

מתן תוקף

אזור יהודה ושומרון

מועצה תכנון עליונה

אורנית

בעל הקרקע

MILTON INTERTRADE LTD.

DT'

מועצה מקומית אורנית

המגיש

ד.ס. בנין ערים – אדריכלים ותכנון בע"מ

עורך התכנית

תאריך עדכון: 4.11.11

[illegible]

תוכן עניינים

- פרק א - התכנית
- פרק ב - הגדרות
- פרק ג - חלוקת שטחים הכלולים בגוף התכנית
- פרק ד - רשימת תכליות שימושים והגבלות בניה
- פרק ה - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית
- פרק ו - פיתוח, נטיעות וקירות גבול
- פרק ז - תשתית, ניקוז, והספקת מים
- פרק ח - מרכיבי ביטחון
- פרק ט - שונות
- פרק י - חתימות והצהרת המתכנן

פרק א - התכנית

1. שם התכנית

תכנית מפורטת מס' 121/14 שינוי לתכנית מתאר אזורית מס' S-15.

2. המקום

קואורדינטות:

צפ'- מז'	דר'- מז'	צפ'- מע'	דר'- מע'
x	199,790	198,814	199,642
y	671,130	671,008	671,129
			199,737
			671,014

גוש פיסקאלי 4, חלק מעוקה חריר אצ צואנה.
לפי מפות רישום: חלק מחלקה 22, חלק מחלקה 25, חלק מחלקה 26
באדמות כפר סינריה.

3. גבול התכנית

תכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט.

4. מסמכי התכנית

- כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
א. תשריט בקנ"מ 1:50,000 1:1250.
ב. 15 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
ג. נספח בינוי מנחה למעט קו בנין בהם הוא מחייב ערוך בקנ"מ 1:500 ו- 1:250.

5. שטח התכנית

כ- 15.492 דונם.

6. בעל הקרקע

MILTON INTERTRADE LTD
שוהם 5 קדומים, ת.ד. 522 מיקוד 44865
טל': 09-7921568 פקס: 09-7928252

7. יזם

MILTON INTERTRADE LTD
שוהם 5 קדומים, ת.ד. 522 מיקוד 44865
טל': 09-7921568 פקס: 09-7928252

8. מגיש התכנית

מועצה מקומית אורנית
ד.נ. אפרים מיקוד 44813
טל': 03-9360465 פקס: 03-9360204

9. עורך התכנית

ד.ס. בנין ערים – אדריכלים ותכנון בע"מ
קרליבך 14 ת"א, טל': 03-5625623 פקס: 03-5625632

10. מטרות התכנית

- א. שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים א', אזור מגורים ב', שצ"פים, דרכים
מוצעות ודרכים משולבות.
ב. הקמת שכונת מגורים בת 40 יח"ד.
ג. קביעת תכליות ושימושים ליעודים שבתכנית.
ד. קביעת הוראות וזכויות בנייה ליעודים שבתכנית.

11. יחס לתכנית אחרות

תכנית זו משנה את תכנית מתאר אזורית S-15, בכל מקרה של סתירה
בין התכנית, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב - הגדרות

