

מת, נוקף

274997

א י ז ו ר י ה ו ד ה ו ש ו מ ר ו ן

מרחב תכנון מקומי אורנית

תוכנית מתאר מפורטת 121/9

- טול כרם

נפה

- הועדה המיוחדת לתכנון ובניה אורנית

הירזם

בעלי הקרקע והמבצעים - שי צמרות (אורנית) למסחר ובנין בע"מ

- יוסף סיוון, אדריכל ומתכנן ערים
רח' צלע דרום 4, הרצליה.

המתכנן

שנת 1997

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

תוכן התקנון

פרק א' - הגדרות

פרק ב' - כללי: סעיפים 1-11.

פרק ג' - שמושים בקרקע: סעיפים 12-15

פרק ד' - בניה ופיתוח סעיפים 16-19

פרק א' - הגדרות

- התכנית: תכנית מתאר מפורטת לצמרות, כוללת תשריט והוראות.
- הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה אורנית.
- תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
- קו בנין: קו מקביל לגבול מגרש אשר מעבר לו, בכיוון לגבול המקביל אליו לא יבלוט כל חלק של בנין, אלא אם כן צוין אחרת בתכנית.
- קומה: מתיחס לכיסוי קרקע של מפלס רצפה מסוים.
- 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 לבניה: השטח המתקבל על פי מדידה לפי קו בנין חיצוניים, בחתך אופקי בגובה 1.20 מ' ממפלס הכניסה. 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 מוגדרים כמפורט בתכנית.

פרק ב' - כללי

1. שם התוכנית
איזור יהודה ושומרון, מרחב תכנון מועצה מקומית אורנית, תכנית מתאר מפורטת מס' 121/9.
2. מסמכי התוכנית
התכנית כוללת תקנון המכיל 17 דפים.
3. גבולות התוכנית
הקו הכחול העבה בתשריט מהווה את גבולות התכנית.
4. מקום התוכנית
נפה: טול כרם
הישוב: אורנית
אדמות הכפר סיניריא: גוש פיסקאלי 4, חלקה 51.
- קואורדינטות: צפון - דרום 171300-170700, מזרח - מערב 150500-149900.
5. יזום התוכנית
הועדה המיוחדת לתכנון ובניה אורנית.
6. בעל הקרקע והמבצעים
שי צמרות (אורנית) למסחר ובנין בע"מ.
7. המתכנן
יוסף סיוון, אדריכל ומתכנן ערים.
8. שטח התוכנית
145.213 ד'.

9. חלות התוכנית

התכנית תחול על השטח התחום ע"י גבולות התכנית.

10. מטרת התוכנית

הקמת שכונת צמרות במזרח אורנית וקביעת הוראות בנייה לשטח זה:

- א. איזור מגורים א.
- ב. איזור מגורים מיוחד.
- ג. מגרשים לבניני ציבור.
- ד. שטח ציבורי פתוח.
- ה. דרכים ודרכים משולבות.
- ו. מתקנים הנדסיים.

11. ציונים בתשריט

מס' הציון	הציון בתשריט	מהות הציון
11.1	קו כחול עבה	גבול התוכנית
11.2	קו שחור דק ומספר בעיגול	גבול מגרש ומספרו
11.3	שטח צבוע אדום	דרכים מוצעות
11.4	שטח צבוע ספיה	דרכים קיימות
11.5	שטח צבוע ירוק בהיר	דרכים משולבות
11.6	שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
11.7	שטח צבוע חום	מגרשים לבניני ציבור
11.8	שטח צבוע כתום	איזור מגורים א'
11.9	שטח צבוע צהוב תחום בקו סגול	איזור מגורים מיוחד
11.10	שטח צבוע חום תחום בקו שחור	שטח למתקנים הנדסיים
11.11	מספר עליון במעגל על דרך	מס' הדרך
11.12	מספר צדדי המעגל על דרך	קו בנין
11.13	מספר תחתון במעגל על דרך	רוחב הדרך
11.14	קו שחור עבה	גבול שטח המוצא מהתוכנית

פרק ג' - שמושים בקרקע

12. שימושים בקרקע

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

13. רשימת התכליות

13.1 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 יהיו מטריד בטיחותי 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. כל הכלול בשטח הדרכים יבוצעו ע"י המבצעים ועל חשבונם.

