

א י ז ו ר י ה ו ד ה ו ש ו מ ר ו ן

מרחב תכנון מקומי אורנית

תוכנית מתאר מפורטת 121/3/9

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

נפה - טול כרם

היוזם - 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 מפתחים איזור/ים באורנית

א י ז ר י ה ו 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, 121/3/3
121/3/3, 121/3/4, 121/3/5, 121/3/6, 121/3/7, 121/3/8, 121/3/9
121/4, 121/6, 121/7, 121/8

תוכן התקנון

- פרק א' - הגדרות: סעיפים 1-10.
- פרק ב' - כללי
- פרק ג' - שמושים בקרקע: סעיפים 11-14
- פרק ד' - בניה ופיתוח סעיפים 15-19

פרק א' - הגדרות

1. שם התוכנית

תכנית מתאר מפורטת מס' 121/3/9.

2. מסמכי התוכנית

התכנית כוללת תקנון המכיל 18 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	גוש 2	-	דהאן אבו עמרן
121/8	גוש 2	-	דהר אבו עמרן
121/7	גוש 3	-	חלת אל כברה
121/3	גוש 3	-	חלקת אל כבארה
121/3			חלת אל עאיט
121/6	גוש 3	-	חלת אל עאיט

כפר סניריה:

121/3	גוש 4	-	חלקה 30B אל צואנה
121/3			חלקה 37 חריק אל צואנה
121/2	גוש 4	-	חלק מחלקות 22, 25, 41
121/3/1	גוש 4	-	חלקת חריק אל צואנה
121/3/4	גוש 4	-	חלקה 41 חריק אל צואנה
121/3/7	גוש 4	-	חלקה 41 חריק אל צואנה

כפר תולת:

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

5. יזום התוכנית

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה אורנית.

6. בעל הקרקע

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

7. המתכנן

יצחק מאירזדה - מהנדס המועצה.

8. שטח התוכנית

התוכנית תחול על כל שטחי תוכניות המיתאר המפורטות שבמטרת תוכנית זו לשנותן.

9. חלות התוכנית

התכנית תחול על השטח התחום בתוכניות המפורטות אותן באה תוכנית זו לשנות, מיום כניסתה לתוקף של תוכנית זו.

10. מטרת התוכנית

שינוי ועדכון תקנות 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, 121/3/7, 121/3/8, 121/4, 121/6, 121/7, 121/8.

קביעת הוראות בניה שונות למגורים, ואחרים.

11. כפיפות התוכנית

על שטח תוכנית זו יחולו הוראות התכניות שתכנית זו באה לשנותן כמפורט בסעיף 10 כל עוד אין סתירה בין הוראות אלה להוראות תכנית זו וכל עוד אין כוונה אחרת משתמעת, הוראות תכנית זו עדיפות.

פרק ב' - כללי

- התכנית: תכנית מתאר מפורטת לאורנית, מספר 121/3/9 כוללת הוראות, כתובות של תקנון להלן "התקנון".

- הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה אורנית.

- תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מגרש/ים לשתי חלקות או יותר והמבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק. שינוי גבולות המגרשים יהיה בסמכות הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה והתואמת את הוראות הבינוי באותו אזור עפ"י הוראות התוכנית המפורטת, לגבי גודל חלקה/מגרש מינימלי ומס' יח"ד כולל.

- קו בנין: קו מקביל לגבול מגרש אשר בינו לבין גבול המגרש לא יבלוט כל חלק של בנין. אלא אם כן צויין אחרת בתוכנית.

- גובה קומה: מרחק אנכי בין רצפה לתחתית התיקרה 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 לבניה: השטח המתקבל על פי מדידה לפי קווי בניה חיצוניים, בחתך אופקי בגובה 1.20 מ' ממפלס הריצפה. שטח זה אינו כולל מרפסות לא מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח. והכל בכפוף לסעיף 13.1.

- 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, שיקבע ע"י הועדה או היזם, ואחראי כלפיו בנושאים הבאים:

א. הכנת תוכניות בנין ערים, בינוי, ותוכניות מפורטות.

ב. מתן הנחיות לאדריכלי המבנים והנוף, ליועצי התשתית, והתיאום ביניהם.