1. התכנית תכנית מפורטת מס' 121/14 ליישוב אורנית, כולל ההוראות, התשריט ונספח בינוי.
2. הועדה הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה – אורנית.
3. המהנדס מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיותיו בכתב כולן או מקצתן.
4. החוק חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א – 1971.
5. אזור שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו בתכנית זו.
6. תכנית חלוקה תכנית לחלוקת מקרקעין/מגרש לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת ומאושרת כחוק.
7. תכנית בינוי תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בקנ"מ 1:500 או 1:250 המציגה בינוי בשלשה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, מפלסי כניסה, קירות תומכים, מפלסי פיתוח. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. אישור התכנית ע"י הועדה הינו תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה.
8. תכנית פיתוח תכנית בקנ"מ 1:250 המבוססת על ומשלימה את תכנית הבינוי אשר תפקידה להגדיר, להסדיר ולתאם בין השאר את כל מרכיבי הפיתוח בשטחים הציבוריים והפרטיים. התכנית תקבע מידות, חומרים של מרכיבי הפיתוח ותכלול נספחים, פרטים, מפרטים, שלבים והנחיות לביצוע. התכנית תאושר ע"י הועדה המיוחדת.
9. קו בנין קו לאורך חזית המגרש או לאורך צדי המגרש או לאורך חזית אחורית של המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
10. מבן קבוצת מבנים מתוכננים כיחידה ארכיטקטונית כאשר המרכיבים של המבן מתאימים לשטח קרקע עליו הם נבנים.
11. קומה חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו, ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
12. מרתף קומה בבסיס הבנין בגובה של עד 2.50 מ' הנמצאת כולה או רובה במישור האנכי מתחת מפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבניה של הקומה מעליו. הכניסה למרתף הינה מהקומה שמעל ללא כניסה חיצונית.
13. עליית גג חלל הכלוא בין תקרת הקומה העליונה של המבנה ובין גגו המשופע. הכניסה אליו הינה מתוך הבית. אינו נכלל במניין הקומות. הרום העליון של הגג לא יעלה על 6.0 מ' מרצפת המפלס שמתחת לעליית הגג. ובתנאי עמידה המגבלות הכלליות לגובה הבית.
14. גובה מרבי לבניה הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל פני מפלס 0.00 שיקבע בתכנית הבינוי. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.

15. מפלס כניסה גובה מפלס הכניסה יקבע בהתאם לתכנית הבינוי שתאושר טרם הוצאת היתרי בניה .
קובעת (± 0.0)

16. שטח בניה מותר השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבנין. שטח זה אינו כולל ממ"ד, מחסן, מרתף, חניה מקורה, מרפסות בלתי מקורות או מרפסות המהוות חלק מפיתוח השטח, קירוי כניסה, בליטות ארכיטקטוניות עד 50 ס"מ, בליטה שגובהה מעל 5.5 מ' מעל פני הקרקע מתחת לאותה קומה. שטח הבניה הכולל יכלול כל חלק שטח אחר שאינו מפורט לעיל.

17. קו הדרך קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.

18. זיקת הנאה כמפורט פרק ד סעיף 6.

19. מעקה גג מעקה או כרכוב "קופינג" סביב גג בנין שטוח, אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ- 110 ס"מ ואינו עולה על 140 ס"מ.

20. מצללה (פרגולה) מבנה ללא קירות עשוי מקורות אופקיות הנסמכות על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 50% ממנו.

21. חזית קדמית חזית המגרש לדרך.

22. חזית אחורית חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.

23. חזית צדדית חזית למגרש שכן ניצבת לחזית קדמית. במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות לדרכים כחזית קדמית והשתיים האחרות יחשבו כצדדיות.

24. דרך משולבת דרך אשר תתאפשר בה תנועת כלי רכב והולכי רגל במשולב ומצוידת באלמנטים לריסון תנועה.

פרק ג - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

ייעוד	צבע בתשריט	שטח בדונם	%
אזור מגורים א'	כתום	3.486	22.25
אזור מגורים ב'	תכלת	4.344	28.05
שטח ציבורי פתוח	ירוק	0.793	5.11
דרך מוצעת	אדום	6.719	43.37
דרך משולבת מוצעת	אדום מקווקו ירוק	0.150	1.22
סה"כ		15.492	100.00

פרק ד - רשימת תכליות שימושים והגבלות בניה.

א. לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

ב. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל כאילו הושלמה בנייתו.
ג. מבנים של חניות מקורות באזור המגורים יאושרו ע"י הועדה ע"פ תוכנית אחידה.

1. אזור מגורים א' (צבע בתשריט כתום, מגרשים: 101,102,103,104,105,106)

1.1 שימושים

א. שטח זה מיועד לבניית בתים דו משפחתיים.

1.2 הוראות בניה

א. טבלת זכויות בניה:

מס' יח"ד למגרש	שטח בניה המותר במ"ר ל- יח"ד (1)			קווי בנין במטרים		
	סה"כ	קומת קרקע	עליית גג	שטח מרתף ליח"ד במ"ר	קדמי	צדדי אחורי
2	210	110(1)	(2)	50	5	3

הערות לטבלה:

(1) שטח הבניה המותר ליח"ד לא כולל שטח של: מרתף, ממ"ד, מחסן, זיז עד 50 ס"מ, חניה מקורה ו- 5 מ"ר קירוי כניסה.