13.2 דרכים משולבות - ישמשו להולכי רגל ומכוניות ("דרכים הולנדיות"). תכניתן אבנים משולבות, ולא יהיו בשטח 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 13.1 לעיל. כל עבודות הסלילה ופיתוח, גינון והשקיה בתחומי דרכים אלו יבוצעו ע"י המבצעים ועל חשבונם.

13.3 שטח ציבורי פתוח - ישמש לנטיעות וגינון, שבילים להולכי רגל, נופש ומרגוע ומגרשי משחק לילדים. תותר העברת מערכות שרות בתחומם כמצוין בסעיף 13.1 לעיל. תותר בתחומם הקמת תחנות טרנספורמציה חשמליות ומבני נקודות חלוקת דאר, קיוסקים ושרותים ציבוריים וכד'. הועדה המיוחדת תוכל על פי שיקוליה לאשר בניה בקו בנין - 0 מ' למבנים אלה. המבצעים יבצעו על פי תוכניות שיאושרו ע"י מהנדס המועצה בש.צ.פ על חשבונם קירות תומכים, עבודות עפר, נטיעות מערכת השקיה, תאורה וכן יקימו על חשבונם מתקני משחק לילדים.

13.4 • מגרשים למבני ציבור - על מגרשים אלה תותר הקמת מבני ציבור בהתאם לצרכי הישוב, כפי שיקבעו ע"י המועצה המקומית אורנית. ההקצאות לפי הקריטריונים להקצאות לצרכי ציבור של הטכניון. גובה בניני הציבור עד שלש קומות. קוי בנין: קדמי - כמצוין בתשריט של האזור האחרים על פי תכנית שתאושר בועדה המקומית. קוי הבנין יהיו 0 מ' עבור מתקנים הנדסיים, במידת הצורך.

למרות האמור בתקנון והמצוין בתשריט תוכל הרשות המקומית להשתמש, בהתאם לצרכיה, ועל פי החלטת הועדה המקומית לתכנון 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.

המבצעים יבצעו על חשבונם קירות תומכים ועבודות עפר ליסוד מגרשים למבני ציבור עפ"י הנחיות מח' ההנדסה באורנית.

13.5 יעוד מגרשים ציבוריים

צב1	0.210	ד'	ש.צ.פ.
צב2	0.114	ד'	מתקן שאיבה
צב3	0.282	ד'	ש.צ.פ.
צב4	1.044	ד'	ש.צ.פ.
צב5	1.196	ד'	בית כנסת + שתי כיתות גן ילדים
צב6	1.470	ד'	ש.צ.פ. ומבני ציבור
צב7	0.857	ד'	מעון + גן ילדים
צב8	4.756	ד'	גן ילדים + גן חובה + גן משחקים + עתודה (כ-3.5 ד')
צב9	0.247	ד'	מגדל מים
צב10	2.414	ד'	בית נוער
צב11	0.349	ד'	תא שנאים
צב12	0.252	ד'	שביל להולכי רגל
צב13	0.947	ד'	ש.צ.פ.
צב14	0.068	ד'	שביל להולכי רגל

צב16	0.166	ד'	תא שנאים
צב17	0.054	ד'	תא שנאים
צב18	0.551	ד'	מגרש למבני ציבור - עתודה
צב19	1.665	ד'	מגרש למבנה ציבור - עתודה
צב20	0.155	ד'	שביל להולכי רגל
צב21	0.160	ד'	שביל להולכי רגל
צב22	0.070	ד'	תא שנאים

- הועדה המיוחדת לתיכנון ולבניה רשאית לשנות יעודים לשטחי ציבור למבני ציבור אחרים עפ"י ראות עינה.

כלל מגרשים הציבורים ושטחי דרכים המשולבות יהיו רכוש המועצה המקומית אורנית וירשמו על שמה בלשכת רישום המקרקעין.

