8      | שטח צבוע חום        | למרכז אזרחי מסחרי   |
| 11.9      | שטח צבוע אלכסונית-  | מגרשים למסחר        |
| 11.10     | חום-כתום            | איזור מגורים 1      |
| 11.11     | שטח צבוע אפור       | איזור מגורים 3      |
| 11.12     | שטח צבוע כתום       | איזור מגורים מיוחד  |
| 11.13     | שטח צבוע צהוב       | מגרשים להשלמה       |
| 11.14     | שטח צבוע כהה        | מס' הדרך            |
| 11.15     | שטח צבוע כהה        | קו בנין             |
| 11.16     | שטח צבוע כהה        | רוחב הדרך           |
| 11.17     | שטח צבוע כהה        | תחנת אוטובוס        |
| 11.18     | שטח צבוע כהה        | דרכים משולבות       |
| 11.19     | שטח צבוע כהה        | שטח ליעור           |

לא יינתן אישור לשימוש בקרקע בתחום התכנית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות להלן:

13.1 דרכים - שטח הדרכים יכלול: מיסעת כביש, שולי דרך או מדרכות, ושטח לחניה מקבילה, או נצבת לציר הדרך. תותר בתחום הדרכים העברת מערכות שרות: חשמל, טלפון, מערכת תקשורת ושידור, נקוז, ביוב, אספקת מים ותאורת רחוב. תותר בתחום המדרכות נטיעת עצים גבוהי גוף וירוקי עד, אשר לא יהוו מטרד בטיחותי והפרעה לתנועה. לא תותר בתחום הדרכים כל עבודה פרט לעבודות הקשורות בתקון ואחזקה של הדרך או התקנה, תקון ואחזקה של מערכות השרותים הנזכרים לעיל.

13.2 דרכים משולבות - השטחים הצבועים בירוק בהיר ישמשו להולכי רגל ותנועת מכוניות (דרכים הולנדיות). יכוסו במרצפות משולבות, ולא יהיו בהן מדרכות, כמו כן תשולב בהן צמחיה ומתקני גן במקומות המתאימים, לפי תכניות פיתוח ובינוי מפורטות.

13.3 שטח ציבורי פתוח - ישמש לנטיעות וגינון, שבילים להולכי רגל, נופש ומרגוע ומגרשים למשחקי ילדים. בתחום שטח זה תותר הקמת מקלטים ציבוריים ומתקנים למערכות השרותים המוזכרים בסעיף 13.1 לעיל.

13.4 מגרשים למבני ציבור - על מגרשים אלה תותר הקמת מבני צבור לפי הפירוט הבא:

| מס'     | שטח                  | יעוד                    |
|---------|----------------------|-------------------------|
| מגרש א' | 11.758 דונם          | בי"ס ח' ביניים + מועדון |
| " ב'    | 15.643 "             | בית ספר יסודי + מתנ"ס   |
| " ג'    | 1.622 "              | גן חובה                 |
| " ד'    | 0.900 "              | מקוה                    |
| " ה'    | 1.750 "              | פעוטון + מעון + גן      |
| " ו'    | 3.210 "              | גני ילדים + בית כנסת    |
| " ז'    | 1.294 "              | גני ילדים               |
| סה"כ    | 36.177 דונם<br>===== |                         |

13.5 שטח למרכז מסחרי - אזרחי, בשטח זה ייבנה מרכז קניות הכולל חנויות למסחר קמעוני ומלאכות זעירות כגון שען, שרברב, חשמלאי, רוקח, אלקטרוניקה, אופטיקה, תכשיטים, תפירה, גזירה וכד'.

פונקציות מסחריות כגון בנקים. משרדים פרטיים, משרדים ציבוריים, כגון משרדי רשות מקומית, ממשלה, בית דואר, מרפאה ותחנה לטיפול באם וילד.

גובה המבנים 3 - 2 קומות,

אחוז בניה מירבי - 55%

קוי בניה - לפי בינוי מפורט

13.6 מגרשים למסחר - על מגרשים אלה תותר הקמת מבנים למסחר קמעוני ומלאכה זעירה כגון: שרברב, זגג וכד'.

גובה הבנינים - עד שתי קומות

אחוז בניה מירבי - 35% בכל קומה

קוי בנין - קו קדמי כמצויין בתשריט.  
קו אחורי 5 מטר וקו צדדי 3 מטר.

### 13.7 איזור מגורים 1

| גודל מגרש     | מס' יח' למגרש ק. | קרקע | טבלת הוראות בניה   |      |          | מרתף שטח נוסף       | ליחידה קדמי צדדי אחורי |
|---------------|------------------|------|--------------------|------|----------|---------------------|------------------------|
|               |                  |      | אחוזי בניה קומה א' | סה"כ | מרתף שטח |                     |                        |
| 500-600       | 1                | 30%  | 20%                | 45%  | 50 מ"ר   | כמצויין 3 מ' בתשריט | 5 מ'                   |
| 600 ומעלה 1-2 |                  | 40%  | 25%                | 60%  | 50 מ"ר   |                     |                        |

גודל המגרשים כמצויין בטבלה לעיל אולם תותר סטיה של 5%.

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.

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

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'.

מקלט: על פי הוראות הג"א.

### 13.8 איזור מגורים 3

באיזור זה יבנו בנינים מדורגים לפי תכנית בינוי מאושרת אשר תאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.

אחוזי בניה מירביים: 80%.

גובה הבנינים: שתי קומות בחפיפה, למעט איזור חדר המדרגות.