(2) שטח הבניה המותר לעלית גג יהיה עד 50% משטח הבניה בקומה שמתחתיו ויכלול לשטח מותר לבניה.

ב. שטח הבניה המינימלי מעל פני השטח ליח"ד יהיה 100 מ"ר (כולל שטח ממ"ד).

ג. שתי יח"ד במגרש תהינה בעלות קיר משותף.

ד. הועדה רשאית לאשר חריגות של עד 5% מקווי הבנין, למעט קו בנין קדמי.

ה. יותר קו בנין של 1.5 מ' בקו בנין צדדי לקירוי מעל הכניסה העיקרית לכל יח"ד בבתיים דו משפחתיים ובתנאי שאורך הגגון אינו עולה על כפל רוחב הכניסה אותה הוא מקרה ושטח הקירוי לא יעלה על 5 מ"ר.

ו. גובה מבנים: גובה המבנים יימדד ממפלס ה- 0.00+ שנקבע בתכנית הבינוי. במבנה ובחלקו בעל גג שיפועי יהיה עד 9.0 מ' ממפלס רכס הגג ובמבנה ובחלקו בעל בגג שטוח יהיה עד 7.5 מ' ממעקה הגג. המבנים יהיה בני 2 קומות למעט מרתף ועלית גג כמוגדר בתכנית זו.

ז. מקלוט: חובת מקלוט בכל יח"ד תהיה ע"פ תקנות הג"א ופיקוד העורף. לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאם לדרישות ואישור הראשות המוסמכת. שטח הממ"ד המינימלי הנדרש ע"י הג"א ופיקוד העורף או כל רשות מוסמכת אחרת לא יבוא בנין שטחי הבניה המותרים.

ח. **מחסן:** תותר בניית מחסן בשטח מרבי של 6 מ"ר על גבול מגרש אחורי (במגרש פינתי יותר בגבול מגרש צדדי באישור הועדה המקומית) בגובה מרבי של 2.20 מ', שטח המחסן לא יחשב במניין השטחים המותרים לבניה.

מיקום המחסן במגרש יקבע בתכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה.

ט. **עליית גג:** שטח עליית הגג יחושב כשטח בניה מגובה החלל העולה על 1.80 מ'.

י. **חומרי גמר:** לפחות מחצית משטחי הגגות יכוסו ברעפי חרס, יתרת הגגות יצופו בחומרי גמר עמידים: ריצוף, אבן נחל, חצץ או יריעות מצופות אגרגטים בני קיימא. גמר החזיתות יהיה בציפוי טיח ו/או אבן – לא יותר גמר חיצוני מעץ, למעט פרגולות, ארגזי רוח ומחסנים. בסמכות מהנדס המועצה לאשר חומרי גמר אחרים מהמפורטים לעיל.

יא. **מתקנים על הגגות:** מתקני החימום וקולטי השמש יוצנעו בחלל הגג העליון או ע"י קירות בנויים שיהוו חלק מתכנית בקשה להיתר. בגגות משופעים יהיו הקולטים צמודים לשיפוע הגג.

יב. **מיזוג אוויר:** לא ימוקמו מתקני מיזוג אוויר על קירות המבנים או על גגות באופן שיהיו חשופים לעין. המתקנים (מדחסים) יוצנעו בחלל הגג או ימוקמו בחצר או בחלקים מוסתרים של המבנה כך שלא יהוו מפגע ויזואלי או אקוסטי לשכנים ולמראה החיצוני של המבנה.

ארוכות תנורים לא יבלטו יותר מ- 2.0 מ' מגג המבנה וראשן לא יהיה נמוך מקו אלכסוני של 30 מעלות המחבר את ראש הארובה ואת מעקה גג הבנין הסמוך עד מרחק של 10 מ'.

יג. **חניה:** באזור מגורים א' יש לבצע חניה לשני כלי רכב לכל יחידת דיור בתוך תחום המגרש, מיקום החניה וחומרי הבניה יקבעו בהתאם לתכנית הבינוי.