13.6 הוראות בניה

13.6.1 טבלת הוראות בניה

אזור מגורים א	גודל מגרש מזערי	מס' יח' למגרש	% בניה מירביים	ק. א' סה"כ	שטח נוסף למרתף+שטח נלווה	קוי בנין צדדי	אחורי
	450	1	30%	20%	50 מ"ר ליח"ד	3 מ'	5 מ'
	570	1:2	40%	30%	50 מ"ר ליח"ד	או 5	

אזור בינוי מיוחד	גודל מגרש מזערי	מס' יח' לד' נטו	גודל יח"ד במ"ר מזערי מירבי	שטח נוסף למחסנים + שטח נלווה	קוי בנין
לפי תוכנית בינוי	לפי תוכנית בינוי	10	100	30 מ"ר ליחידה	לפי תוכנית בינוי

13.6.2 למרות האמור בטבלה לעיל תהיה הועדה רשאית להקל בקוי בניה צידיים ואחוריים במקרה של מגרשים לא רגולריים, עפ"י שיקול דעתה. הועדה רשאית לאשר הקלה של 10% בקוי בנין צידיים ואחורי.

13.6.3 קוי בנין -

א. קוי בנין לבנינים יהיו כמצוין בטבלה 13.6.1 או כמצויין בתשריט.

ב. קוי בנין לחניה מקורה - כמפורט בסעיף חניה.

ג. קוי בנין למחסנים - כאשר הם צמודים לחניה וחלק אורגני ממנה - קדמי 5 צדדי 0. (קו בנין מחייב)

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

ה. קו בנין מחייב לפרגולה - צדדי ואחורי "0" בהסכמת השכנים קדמי 2.5 מ'.

13.6.4 אזור מגורים א', ומיוחד גובה בנינים מותר-9 מ' -10 מ' בהתאמה בכל חתך מקרקע טבעית 2 קומות למעט מרתף ועלית גג. הגובה ימדד מפני הקרקע הטבעיים בקו אנכי בכל נקודה ונקודה. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר חריגה של 10% בגובה המבנה לבקשת המתכנן ובהמלצת מהנדס הועדה. המרתף ועלית הגג לא לא יימנו במנין הקומות, אך כן יכללו בגובה המותר לבניה. ובתנאי הודעה לבעלי המבנים השכנים על הכוונה לתת הקלה.

גגות - לפחות מחצית משטח הגגות באיזור מגורים א' יכוסו רעפים.

מרתפים - גובה מירבי למרתפים מריצפת המרתף עד למפלס הריצפה שמעליה 2.60 מ'.

גובה תקרת המרתף לא יגבה מ: 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים הסמוכים אליו בכל נקודה, למעט במדרגות כניסה חיצוניות.

- שטח המרתף המירבי כמצויין בסעיף 13.6.1 ולא יחרוג מקונטור התכסית המותרת.

- שטח המרתף יחוייב באגרות בנייה ובמיסים והיטלים המוטלים ע"י המועצה המקומית/והועדה המיוחדת לתיכנון ולבניה.

השימושים: אחסון, חדרי משחק ומשרד לבעלי מקצועות חפשיים. תותר כניסה חיצונית ע"י מדרגות בהנמכה מקומית או במגרשים בעלי שיפוע גדול.

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

כחלק אורגני של מבנה המגורים בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר במרתף או בקומת קרקע, או כמבנה בודד צמוד לחניה מקורה בשטח עד 8 מ"ר, אשר יהווה חלק בלתי נפרד מהחניה המקורה ובנוסף לה. או בשטח מירבי של 6 מ"ר על קו בנין אחורי וצדדי 0 מ', בגובה מירבי 2.20 מ' ובהסכמת השכנים. שטח זה לא כלול במסגרת 50 מ"ר למרתף ושטח נלווה כמפורט בטבלה 13.6.1.

עליות גג - תותר יציאה לחלל גג הרעפים ובלבד שהרום העליון של גג הרעפים לא יעלה על 6 מ' מרצפת המפלס שמתחת לעלית 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.