ג. בדיקת התאמת תוכניות האדריכליות והתשתית לתוכניות מיתאר, בינוי ותכ' 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 חיצוני בכל 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 טופוגרפית מעודכנת עד חצי שנה, ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך.
- חלוקה לאזורי גידוד, ותוכנית חלוקה לפי מדידה, בהתאם לתוכנית מיתאר מפורטת זו, ותוכנית חלוקה חדשה לפי מדידה במתחמים שאין בהם חלוקה בתוכנית מיתאר מפורטת זו.
- תוכנית תשתיות כללית לבירוב, מים, חשמל, תאורת רחוב, תקשורת, ניקוז, גינון והשקיה. (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, חתכי 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, ביתני תחנות אוטובוס, מתקני אשפה, מתקני תשתית, שלטי פרסומת) כולל פרטים אופייניים.
- מרכיבי בניה מחייבים: מרווחי בניה, קווי בנין, 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 מיופה כוחו.
- רוחב מגרש: רוחב מגרש בחזית ראשית.

פרק ג' - שמושים בקרקע

11. שימושים בקרקע

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

12. רשימת התכליות

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 גוף 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.

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" תותר העברת מערכות שרות בתחומן, כמצוין בסעיף 12.1 לעיל. באזורים שהמועצה מאפשרת ליזם לפתח איזור נתון; עבודות פיתוח, גלגולן והשקיה בתחומי דרכים אלו יבוצעו ע"י המבצעים ועל חשבונם.

12.3 שטח ציבורי פתוח - ישמש לנטיעות וגלגולן, שבילים להולכי רגל, נופש ומרגוע ומגרשי משחק לילדים ומרכיבי בטחון 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" תוכל על פי שיקוליה לאשר בניה בקו בנין - 0 מ' למבנים אלה. באזורים בהם המועצה מאפשרת ליזם לפתח איזור 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.

למען הסר הספק אין חיובים בסעיפים 12:2, 12:3 חלים ו/או יחולו על חב' דלתא, בתחומי תכנית זו בלבד חיובים אלו יבוצעו באמצעות המועצה.

12.4 **מגרשים למבני ציבור** - על מגרשים אלה תותר הקמת מבני ציבור בהתאם לצרכי הישוב כגון; בתל ספר, גני ילדים, מעונות יום, מועדונים וכד' כפי שיקבעו ע"י המועצה המקומית אורנית. ההקצאות לפי הקריטריונים להקצאות לצרכי ציבור של הטכניון. גובה קווי בנין ו-1% בניה יקבעו לפי תוכנית בינוי שתאושר "בועדה". קווי הבנין יהיו 0 מ' עבור מתקנים הנדסיים, במידת הצורך.

12.4.1 - למרות האמור בתקנון והמצויין בתשריט תוכל הזעדה המקומית להשתמש עפ"י החלטתה ובהתאם לצרכיה בש.צ.פ. כמגרש למבני ציבור ובשטחים למבני ציבור כש.צ.פ. ובתנאי שבכל מצב ישמר המאזן של סה"כ שטחים למבני ציבור וסה"כ שטחים לש.צ.פ. כפי שהם בעת אישור תוכנית זו.

12.5 שטחי הדרכים, דרכים משולבות, שטח ציבורי פתוח, מגרשים למבני ציבור יהיו רכוש המועצה וירשמו על שמה בלשכת רישום מקרקעין ו/או בספרי מ.מ.י.

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 קווי בנין במגרש לפני הגדלתו. תותר בנית קירות תומכים בש.פ.פ. לצורך פיתוח בלבד, ותותר העברת קוים עירוניים לביוב, מים, ניקוז, תקשורת וביצוע מרכיבי בטחון. והשימוש למרכיבי בטחון.

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 **אזור מגורים ג'** - אזור זה יתוכנן על פי תוכנית בינוי מפורטת אשר תובא לאישור "הועדה". גובה הבנין - לא יעלה על שלוש קומות בכל חתך בחפיפה מלאה למעט חדרי מדרגות. השטחים נלווים - מבני עזר/מחסנים - 30 מ"ר ליחידה ובכפוף לאמור בטבלה מפורטת בסעיף 13.2.

1. 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. מרתפים עד 50 מ"ר באיזורי מגורים א' ועד 30 באיזור מגורים ג'.

3. שטחי מקלס 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, ובתנאי שיבנו לפי תוכנית אחידה מאושרת ע"י הועדה המקומית.

13.2 טבלת הוראות בניה

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

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.

*** למרות האמור בטבלת הוראות בניה, "הועדה" רשאית לאשר קווי בנין השונים מהמופיע בטבלה במקרים של מגרשים בנויים והחריגה מהטבלה לא תעלה על 10% אחוז.