יד. **מצללות (פרגולות):**

1. שטח המצללה לא יעלה על השטחים המפורטים להלן:

א. במרפסת קומה עליונה – $1/3$ משטח המרפסת או 10.0 מ"ר. הכל לפי הגדול יותר.

ב. בחצר בית מגורים – עד 25.0 מ"ר.

2. במקרה של מצללה, הנמצאת מחוץ לקוי הבנין, לא תותר בנית מצללה עם קורות אופקיות מבטון אך יותרו עמודים מבטון. העמודים יהיו במידות מקסימליות של 30/30 ס"מ ובמרחק מינימלי נקי בין העמודים של 200 ס"מ.

3. קווי הבנין המותרים למצללה יהיו קו בנין צדדי 1.5 מ', קו בנין אחורי 1.5 מ' וקו בנין קדמי כמסומן בתשריט.

טו. **עיצוב אדריכלי:** במבנים דו משפחתיים בעלי קיר משותף יהיה עיצוב אחיד לפי שיקול דעת המהנדס לשתי היחידות. במידה ושתי היחידות לא יוגשו בהיתר אחד תחול על מגיש הבקשה השני חובה להציג בגוף ההיתר את תכנית המבנה הקיים או את התכנון המאושר של הבנין בחצי המגרש המשותף הצמוד.

המהנדס רשאי לדרוש שינויים בעיצוב המבנה כך שיתאים למבנה הצמוד, כאמור לעיל.

2. אזור מגורים ב' (צבע בתשריט תכלת. מגרשים 201,202,203)

2.1. שימושים

א. מס' יח"ד למגרש: במגרש 201 – 12 יח"ד, במגרש 202 – 8 יח"ד, במגרש 203 – 8 יח"ד.

סה"כ 28 יח"ד

ב. מס' קומות: 4

2.2. הוראות בניה

א. טבלת זכויות בניה:

מגרש	מספר יח"ד למגרש	שטח בניה המותר במ"ר ליח"ד	עליית גג	שטח למרתף במ"ר ליח"ד	קווי בנין במטרים		
					אחורי	צדדי	קדמי
201	12	170 (1)	(2)	50	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	4
202	8						
203	8						

הערות לטבלה:

(1) שטח הבניה המותר לא כולל שטח של: מרתף, ממ"ד, עליית גג, מחסן, זיז עד 50 ס"מ, חניה מקורה ו-5 מ"ר קירוי כניסה.

(2) שטח הבניה המותר לעליית גג יהיה עד 50% משטח הבניה בקומה שמתחתיו.

ב. המבנים יהיו בני 4 קומות, בכל מבנה 4 יח"ד ובהתאם לתכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה.

ג. הועדה רשאית לאשר חריגות של עד 5% מקווי הבנין, למעט קו בנין קדמי.

ד. יותר קו בנין של 1.5 מ' בקו בנין צדדי לקרוי מעל הכניסה העיקרית ליח"ד ובתנאי שאורך הגגון אינו עולה על כפל רוחב הכניסה אותה הוא מקרה ושטחו לא יעלה על 5 מ"ר.

ה. מרחק בין הבניינים באותו מגרש: לא יפחת על 5.5 מ', פרט למקטעים המסומנים בנספח הבינוי בהם המרחק בין הבניינים יהיה 0.

ו. תותר בנית מספר בניינים באותו מגרש ע"פ תכנית הבינוי.

ז. גובה מבנים: גובה המבנים יהיה עד 15.5 מ' לקצה רום הגג ממפלס הכניסה התחתונה של המבנה.

ח. מחסן: תותר בניית מחסן בשטח מרבי של 6 מ"ר ובגובה מרבי של 2.20 מ'.

שטח המחסן לא יחשב במניין השטחים המותרים לבניה. מיקום המחסנים יקבע בתכנית הבינוי ו/או הפיתוח כחלק מהיתר הבניה לכל המגרש שתאושר ע"י הועדה.

ט. עליית גג: שטח עליית הגג יחושב כשטח בניה מגובה החלל העולה על 1.80 מ'.