- 13.7 אזור מגורים מיוחד - אזור זה יתוכנן על פי תוכנית בינוי מפורטת אשר תאושר בועדה המיוחדת לתיכנון ולבניה. גובה הבנין - לא יותר משלוש קומות בכל חתך בחפיפה מלאה, ועד 10 מ' בממוצע מפני הקרקע הטבעית. בכל חתך השטחים נלווים - מבני עזר/מחסנים - עד 30 מ"ר ליחידה. כלול ב-30 מ"ר למחסנים ושטח נלווה כמפורטים בטבלה 13.6.1.
- 13.8 איזורי 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 25% משטח הדירה. שטחי הבניה יהיו כמפורט בטבלת זכויות הבניה. הועדה המקומית רשאית לאשר חריגה בשטחי הבניה עד 5% משטח המגרש, במגרשים אירגולריים ובעלי טופוגרפיה קשה ובמקרים מיוחדים.
- 13.9 בכל איזורי הבניה - כל השטחים המקורים יכללו במניין אחוזי הבניה המותרים למעט:
1. מרפסות בלתי מקורות.
 2. קומות מפולשות ומעברים מגורים מיוחד.
 3. מרתפים בכפוף לטבלה 13.6.1.
 4. שטחי מקלט או ממ"ד עד לגודל הנדרש מפיקוד העורף.
 5. מבואה מקורה לכניסה לבית אשר תהיה פתוחה לפחות לשני צדדים עד שטח 5 מ"ר.
 6. חצר פנימית, פיר אורזור וצנרת, מעלית, פטיו שטח או/ו פרגולה ללא גג כלשהוא.
 7. חניות מקורות, בכפוף להוראות סעיף 16.4 להלן.
 8. מחסנים חיצוניים עד לשטח של 8 מ"ר, ובהתאם לתוכנית אחידה מאושרת ע"י הועדה המקומית.

אורנית (צמרות-סנירריה) טבלת מגרשים

מספר שטח	מגרש בדונם
3.601	201
4.801	202
1.960	203
0.210	17צ
0.114	27צ
0.282	37צ
1.044	47צ
1.196	57צ
1.470	67צ
0.857	77צ
4.756	87צ
0.247	97צ
2.414	107צ
0.349	117צ
0.252	127צ
0.947	137צ
0.068	147צ
0.166	167צ
0.054	177צ
0.551	187צ
1.665	197צ
0.155	207צ
0.160	217צ
0.070	227צ

מספר שטח	מגרש בדונם
0.590	107
0.600	108
0.591	110
0.590	111
0.637	112
0.599	113
0.586	114
0.570	115
0.597	116
0.600	117
0.600	118
0.620	119
0.580	120
0.591	121
0.580	122
0.580	123
0.580	124
0.580	125
0.880	126

מספר שטח	מגרש בדונם
0.600	81
0.600	82
0.600	83
0.620	84
	85
0.600	86
0.600	87
0.600	88
0.600	89
0.600	90
0.620	91
0.595	92
0.595	93
0.596	94
0.620	95
0.600	96
0.600	97
0.600	98
0.631	99
0.620	100
0.600	101
0.600	102
0.613	103
0.600	104
0.600	105

מספר שטח	מגרש בדונם
0.600	54
0.600	55
0.601	56
0.601	57
0.601	58
0.600	59
0.600	60
0.600	61
0.787	62
0.432	63
0.430	64
0.600	65
0.610	66
0.600	67
0.600	68
0.600	69
0.600	70
0.600	71
0.600	72
0.600	73
0.600	74
0.578	75
0.600	76
0.600	77
0.600	78
0.600	79
0.600	80

מספר שטח	מגרש בדונם
0.656	27
0.615	28
0.900	29
0.660	30
0.581	31
0.580	32
0.598	33
0.589	34
0.590	35
0.610	36
0.453	37
0.594	38
0.620	39
0.600	40
	41
0.600	42
0.600	43
0.709	44
	45
0.600	46
0.600	47
0.600	48
0.611	49
0.600	50
0.600	51
0.600	52
0.601	53

מספר שטח	מגרש בדונם
0.600	1
0.600	2
0.600	3
0.597	4
0.587	5
0.458	6
0.459	7
0.585	8
0.597	9
0.600	10
0.624	11
0.624	12
0.611	13
0.600	14
0.700	15
0.710	16
0.670	17
0.640	18
0.592	19
0.600	20
0.600	21
0.484	22
0.480	23
0.616	24
0.616	25
0.615	26

טבלת שטחים

האיזור	שטח בדונם	\ משטח התכנית	סה"כ אחוזים
מגורים א	72.913	57.22	
מגורים מיוחד	10.362	8.13	65.35
מבני ציבור	11.439	8.98	
ש.צ.פ	4.588	3.60	
מגרשים צבוריים למתקנים הנדסיים	1.000	0.78	
דרכים	18.165	14.25	
דרכים משולבות	8.966	7.04	34.65
סה"כ שטח לחישוב \	127.433		100.00
דרכים	17.780		
סה"כ	145.213		

A - 11 -

פרק ד' - בניה ופיתוח

16. בניה

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

16.2 גגות: הגגות יהיו עשויים בטון או רעפים. 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 בתוך המעקה הבנוי בגובה 60 ס"מ, 90 ס"מ או 110 ס"מ.