קוי בנין: קדמי, כמצויין בתשריט, צדדי ואחוריים, ע"פ תוכנית הבינוי.

מקלטים: פרטיים או משותפים, באישור הג"א.

גגות: הגגות יהיו שטוחים מבטון ו/או גגות רעפים. גגות בטון ישמשו גם כמרפסות גג.

### 13.9 איזור מגורים מיוחד

באיזור זה יבנו בניני מגורים לפי תכנית מפורטת, אשר תשתלב עם הבינוי המרכזי.

אחוזי בניה - 90%

גובה בנינים - 3 קומות, אולם לא יותר מ- 10 מ' מפני השטח הטבעיים (המדידה בקו אנכי בכל נקודה ונקודה). בנוסף תותר בנית חדר ויציאה לגג.

קו בנין: קדמי - כמצוין בתשריט

צדדי - 3 מ'

אחורי - 5 מ'

### 13.10 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.

### 13.11 אחוד וחלוקה

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

### 13.12 תיקון גבולות מגרשים

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

### 13.13 שטח מאושר לבניה

מגרשים 683 - 686 קיבלו תוקף בהתאם להחלטת מת"ע מ- 18/6/91 מותנה ב:

- הוספת שביל ברוחב 4 מ' בין מגרש 563 ו- 683.

- גובה הבנינים שיבנו במגרשים הנ"ל, דהיינו הנקודה הגבוהה ביותר בכל בנין לא תעבור את קו הגובה 137.

- על מבקשי ההיתרים במגרשים 683 - 686 להוכיח לוועדה המקומית שאין הבנינים המוצעים מסתירים את הנוף מבתי המתנגדים.

| האזור                 | שטח בדונם | אחוז משטח התכנית<br>% | סה"כ אחוזים    |
|-----------------------|-----------|-----------------------|----------------|
| דרכים                 | 113.907   | 18.32                 | <u>29.23%</u>  |
| ש.צ.פ.                | 31.060    | 4.99                  |                |
| מבני ציבור            | 36.177    | 5.84                  |                |
| ש.פ.פ.                | 0.520     | 0.08                  |                |
| מגורים 1              | 404.230   | 65.03                 |                |
| מגורים 2              | 18.200    | 2.92                  | <u>70.77%</u>  |
| מגורים מיוחד          | 3.000     | 0.48                  |                |
| מרכז מסחרי<br>- מסחרי | 13.452    | 2.18                  |                |
| מסחר                  | 1.000     | 0.16                  |                |
| סה"כ שטח<br>לחישוב %  | 621.546   |                       |                |
| שטח ליעור             | 5.100     |                       | <u>100.00%</u> |
| סה"כ שטח<br>תכנית     | 626.646   |                       |                |

## 15.1 חזיתות הבנינים

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

## 15.2 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 אסטטית 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.

### 15.3 קירות תומכים וגדרות

הקירות התומכים, כולל ראש הקיר יבנו אבן. פני הקיר הפונים אל הדרך יצופו כולן אבן. גמר הקירות יהיה הקיום 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 בקיום אפקיים. מעל לגדרות האבן והקירות התומכים תותר הקמת מעקה ממחכת בגובה 60 ס"מ מעל פני הקיר.

### 15.4 חניה

חניה מקורה לשתי מכוניות ו/או חניה שאינה מקורה 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.

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

מוסך חניה סגור:

1. רק בתחום קוי הבנין וכחלק אורגני ממנו.

2. כאשר החניה בחציבה, ובנית המוסך משתלבת עם הגדר הקדמית, יותר קו בנין קדמי 0 ובתנאי שיהיה לשביעות רצון המועצה המקומית לתכנון ובניה.

### 15.5 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.

### 16 בקשת היתרי בניה

16.1 כל השטחים המקורים יחשבו במסגרת השטח המותר לבניה.

16.2 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.

#### 17. עתיקות

במגרשים 120, 137 ו- 139 מותנה היתר הבניה בכך שלא יפגעו הממצאים הארכיאולוגיים כפי שמופו ע"י מודד מוסמך, ובאישור כתוב של קמ"ט ארכיאולוגיה לגבי כל בקשה להיתר.

18. לגבי כל תוספת עתידית לתכנית זו יעשה החישוב של ההקצאות לצורכי ציבור לכלל תחום הישוב לפי הקריטריונים להקצאות לצורכי ציבור של הטכניון (חיפה).

#### 19. כפיפות התכנית

התכנית תהיה כפופה להוראות חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים מס' 79 לשנת 4966, לצו מס' 418 לשנת תשל"א וכן להוראות תכנית מתאר מפורטת אורנית מס' 121 ולהוראות תכנית זו. במקרה של סתירה עדיפות הוראות תכנית זו.

#### 20. הוראות מעבר

בקשה להיתר בניה ע"פ הוראות התוכניות הקודמות 121 עד תאריך 31/3/90 לא תיחשב כחריגה מהוראות תכנית זו.

#### 21. מתן תוקף

עם מתן תוקף לתכנית תהווה תכנית זו תכנית מיתאר מפורטת - אורנית.

#### ח ת י מ ו ת

חתימת היוזם:

דלתא להשקעות ולמשק  
(קרן שומרון) בע"מ  
חתימת בעלי הקרקע רשומה ברמת השרון  
מס' 4136

יוסף סיון  
אדריכל ומתכנן ערים  
רח' סטרומה 5 הרצליה 46734  
טל. 052-545293  
חתימת המתכנן  
אפריל 1992