י. חומרי גמר: לפחות מחצית משטחי הגגות יכוסו ברעפי חרס, יתרת הגגות יצופו בחומרי גמר עמידים: ריצוף, אבן נחל, חצץ ו/או יריעות מצופות אגרגטים בני קיימא. גמר החזיתות יהיה ציפוי טיח ו/או אבן – לא יותר גמר חיצוני מעץ, למעט פרגולות, ארגזי רוח ומחסנים.

בסמכות מהנדס המועצה לאשר חומרי גמר אחרים מהמפורטים לעיל.

יא. מתקנים על הגגות: דודי השמש של כל יחידות הדיור (כולל היח"ד התחתונות) יוצנעו בחלל הגג העליון או ע"י קירות בנויים שיהוו חלק מתכנית בקשה להיתר. בגגות משופעים יהיו הקולטים צמודים לשיפוע הגג. קולטי השמש של כל יחידות הדיור (כולל היח"ד התחתונות) יהיו על הגגות המשופעים העליונים.

יב. מיזוג אוויר: לא ימוקמו מתקני מיזוג אוויר על קירות המבנים או על גגות באופן שיהיו חשופים לעין. המתקנים (מדחסים) יוצנעו בחלל הגג או ימוקמו בחצר או בחלקים מוסתרים של המבנה כך שלא יהוו מפגע ויזואלי או אקוסטי לשכנים ולמראה החיצוני של המבנה. ארובות תנורים לא יבלטו יותר מ 2.0 מ' מגג המבנה וראשן לא יהיה נמוך מקו אלכסוני של 30 מעלות המחבר את ראש הארובה ואת מעקה גג הבנין הסמוך עד מרחק של 10 מ'.

- יג. חניה: באזור מגורים ב' יש לבצע חניה לשני כלי רכב לכל יחידת דיור בתוך תחום המגרש, מיקום החניה וחומרי הבניה יקבעו בתכנית הבינוי.
- יד. **מצללות (פרגולות):**
- (1) שטח המצללה לא יעלה על השטחים המפורטים להלן: במרפסת קומה עליונה – $1/3$ משטח המרפסת או 10.0 מ"ר, הכול לפי הגדול יותר. בחצר בית מגורים לא יותר מ- 25.0 מ"ר.
- (2) במקרה של מצללה, הנמצאת מחוץ לקוי הבנין, לא תותר בנית מצללה עם קורות אופקיות מבטון אך יותרו עמודים מבטון. העמודים יהיו במידות מקסימליות של $30/30$ ס"מ ובמרחק מינימלי נקי בין העמודים של 200 ס"מ.
- (3) קווי הבנין המותרים למצללה יהיו קו בנין צדדי 1.5 מ', קו בנין אחורי 1.5 מ' וקו בנין קדמי כמסומן בתשריט.
- טו. **עיצוב אדריכלי:** באזור מגורים ב' יהיה עיצוב דגם אחיד לכל האזור ע"פ תכנית הבינוי.
- טז. **בתים משותפים:** יותר השימוש בגג של יח"ד תחתונה על ידי בעל היחידה שמעליה. תינתן זכות גישה להתקנה ותחזוקת מתקנים בין יחידות הדיור השונות.

3. אזור לשצ"פ

- א. מגרשים מס': $301,302$
- ב. צבע בתשריט: ירוק.
- ג. שימושים המותרים:
1. גינות.
 2. מגרשי משחקים.
 3. שטחים השמורים לצורכי ניקוז.
 4. מתקנים הנדסיים שונים באישור הועדה.
 5. שטח לפעילות ספורט, מתקנים לספורט וחינוך גופני.
 6. הקמת אנטנות לתקשורת באישור הועדה.
- ד. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב, פרט לרכב חרום והצלה.

4. דרך מוצעת

- א. צבע בתשריט: אדום.
- ב. שימושים המותרים:
1. סלילת כבישים ומדרכות.
 2. עבודות גינון ופיתוח ומעבר לתשתיות.
 3. לאורך הדרכים יבוצעו נטיעות עצים במרווח מרבי של יח"ד אחת בין עץ לעץ.