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

13.3 קו בנין:

א. קו בנין לבנינים יהיו כמצוין בטבלה 13.2 אלא אם צויין אחרת.

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

ג. קו בנין למחסנים:

- כאשר הם צמודים לחניה וחלק אורגני ממנה קדמי 5 מ' צדדי 0.

(קו בנין מחייב)

- מחסנים פינתיים קו בנין אחורי וצדדי "0" בתנאי הסכמת שכנים.

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

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

ו. מגרשים מס' 187, 188, 451 קו בנין לכיוון קו 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 וקו הבנין שלו כלפי הדרך יקבעו עפ"י המצב הקיים ביום מתן תוקף לתוכנית זו. ייעוד המגרש יהיה אזור מגורים א'.

13.4 גובה בנינים מותר: ,
- באזור מגורים א', 9 מ' מעל קרקע טבעית בכל חתך וחתך, עד 2 קומות למעט מרתף ועלית גג שלא יכללו בבנין הקומות..

- באזור מגורים ג', 10 מ' כנ"ל ועד 3 קומות בחפיפה מלאה.

"הועדה" תהיה רשאית לאשר חריגה של 10% בגובה המבנה במגרשים בעלי טופוגרפיה קשה. לבקשת המתכנן ובהמלצת מהנדס הועדה.
המרתף ועלית הגג לא יימנו במנין הקומות, אך כן יכללו בגובה המותר לבניה.

13.5 גגות - באיזורי מגורים א' לפחות מחצית משטח הגגות יכוסו רעפים באיזור מגורים ג' עפ"י תוכנית בינוי שתאושר.

13.6 מרתפים - גובה מירבי למרתפים מריצפת המרתף עד לתקרתו 2.2 מ'.
גובה 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 באיזור מגורים א' ו-30 מ"ר באיזור מגורים ג'; שטחו של המרתף לא יחרוג מקווי הבנין. יתרת השטח המותר באיזור מגורים א' במרתף כמופיע בטבלת הזכויות תהיה על חשבון אחוזי הבניה המותרים.

- שטח המרתף כמו השטח של עליות גג, חניות ושטחים מקורים אחרים יחוייב באגרות בניה ובמיסים והיטלים המוטלים ע"י המועצה המקומית/הועדה".

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.

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 מאושרת ע"י "הועדה".

ג. בשטח מירבי של 6 מ"ר על קו בנין אחורי וצדדי 0 מ', בגובה מירבי 2.20 מ' מותנה 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 לעליות 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. שטח זה יכלל בחישוב השטח הכולל המותר לבניה.

14. המרה של אזורי מגורים

השטח המסומן כאזור מגורים 1 בתוכנית 121/3 יקרא "מגורים א'" בתוכנית זו. השטח המסומן כאזור מגורים 3 והשטח המסומן מיוחד בתוכנית 121/3 יקרא "ג" בתוכנית זו.

פרק ד' - בניה ופיתוח

15. בניה

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

15.2 גגות: גגות מבני המגורים 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 בתוך 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.

דודי שמש: - יוקמו על הגג וישולבו בצורה אסתטית בבנין. בגג משופע יונחו הקולטים על פני הגג והדוד ימוקם בתוך 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.

15.3. קירות תומכים וגדרות: כולל כרכוב ראש הקיר יהיו בגמר אבן טבעית, פני הקיר הפונים אל הדרך יצופו כולם באבן. גמר הקירות בדירוג, הגובה המזערי של הקירות 40 ס"מ מעל פני הקרקע העליונים הסופיים. במידה ואין צורך בקיר תומך, תיבנה על גבול המגרש הקדמי גדר אבן בגובה מזערי של 40 ס"מ ובגובה מקסימלי של 120. מעל הגדרות הבנויים וקירות התומכים, תותר הקמת מעקה בגובה 60 ס"מ מעל פני הקיר. גובה קירות תומכים לא יעלה על 3 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". את הקירות התומכים יש לצפות בגמר עמיד אסטטי לפי שיקול מהנדס המועצה.

יתאפשרו חריגות עפ"י שיקול דעת מהנדס המועצה ובאישור "הועדה" מההנחיות לגובה קירות תומכים במגרשים בעלי טופוגרפיה קשה.

15.4. חניה: באיזור 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, וגבהה 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 תשתלב עם הקיר התומך הקדמי של המגרש.

מוסך בנוי סגור: בתחום קווי הבנין כחלק מהבנין העיקרי או כאשר החניה בחציבה והבניה משתלבת עם הקיר התומך הקדמי באישור "הועדה" באזור מגורים מיוחד תהיה החניה בהתאם לתכנית בינוי לביצוע ועפ"י תקן 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 ספר או בחצר גן ילדים.

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

(3) בית ספר או גן ילדים $\frac{1}{5}$ משטח החצר.

15.6 תשתית: כל מערכות התשתית הציבורית שטרם בוצעו כגון: 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. באיזורים שהמועצה מאפשרת ליזם (מבצעים) לפתח איזור נתון, המבצעים יבצעו על חשבונם ועל פי תכניות ביצוע ובשלבם שיואשרו ע"י מהנדס המועצה, בטרם ינתנו היתרי בניה, אולם בפרק זמן אשר לא יעלה על 3 שנים את התשתיות כדלהלן:

1. דרכים - כבישים ומדרכות.
2. דרכים משולבות.
3. שבילים ציבוריים.
4. חשמל, תאורה, מים, ביוב, גינון והשקיה, ניקוז תחתי ועילי, תקשורת קריאה אלוטית 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"י המבצעים בתאום והנחית מח' ההנדסה ועפ"י שיקול דעת המועצה ויועציה המקצועיים.

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

16. בקשת היתרי בניה

- 16.1 מרחבים מוגנים - על בניית מבנים מכוח תוכנית זו, תחול החובה להקמת מרחבים המוגנים כמשמעם בחוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א - 1951. על הקמת המרחבים המוגנים יחולו הוראות תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), התש"ן 1990. שטח הממ"ד עד 7 מ"ר ברוטו או עד שטח הנדרש בפיקוד העורף לא יחשב באחוזי הבניה.

16.2 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 פילרים, פחי אשפה, חניות, ריצופים, שבילים וסוגי 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 הבניין ממוקמים ביחס לגבולות המגרש, כולל תוכנית גגות.
- ה. שני חתכים ניצבים לבית לפחות, אחד מהם דרך חדר המדרגות. חתכים נוספים במידת הצורך עפ"י דרישת מהנדס הועדה.
- החתכים יעברו דרך גבולות המגרש ויראו גדרות וגבהי המגרשים הסמוכים.
- ו. חזיתות מארבעה כיוונים + חומרי גימור.
- ז. חזית מהרחוב.
- ח. בבתים דו משפחתיים יש להראות גם חזית לרחוב עם הבית השכן בקיר משותף.
- ט. פרטי קירות תומכים בק.מ. 1:20 ופרטי קונסטרוקציה שלהם.

17. איחוד וחלוקה

בסמכות "הועדה" להתיר איחוד מגרשים וחלוקתם מחדש, או חלוקת מגרשים קיימים במסגרת ההוראות לשימושי קרקע באזור בהם הם נמצאים. והכל בהתאם להוראת חוק התכנון הירדני, הדבר לא יחשב כשינוי לתכנית זו.

18. מרכיבי בטחון

יזם(ים)/והמבצעים מתחייבים לבצע את מרכיבי הביטחון כפי שידרשו ע"י הפקע"ר לפי הפירוט הבא:

א. מחסן תחמושת/נשק.

ב. דרך היקפית + גדר רשת.

ג. תאורת בטחון היקפית.

ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית, גרר בטחון.

ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד מועד איכלוס השכונה.

א. מרכיבי הבטחון שנקבעו/ייתקבעו ע"י פקע"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה/ המיישב כפי שנקבע/ייתקבע ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי הבטחון.

ב. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב 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/קצין הגמ"ר/איו"ש למרכיבי הבטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.

ד. מרכיבי הבטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שיתקבעו ע"י פקע"ר.

להלן פירוט המרכיבים בישוב עליוני:

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 עפ"י אפיון פיקוד העורף.
8. ביתן שומר.
9. מבנה למגורי שומרים.
10. מרכזות חשמל.

0



תאריך

25.5.99...

25.5.99...

חתימות

אינג' מאיר זדה יצחק
מהנדס המועצה

חתימת עורך התוכנית

הועדה המקומית המיוחדת
לתכנון ולבנייה אורנית

חתימת היוזם

אני מצהיר שהנתונים שהובאו בתקנון זה נכונים.

חתימות

תפקיד

תאריך

מתן תוקף

הפקדה

[illegible]