מתקנים על הגג - אנטנה: אחת לכל בנין. בבנין אשר יבנה בשלבים יעשו סידורים שהשלבים המאוחרים יוכלו להתחבר לאנטנה הקיימת. דודי שמש - יוקמו על הגג וישולבו בצורה אסתטית בבנין. בגג משופע יונחו הקולטים על פני הגג והדוד ימוקם בתוך חלל הגג.

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

16.3 קירות תומכים וגדרות, כולל כרכוב ראש הקיר יבנו אבן טבעית מסותת או נסורה. פני הקיר הפונים אל הדרך יצופו כולן אבן. גמר הקירות בדורג. 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 ממתכת בגובה 60 ס"מ מעל פני הקיר. במידה ויהיה צורך לתמוך גובה גדול יותר מ-2.50 מ', יבנה הקיר במדורג כאשר המרווח בין קירות יהיה מינימום 0.80 מ', או יותר עפ"י דרישות הועדה.

באיזורי בניה מדורגת גובה קירות תומכים ודירוגם עפי תוכניות בינוי מפורטות שיאושרו בוועדה מיוחדת לתיכנון ולבניה.

16.4 חניה: באיזור מגורים א' 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, על קונסטרוצית עץ או מתכת חמרי הקירוי לחניה יהיו אסבסט אדום, רעפים, רעפי פח וכד'. שטח חניה מירבי 33 מ"ר, וגבהה המירבי - 2.5 מ'. במגרשים הגבוהים מהכביש ב-2.5 מ' ומעלה, הועדה רשאית לאשר חניה תת קרקעית אשר חזיתה תשתלב עם הקיר התומך הקדמי של המגרש בקו בנין קדמי וצדדי 0 (מחייב).

מוסך בנוי סגור: בתחום קווי 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 תקן החניה בתוקף.

16.5. פרגולות: מותרת הקמת פרגולות ללא קרוי: - בקומת קרקע עד גבול המגרש, בגבול צדדי ואחורי בהסכמת השכנים בלבד; - בקומות עליונות עד קונטור הקומה שמתחתיו. קו בנין קדמי לפרגולה - 2.5 מ'.

16.6 תשתיות: כל מערכות התשתית הציבורית: מים, ביוב, חשמל, תאורה, תקשורת, צנרת ניקוז, צנרת השקיה וכד'. וכן 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 עם המועצה המבצעים יבצעו על חשבונם ועל פי תכניות ביצוע שיואשרו ע"י מהנדס המועצה, בטרם ינתנו היתרי בניה, אולם בפרק זמן אשר לא יעלה על 3 שנים את כלל התשתיות כדלהלן:

1. דרכים - כבישים ומדרכות.

2. דרכים משולבות.

3. שבילים ציבוריים.

4. חשמל, תאורה, מים, ביוב, גינון והשקיה, ניקוז תחתי ועילי תקשורת.

5. כל ההרחבות שידרשו בתשתיות בישוב הקיים כתוצאה מהוספת הבניה בצמרות כגון הגדלת חיבור מים, איגום 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.

16.7 אשפה: שטת פינוי אשפה תקבע ע"י המועצה המקומית אורנית ובהתאם לכך יהיו מתקני האיסוף, עפ"י תוכנית מאושרת.

16.8 אגרת השבחה: תוטל עפ"י החוק.

17. בקשת היתרי בניה

17.1 מקלוט. לכל בנין ציבורי יבנה ממ"ק על פי הוראות מפקדת העורף. באזורי מגורים יבנה ממ"ד לכל יחידה או ממ"ק. שטח הממ"ד/ממ"ק עד 7 מ"ר לא יחשב באחוזי הבניה.

17.2 בסמכות הועדה לדרוש שינויים בתוכניות או/ולחייב את מבקש ההיתר להמציא חוות דעת אדריכל רשוי להנחת דעתה כאשר לדעת מהנדס הועדה יש פגם עיצובי או פונקציונלי בבנין נשוא הבקשה.