5. דרך משולבת מוצעת

- א. מגרש: 501
- ב. צבע בתשריט: אדום מקווקו ירוק.
- ג. השטח ישמש לדרכים וכל מרכיבי הדרך וכן ישמש למיסעות לרכב ולהולכי רגל במשולב. לתשתיות ציבוריות (חשמל, תקשורת, מים, גז, וביו), חניות, מדרכות, נטיעות ותאורה הכול בהונאת לזנכניות בינוי ופיתוח שיאשרו ע"י הועדה.

6. זיקת הנאה

- א. מגרשים: 201,202,203.
ב. סימון בתשריט: רשת בצבע אדום.
ג. שימושים מותרים:
1. מעבר כלי רכב מכל הסוגים, מעבר להולכי רגל, תשתיות ציבוריות רטובות ויבשות (חשמל, תקשורת, מים, גז, ביוב וניקוז וכו') כל זאת בהתאם לתכניות בינוי ופיתוח שיאושרו ע"י הועדה.
2. לא יותר גידור בתחום ובגבולות זיקת הנאה.
ד. תרשם הערת האזהרה בדבר זיקת הנאה במגרשים 201,202,203 כמסומן בתשריט בעת הרישום בטאבו.

פרק ה - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית

1. התנאים והמסמכים הדרושים למתן היתרי בנייה

- א. תכנית בינוי.
ב. תכנית חלוקה למגרשים.
ג. תכנית פיתוח.
ד. במתחם אזור מגורים ב' תוגש בקשה אחת להיתר בניה לכל המבנים שבמגרש ע"פ תכנית הבינוי המאושרת. הבנייה תהייה בנייה יזמית מרוכזת ולא תתאפשר בנייה בשיטת בנה ביתך.
ה. באזור מגורים ב' הבקשה להיתר בניה תהיה למלוא זכויות הבניה במגרש. במידה ולא ינוצלו כל זכויות הבניה, בניה שתמומש בשלב מאוחר יותר תהיה בהתאם לתכנית זו.
ו. באזור מגורים א' - בבתיים דו משפחתיים עם קיר משותף, יחויב מגיש הבקשה להיתר השני להציג בגוף הבקשה את המבנה המאושר הראשון, ולהקפיד על סגנון אדריכלי אחיד, לשיקול דעתו של מהדס הועדה.
ז. באזור מגורים א' - בבתיים דו משפחתיים עם קיר משותף, יחויב מגיש הבקשה להיתר להחתים את שכנו בקיר המשותף על גבי הבקשה להיתר.
ח. מתן היתרי בניה במגרש 101 מותנה בהודעה מוקדמת לבעלי המגרשים הגובלים במגרש.

2. הוצאת היתר בניה

היתר הבניה יינתן בשלבים, כך שלא יהיה ניתן להתחיל בביצוע המבנה קודם להשלמת הגדרות והקירות התומכים הגובלים עם הדרכים ובגבולות המגרש. בשלב שני יינתן ההיתר לפי התוכנית המאושרת.

3. טופס 4

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכו') יעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה ע"פ תנאי התכנית המפורטת וע"פ תנאי ההיתר.

4. הקצאת שטחי ציבור

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"י היזם בהתאם לנוהלים.

פרק ו – פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות התמך, הגדרות והמסלעות בגבולות המגרש. זאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש. קווי הדיקור לא יחרגו מתחומי סימון הדרכים בתכנית.

2. קירות תומכים וגדרות כולל ראש הקיר יהיו בנויים בגמר אבן טבעית או מלאכותית.

סוג האבן לגמר הקירות יהא אחד בכל המגרשים לכל יחידות הדיור ויקבע ע"י מהנדס הוועדה.

גמר קירות התמך והגדרות יהיה אופקי. הגובה המזערי של קירות התמך יהיה 40 ס"מ מעל פני קרקע עליונים סופיים. במידה ואין צורך בקיר תומך תבנה בחזית המגרש גדר אבן כנ"ל בגובה מינימלי של 80 ס"מ ובגובה מרבי של 120 ס"מ. מעל קירות תמך וגדרות תותר בניית גדר משבכת מתכת או מחומרים עמידים אחרים באישור המהנדס, בגובה של 105 ס"מ ממפלס האבן.