17.3 המסמכים הדרושים להיתר בניה:

- א. תוכנית מדידה וטופוגרפיה עדכנית לחצי שנה אחרונה בק.מ. 1:250 המשקפת את מצב השטח וסביבתה כולל גובה התשתיות לחיבור.
- ב. תוכנית פיתוח בק.מ. 1:100 הכוללת מיקום הבית המתוכנן, גבהי קרקע, מיקום וגבהי קירות וגדרות, מיקום פילרים, פחי אשפה, חניות, ריצופים ושבילים. תוכנית ביוב עד לחיבור לקו העירוני וחתך של קו הביוב. גבהי קרקע במגרשים הגובלים.
- ג. פריסת גדרות וקירות תומכים לאורך גבולות המגרש.
- ד. תוכניות כל המפלסים של הבנין ממוקמים ביחס לגבולות המגרש, כולל תוכנית גגות.
- ה. שני חתכים ניצבים לבית לפחות או יותר לפי דרישת מהנדס הועדה.
- ו. חזיתות מארבעה כיוונים + חומרי גמר.
- ז. חזית מהרחוב.
- ח. בבתים דו משפחתיים יש להראות גם חזית לרחוב עם הבית בקיר משותף.
- ט. פרטי קירות תומכים בק.מ. 1:20 ופרטי קונסטרוקציה שלהם.
- י. חישובים סטטיים ממוחשבים והצהרת מהנדס רשוי. אישורי הג"א, בזק, חברת חשמל, איגוד ערים לשירותי כבאות וכד'.
- יא. כל המסמכים הרלוונטים שידרשו מעת לעת ע"י הועדה המיוחדת לתיכנון ולבניה אורנית.

18. 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.

19. מרכיבי ביטחון

- א. מרכיבי ביטחון, כפי שנקבעו ע"י מקהל"ר, יוקמו ע"י המבצעים, ועל חשבונם כפי שנקבע ע"י מקהל"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון או רשות מוסמכת אחרת.
- ב. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב פיתוח יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם מקהל"ר.
- ג. לא יוצאו היתרי בניה על ידי הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור מקהל"ר/קצין הגמ"ר איו"ש למרכיבי הבטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופרוט מיקומם.
- ד. בסעיף תכלית ושימושים יפורט לגבי שטח ציבורי פתוח כי ניתן להקים בו גם מרכיבי בטחון. בתשריט התכנית יסומנו מרכיבי בטחון היקפיים או יושאר שטח זה ליעוד בעתיד.
להלן פרוט המרכיבים בישוב עירונ:
 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 מקהל"ר.
 8. ביתן שומר.
 9. מבנה למגורי שומרים.
 10. מרכזות חשמל.

20. כפיפות התוכנית

לתוכניות הקודמות לתוכנית זו ובמקרה של סתירה עדיפות הוראות תוכנית זו.

מאריך

חתימות

עמי בן ששון
עורך-דין

חתימת בעל הקרקע

יוסף סיון

אדריכל ומתכנן ערים

חתימת עורך התוכנית על צילום דיון 4: קרצליה 46587
טל. 09-545293

צבי משה-יפית

חתימת היזם

צבי משה-יפית

חתימת המגיש

הצהרת עורך התוכנית

אני מצהיר כזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט
זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תוכנית זו.
כמו כן ודאתי עדכניות הישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

יוסף סיון

אדריכל ומתכנן ערים

רח' צלע דודס 4, קרצליה 46587

טל. 09-545293

חתימות

תפקיד

תאריך

מתן תנאי

הפקדה

המנהל הכללי של משרד החינוך והנוער

מועצת התכנון העליונה
האזורי האזורי לטל אברהם והסאמר
מجلس التنظيم الاعلى
עו בדבר יען הפנן ערים, כפרים ומועצות
(החודש השלישי) מס' 101 תשלום - 1997
למ. שדן ונרד. מועדון. אשר. אשר. אשר.
(החודש השלישי) (למ. 101) 1997-1998
נסח
21C

מנהל הכלכלה
מנהל הכלכלה

הכנסת
מס' 121/9
מס' 121/9
מס' 121/9

ועדת המעקב
הלجنة المتابعة

בישיבה מס' 15/97
30.9.97
באגף
באגף

החלטת
לרוב
לרוב

מנהל הכלכלה
מנהל הכלכלה

המנהל הכלכלי
מנהל הכלכלה
מנהל הכלכלה
מנהל הכלכלה