גובה קירות תמך לא יעלה על 2.00 מ'. במקרה של הפרש גובה העולה על 3.00 מ' יש לדרג את הקיר וליצור ערוגה ברוחב של 80 ס"מ ועומק אדמה המאפשר שתילה מתאימה שתבוצע על-ידי בעל ההיתר במגרש.

3. גובה הגדר בין שני מגרשים סמוכים יהיה עד 180 ס"מ. במקרה של הפרשי גבהים בפיתוח בין שני מגרשים סמוכים גובה הגדרות הבנויים מעל פני הקרקע של המגרש הגבוה לפחות 105 ס"מ.

4. כל התשתיות בשטח התכנית יהיו תת קרקעיות כולל החיבורים לבתים בתחום המגרשים. תותר העברת תשתיות ציבוריות במגרשים פרטיים בהתאם לצורך. תשתיות אלה יוצגו בתכנית הבינוי וימצאו בתחום שבין קווי הבנין וגבול המגרש.

תכנון וביצוע התשתיות הציבוריות כמפורט יהיה באחריותו של היזם ועפ"י תכניות שיאושרו בכתב ע"י מהנדס המועצה בטרם יינתנו היתר בנייה ויבוצעו בשלבים תוך פרק זמן אשר לא יעלה על 3 שנים. בסמכות מהנדס המועצה לדרוש כתנאי להיתר הסדרת תכנון וביצוע לנושאים נוספים בהתאם לשיקולו המקצועי:

- א. דרכים, כבישים ומדרכות, כולל מעקות בטיחות, תמרור, צביעה, שילוט לרבות שילוט רחובות, תאורה, גינון ומערכות השקיה.
- ב. דרכים משולבות, כנ"ל.
- ג. שבילים ציבוריים, מעקות בטיחות, מדרגות, תאורה, גינון ומערכות השקיה.
- ד. גינות ציבוריות, שצ"פים כולל מתקני משחק.
- ה. חשמל, מים, ביוב, תקשורת, ניקוז תחתית ועילי, קריאה אלחוטית של מוני מים.

5. ביצוע התשתיות הציבוריות ותקורות המועצה הנוגעות להם יהיו על חשבונם של היזם בהתאם להסכם פיתוח שייחתם בין המועצה והיזם.

6. מיקום מתקני המניה והחיבור של התשתיות (מים, חשמל, כבלים וכו') יהיה חלק מתכנית הבינוי והפיתוח שתוכן ע"י היזם לאישור הוועדה.

המתקנים ימוקמו בנישות כנדרש ע"י חברת החשמל וחברות הכבלים שיבנו מאבן כחלק מקירות הגדר או התמך של המגרשים. מבנה הנישות ופרטי הבנייה יהיו חלק מתכנית הבינוי והפיתוח ותכנית הבקשה להיתר שיוגשו לאישור המועצה.

7. כל ההרחבות שידרשו בתשתיות הישוב הקיים כתוצאה מהוספת הבנייה בשטח תכנית זו, כגון: הגדלת חיבור מים כללי ומקומי, חיבור למערכת הביוב כללית ומקומית, הגדלת מרכזיית תאורת רחובות, הגדלת חיבור חשמל וכו', יבוצעו על חשבון היזם בתאום והנחיית המהנדס המועצה.

8. סילוק מפגעים ושימור הנוף:

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התוכנית או בעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבנייה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בנייה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- ב. לא מילא מי שנמסרה לו הודעה עפ"י סעיף 10 א' לעיל, אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבון.
- ג. שימור נוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית, בשטח שאינו מיועד לבנייה, במשך תקופת הבנייה. ולאחזקתו התקינה בעתיד, וזאת ע"י:
 1. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התוכנית ולבעלי המגרשים ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
 2. הוראה על אופן הביצוע של הבנייה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבנייה במקרה של חשש פגיעה.
 3. קביעה של מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית בחלק משטח המגרש.

פרק ז – תשתית, ניקוז, והספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול

הועדה רשאית לחייב את מבצעי התוכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים או מי ביוב ואין להקים על הקרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מעבודות הנדרשות לצורך ביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

2. שמירה על בריאות הציבור

יבוצעו הסיידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז

הועדה רשאית להורות, כתנאי למתן היתר בנייה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תוכנית מפורטת או בקשה לבניית בית או סלילת דרך. מעברי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר בניה במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

4. ביוב וסילוק שפכים

כל מבנה בשטחה של התוכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישת הועדה, פתרון ביוב כולל טיהור וסילוק שפכים יהיה באישור קמ"ט איכות הסביבה, ויהווה תנאי להיתר בנייה בתחום התכנית.

5. זיקת הנאה – זכות מעבר.

בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב, קווי חשמל ותקשורת, אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשיים פרטיים. הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה, ובתנאי

שיהיו במרחק של עד 2.0 מ' מגבולות המגרשים. לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצורכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.

6. תיאום

בכל העניינים הנידונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות הנוגעות בדבר.

7. חשמל ותקשורת

כל התשתיות עבור מערכות חשמל ותקשורת תהיינה תת קרקעיות.

8. אנטנות טלביזיה ורדיו

בכל בנין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד.

9. בנייה משמרת מים

- א. בקרקעות מחלחלות (כגון: גיר, דולומיט וחוליות) יש להשאיר 10%-30% משטח המגרש, מגוננים ו/או מצופים בחומר מחלחל (כגון: חצץ, חלוקים וכדומה). השטח המדויק ייקבע בהתבסס על מגמת התכנון הכולל ואופי הבינוי המוצע בתכנית הנדונה, מחד גיסא, ועל המאפיינים הפיסיים של האתר הנדון: כמויות ועוצמות הגשם, המסלע וסוג הקרקע, מאידך גיסא.
- ב. בקרקעות שאינן מחלחלות (כגון חוואר, קירטון), יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי ורק בהעדר אפשרות כזו – יועבר הנגר למערכת הניקוז העירונית.
- ג. בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פים) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.
- ד. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
- ה. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

פרק ח – מרכיבי ביטחון

1. היזם מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון שבשטח התכנית עפ"י דרישות הגמ"ר.
2. מרכיבי הביטחון לשטח התכנית זו שנקבעו ו/או יקבעו ע"י פיקוד העורף, יוקמו ע"י היזם פי שנקבע ו/או יקבע ע"י פיקוד העורף בדיון בנושא להסדרת מרכיבי הביטחון.
3. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח התכנית יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף.
4. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קצין הגמ"ר או"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתר הבניה ופירוט מיקומם.
5. מרכיבי הביטחון יתבצעו לפי מפרטים טכניים שיקבעו ע"י פיקוד העורף.
6. מקלטים בבנייני מגורים -

באזורי מגורים יבנה ממ"ד לכל יחידה. שטח הממ"ד הנדרש לפי החוק יתווסף לשטח המותר לבנייה, בהתאם להגדרות בתכנית זו.

פרק ט – שונות

1. פיקוח על הבניה

הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התוכנית.

2. בטיחות אש וגז

כל הבנייה הציבורית והבניה למגורים תהא טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות משרפות ולמתקני גז. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על פי תקנים ישראליים מתאימים ותקפים וע"פ הסטנדרטים הנהוגים בישראל.

3. מתקני גריסה

לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושרו תחילה ע"י ועדת המשנה לאיכות הסביבה, יסופק תסקיר השפעה על הסביבה שייתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי גלם אל האתר ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ופתרונות נופיים.

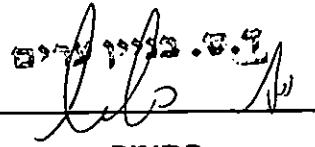
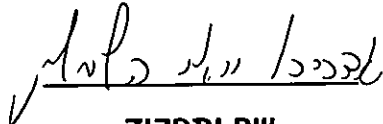
פרק י - חתימות והצהרת המתכנן

<u>תאריך</u>	<u>חתימות</u>
	חתימת בעל הקרקע
6.11.2011	חתימת עורך התכנית
	חתימת היזם
	חתימת המגיש

מועצת מקומית אורנית
ד"ר אריאל
מיקוד 44813

הצהרת עורך התכנית

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו. כמו- כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

<u>חתימה</u>	<u>שם ותפקיד</u>	<u>תאריך</u>
 ד.א. בניון ז"ל	 ד"ר אריאל	6.11.2011

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה