



תכנית מפורטת מס' 10 / 121

שינוי לתכנית מתאר איזורית S-15

אורנית

בעלי הקרקע:

חברת אשרון קרני שומרון בע"מ (חלקה 50) וחברת דווקא בע"מ (חלקה 78)

יוזמי התכנית:

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה אורנית

היזם, המבצעים ומגישי התכנית:

חברת אשרון קרני שומרון בע"מ וחברת דווקא בע"מ .

עורך התכנית:

ש.ש. אדריכלים בע"מ

דניאל שקד, אדריכלים ומתכנני ערים

רח' פינסקר 10 ת"א 63 323 טל' 03- 5253450 פקס' 03-5253449

תאריך: 21 במאי 2001
כח' בא"ר תשס"א

עמוד	תוכן העניינים
3	פרק א' - התכנית
4	פרק ב' - הגדרות
5	פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בתכנית
6	פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
10	פרק ה' - פיתוח ותשתיות
11	פרק ו' - שונות
12	פרק ז' - מרכיבי ביטחון
12	פרק ח - חתימות

פרק א' - התכנית .

1. שם התכנית :
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 121/10 - אורנית
שינוי לתכנית מתאר איזורית S-15 .
2. מקום התכנית :
אורנית - ממזרח לשכונת "צמרות"
אדמות הכפר סניריה גוש פיסקלי 4 בחלק מ: חלת אל חרסה ואד דהרה
ובחלקות רשומות 50 ו 78 .
קאורדינטות - אורך : 150950 - 150300
רוחב : 171250 - 170750
3. גבול תכנית :
כמותחם בתשריט בקו כחול עבה .
4. מסמכי התכנית:
(א) תקנון הכולל 12 עמודי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
(ב) תשריט בקנ"מ 1:1,250
(ג) נספח - חתכים עקרוניים בקנ"מ 1:500
5. שטח התכנית :
194.57 דונם.
6. יוזמי התכנית :
המועצה המקומית אורנית
7. בעלי הקרקע:
חברת אשרון קרני שומרון בע"מ (חלקה 50) וחברת דווקא בע"מ (חלקה 78).
8. היזם, המבצעים ומסגיש התכנית:
חברת אשרון קרני שומרון בע"מ וחברת דווקא בע"מ .
9. עורך התכנית:
ש.ש. אדריכלים בע"מ
דניאל שקד, אדריכלים ומתכנני ערים
רח' פינסקר 10 ת"א 63 323 טל' 03- 5253450 פקס' 03-5253449
10. מטרת התכנית:
א. שינוי יעוד השטח מאיזור חקלאי לאיזור מגורים .
ב. קביעת איזורים ויעודי קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
ג. התווית מערכת דרכים לסוגיהם וסיווגן, קביעת רוחבי כבישים וכן קביעת הוראות בדבר חניה.
ד. קביעת הוראות בניה והגדרת זכויות ומגבלות הבניה באיזורים השונים .
ה. קביעת הוראות לשימוש וטיפול בשטחים פתוחים וציבוריים .
ו. קביעת תנאים לביצוע התכנית .

פרק ב' - הגדרות .

- 1 . התכנית - תכנית מפורטת מס' 10 / 121 אורנית, המהווה שינוי לתכנית מתאר איזורית מס' S-15 .
- 2 . הועדה - הועדה המיוחדת לתכנון ובניה אורנית .
- 3 . המהנדס - מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב את סמכויותיו, כולן או מקצתן .
- 4 . חוק - חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971 .
- 5 . איזור - שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו וכלולות בתכנית .
- 6 . תכנית חלוקה - תכנית לחלוקת מקרקעין /מגרש לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת בחוק .
- 7 . קווי בנין -
 - 7.1 קו בנין קדמי - קו לאורך חזית המגרש אשר מעבר לו לא יבלוט מבנה או חלק ממנו אלא אם כן מצויין במפורש אחרת בתכנית זו .
 - 7.2 קו בנין צידי - קו לאורך גבולו הצידי המגרש אשר מעבר לו לא יבלוט מבנה או חלק ממנו אלא אם כן מצויין במפורש אחרת בתכנית זו .
 - 7.3 קו בנין אחורי - קו לאורך גבולו האחורי של המגרש אשר מעבר לו לא יבלוט מבנה או חלק ממנו אלא אם כן מצויין במפורש אחרת בתכנית זו .
- 8 . קומה - חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו וכולל את עובי הרצפה של אחת מהם .
- 9 . מרתף - קומה בבסיס הבנין אשר כולה או רובה נמצאת מתחת לפני הקרקע הסופיים המקיפים את הבנין ובגובה שלא יעלה על 2.50 מ' נמדד אנכית מרצפתה לרצפת הקומה שמעליה, ובתנאי שלא תבלוט יותר מ - 1.20 מ' מעל פני הקרקע הסופיים הסמוכים ושפחה לא יעלה על השטח המותר לפי תכנית זו .
קומת המרתף לא תבוא במנין הקומות ולא תחרוג מקווי הבניה של הקומה שמעליה .
המרתף יהיה חלק בלתי נפרד מיחידת הדיור ויהיה מחובר אליה במדרגות פנימיות .
- 10 . גובה מירבי לבנייה - הוא הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הסמוכה בהתאם למפלסים הקובעים בתכנית הבינוי והפיתוח המאושרת .
בגג רעפים ימדד הגובה מנקודת הרכס ובגג שטוח ימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג .
- 11 . מפלס קובע - מפלס שיקבע ויוגדר בהנחיות התכנון בתכנית הפיתוח והבינוי כמפלס הקומה הנמוכה של המבנה המיועדת למגורים .
- 12 . שטח הבניה המירבי המותר לבניה על פי תכנית זו - השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי הבניה החיצוניים של הבנין בגובה 1.20 מ' מהריצפה בכל קומה וכולל את כל השטחים המקורים בבנין כולל שטח חלל גג בגובה העולה על 1.80 מ' .
שטח זה אינו כולל שטחן של מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח ואינו כולל את שטח המרתף, שטח מבנה חניה, שטח ממ"ד, מחסן ומבואה בשטחים המירביים המותרים לפי חקוית זו, אך כולל כל שטח אחר .
- 13 . קו הדרך - קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך .
- 14 . זכות מעבר - שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים המוגדרים בתכנית זו .

- 15 . קומה מפולשת - חלל מקורה בבנין הפתוח לחלוטין מצד אחד או יותר אשר תקרתו נתמכת ע"י עמודים או קירות והוא נמצא במפלס קומת הכניסה העיקרית לבנין .
- 16 . מסד - בסיס בנין או חלק מבסיס בנין שהוא סגור ואטום, אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדומה. גובהו עד 1.5 מ' מעל פני הקרקע הסופית הסמוכה .
- 17 . מצללה (פרגולה) - מבנה ללא קירות, עשוי קורות אופקיות הנתמכות על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 50% ממנו .
- 18 . בניה בקיר משותף - בנית מבנה בן שתי יח"ד באותו מגרש כאשר קיר מפריד בין שתי יח"ד באורך שלא יפחת מ 3 מ' .
ניתן לבנות את המבנה בשני שלבים הכוללים יח"ד אחת בכל שלב .
- 19 . מתחם - חלק משטח התכנית המוגדר כשלב פיתוח .
- 20 . תכנית בינוי ופיתוח - תכנית תלת מימדית ערוכה בקנ"מ 1:500 על בסיס מדידה מצבית הכוללת קביעה תלת מימדית עקרונית של הבניה והפיתוח בהסתמך על מפלסים מוחלטים ויכולה לכלול שלבי ביצוע בהתאם למתחמים .
התכנית תוכן ע"י היזם עבור מתחמים שלמים ותאשר ע"י הוועדה .
אישור התכנית ע"י הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתר בניה בכל במתחם ומתחם .

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית .

טבלת יעודי שטחים:

יעוד האיזור	צבע בתשריט	שטח במ"ר	אחוז מהשטח הכללי	סה"כ מגרשים
מגרשים א'-2	כתום	114,250	58.79 %	(166) דו משפחתי (12) חד משפחתי 178 מגרשים (344 יח"ד)
דרך חדשה או הרחבת דרך	אדום	23,990	12.34 %	
חנית אוטובוסים	קווים שחורים מצטלבים על רקע אדום	2,540	1.30 %	
דרך משולבת	קווים אלכסוניים אדומים על רקע ירוק	16,540	8.43 %	
דרך קיימת או מאושרת	חום בהיר	5,700	2.93 %	
שטח למבני ציבור	חום מותחם בחום כהה.	15,510	7.97 %	
שטח ציבורי פתוח	ירוק	10,470	5.38 %	
דרך שירות	קווים אלכסוניים ירוקים על רקע לבן	5,560	2.86 %	
		194,570	100.00 %	

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה.

1. כללי -

- 1.01 . לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באיזור הנדון או על פי תכנית מפורטת שתופקד .
- 1.02 . בכפיפות לסעיף א' לעיל, אפשר יהיה בתכנית מפורטת להוסיף ולגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימת תכליות זו .
- 1.03 . קביעת התכליות הנ"ל תעשה בהתחשב באופיו של האיזור והיקף השרותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו .

2. איזור מגורים א'-2 -

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא איזור מגורים א'-2 .
איזור זה מיועד לבניית בתים חד או דו משפחתיים בכל מגרש .
שטח מגרש מינימלי של 500 מ"ר לבנית ליח"ד אחת ושטח מגרש מינימלי של 580 מ"ר לבנית 2 יח"ד במגרש בקיר משותף .

2.1. הוראות ומגבלות בניה באיזור מגורים א'-2 .

2.1.1 קווי בניין -

- קו בניין קדמי לאורך חזית המשיקה לדרך..... 5.0 מ' *
 - קו בניין אחורי..... 5.0 מ'
 - קו בניין צדדי..... 3.0 מ'
- במגרשים פינתיים עם יותר מחזית אחת הגובלת עם דרך, יחושבו כל יתר קווי הבניין כקווי בניין צדדיים .
- * קו בניין קדמי במגרשים 533-537 כלפי דרך מס' 14 7.5 מ'
- הועדה תהיה רשאית לאשר חריגות של עד 5% מקווי בניין .
במגרש בו מותר לבנות שתי יח"ד הן יבנו בקיר משותף .

2.1.2 גובה מבנים -

- תותר בניה של שתי קומות
 - גובה בניה מותר עם גג רעפים..... 9.0 מ'
 - גובה בניה מותר עם גג שטוח כולל מעקה גג..... 7.5 מ'
- קומת מרתף ועלית גג כמוגדר בתכנית זו, אינו כלולות במנין הקומות .

2.1.3 שטח בניה מותר -

- 2.1.3.1 במגרש בשטח של 580 מ"ר ומעלה ניתן לבנות שתי יח"ד בשטח של 180 מ"ר לכל אחת מיח"ד ועוד מרתף בשטח מירבי של 50 מ"ר לכל יח"ד, 7 מ"ר עבור ממ"ד, 30 מ"ר עבור מבנה חניה כאמור בסעיף 2.1.7.2, 8 מ"ר מחסן כאמור בסעיף 2.1.10 .
- 2.1.3.2 במגרשים הקטנים מ 580 מ"ר וגדולים מ 500 מ"ר ניתן לבנות יח"ד אחת בשטח מירבי של 200 מ"ר ועוד מרתף בשטח מירבי של 50 מ"ר, 7 מ"ר עבור ממ"ד, 30 מ"ר עבור מבנה חניה כאמור בסעיף 2.1.7.2, 8 מ"ר מחסן כאמור בסעיף 2.1.10 .

2.1.4 גגות -

- 2.1.4.1 תהיה חובה לבנות גגות משופעים . תותר בניית גגות שטוחים בשילוב עם גגות משופעים בשיעור של כ 50% משטח הגגות .
- 2.1.4.2 גגות משופעים יהיו מחופים ברעפים בשיפוע של 25-30 מעלות. גובה רכס הגג לא יעלה על גובה הבניין המותר - הכל כמסומן בחתכים העקרוניים בתכנית הבינוי .
- 2.1.4.3 גגות שטוחים יהיו מרוצפים או מחופים בחומרים עמידים, כגון: אבן נחל, חצץ או יריעות מצופות אגרגטים בני-קיימה .
לא תותר הלבנת הגג בצביעה ולא תותר בניית גגות מאסבסט או פח גלי .

- 2.1.4.4 מתקנים על הגגות - מערכות מים, קולטי שמש ארוכות וכד' .
- בגגות משופעים ישולבו כל המתקנים בחלל הגג.
- בגגות שטוחים ינתן פתרון אדריכלי לשילובם של המתקנים בגג .
- קולטי השמש יהיו מסוג צללית נמוכה.
- ארוכות תבונה בהתאם לתקן הישראלי .

2.1.4.5 עליית גג - יותר שימוש בחלל גג הרעפים ובלבד שהרום העליון של גג הרעפים לא יעלה על 6 מ' מריצפת המפלס שמתחת לעלית הגג ובתנאי שגובה הרום העליון של גג הרעפים לא יחרוג מגובה המבנה המותר .
שטח עליית הגג מגובה 1.8 מ' כלול בשטחי הבניה המותרים .
עליית הגג אינה נכללת במנין הקומות.

2.1.4.6 מרפסת גג - יותר שימוש בגגות שטוחים כמרפסות גג מרוצפות אשר יכללו מעקות בנויים או קלים המהווים המשך של קירות הבניין .
במרפסות הגג תותר בניית פרגולה מעץ על-פי פרטים מאושרים ע"י מהנדס הועדה .

2.1.5 חומרי גמר -

הבניינים יבנו מקירות בציפוי טיח, לבנים או אבן .
ניתן לשלב אלמנטים אדריכליים מבטון ו/או ציפוי שונה בחלקי בניין . פרטים של אלמנטים אלה ינתנו באישור הועדה .
לא יותר גמר חיצוני מעץ, למעט פרגולות, ארגזי רוח ומחסנים .

2.1.6 מיוזג אויר -

לא ימוקמו מתקני מיוזג אויר על קירות המבנים או על גגות שהם חשופים לעין .
המיתקנים (המדחסים) יוסתרו בחלל הגג או ימוקמו בחלקים מוסתרים של המבנה כך שלא יהוו מפגע וויזואלי או אקוסטי לשכנים ולמראה החיצוני של המבנה .

2.1.7 חניה -

- 2.1.7.1 החניות תמוקמה בתחום המגרשים בהתאם לתכנית הבינוי .
חניות נוספות לאורחים תמוקמה בתחום הדרכים כפי שיסומן בתכנית התנועה ויאושרו ע"י הועדה .
- 2.1.7.2 תותר בנית מבנה קל מקורה לחניה בשטח 30 מ"ר בקו בנין 0.0 לרחוב ו/או לצדדים על פי המיקום וצורה שיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח ולפי פרטים טיפוסיים מאושרים .
החניה במקרה זה תהיה מפולשת ותבנה מקונסטרוקציה עץ או מתכת ותקרה מרעפי חרס בטון או פח וגובהה המירבי יהיה 2.5 מ' .
תותר בנית מבנה חניה כחלק מפיתוח המגרש בשטח 30 מ"ר מתחת למפלס החצר בתחום קו בנין קדמי וצידי בקו בנין 0.0 לרחוב ולצדדים וזאת במקרה שהמפלס הקובע גבוה ב 2.50 מ' לפחות ממפלס הרחוב . חזית המבנה תשתלב עם הקיר התומך הקדמי של המגרש .
שטח מבנה החניה כאמור לא יחשב בשטח הבניה המותר .
- 2.1.7.3 מספר מקומות חניה נדרשים:
באיזורי מגורים א'-2 יהיו 2 מקומות ליח"ד בתחום כל מגרש ,
על פי הוראות מפע"ת .

2.1.8 זיקת הנאה - זכות מעבר -

תינתן זכות מעבר גישה לנציגי המועצה המקומית וגופים מוסמכים אחרים בין קוי בנין לגבולות המגרשים , לביצוע, לטיפול ואחזקה של קוי תשתיות כגון: מים, ביוב, תקשורת קוי חשמל ומערכות ניקוז אשר הסתעפותם למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים . לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים .

2.1.9 מיקלוט - חובת מיקלוט בכל מבנה תהיה על-פי תקנות הג"א ופיקוד העורף . לא ינתנו היתרי בניה לבניין אלא בהתאם לדרישות ואישור הרשות המוסמכת . באיזור מגורים א'-2 לא יכללו 7 מ"ר משטח הממ"ד בשטח המותר לבניה .

2.1.10 מחסנים -

תותר בנית מחסנים כחלק אורגני של פיתוח החצר כגון בחלל מתחת למשטחי חניה במגרשים הנמוכים מהכביש או מתחת למפלס החצר במגרשים הגבוהים מהכביש, בתחום קו בנין קדמי וצדדי בקו בנין 0.0 קדמי וצדדי בשטח מירבי של 8 מ"ר לא כלול בשטח הבניה המותר, או לחילופין תותר בנית מחסנים חיצוניים בהמשך למבנה החניה כחלק אורגני ממנה או בקו בנין 0.0 מ' צדדי ואחורי בהסכמת השכנים, בגובה מירבי של 2.20 מ' ברוטו ובשטח 8 מ"ר לא כלול בשטח הבניה המותר.

בנית מחסנים תותר רק על פי המיקום שיקבע בתכנית הבינוי ולפי צורה ופרטים טיפוסיים מאושרים ע"י הוועדה.

2.1.11 פרגולות (מצללה) -

מותרת הקמת פרגולות בחצר או במרפסת גג. שטח המצללה לא יעלה על השטחים המפורטים להלן: במרפסת גג 1/3 משטח הגג או המרפסת, או בשטח של 10 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. בחצר: 15 מ"ר או 20% משטח החצר לפי הגדול יותר.

במידה ושטח המצללה עולה על המפורט לעיל, יבוא השטח העודף במנין השטח העיקרי.

קו בנין לפרגולה - קדמי 2.5 מ', צדדי ואחורי "0" בהסכמת השכנים

2.1.12 מבואת כניסה (גגון כניסה) -

קו בנין צידי לגגון כניסה מעל כניסה ראשית לכל דירה יהיה 1.5 מ' ובתנאי שרוחב הגגון אינו יותר מכפול רוחב הכניסה אותה הוא מקרה.

שטח מבואת כניסה הפתוחה לפחות משני צדדים לא יעלה על 5 מ"ר.

3. עיצוב אדריכלי -

במבנים דו משפחתיים בעלי קיר משותף יהיה תאום בעיצוב לשתי יחידות. 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.

הועדה תהיה רשאית לפי שיקול דעת המהנדס, לדרוש התאמת עיצוב המבנה למבנה הצמוד כאמור לעיל.

5. שטח לבנין ציבורי -

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום תחום בתום כהה מיועד לבנין ציבורי. מותר יהיה לבנות בשטח זה מבנים ב 2 קומות בגובה מירבי של 9.5 מ'.

שטח בניה מותר לבניה -70% משטח המגרש ולא יותר מ 40% בקומה ראשונה. תותר בנית מרתף או קומה מפולגת בשטח של 40% משטח המגרש ושטחן לא יחשב בשטח המותר לבניה ולא יבואו במנין הקומות המותר.

כל החניות עבור בניני הציבור תמוקמה בתחום המגרש של כל מבנה ציבורי על פי תקן חניה למבני ציבור שיאושר ע"י המפע"ת.

השימושים והוראות הבניה יהיו על פי תכנית בינוי ופיתוח מפורטות שיאושרו ע"י הועדה.

במגרשים המיועדים לבנין ציבורי תותר בנית מתקני חשתית כגון חדרי טרנספורמטורים, אנטנה מרכזית, מתקני חשמל, ביוב, מים, ניקוז ותקשורת ומרכיבי ביטחון.

5 . טבלת ריכוז זכויות והוראות בניה עקריות : -

גובה לרעפים	קו בנין			שטח ממ"ד	שטח מרתף (ק.מפולשת)	שטח בניה	מס' יח"ד	שטח מגרש מינ' (במ"ר)	יעוד
	קד'	אח'	צד'						
9.0 (2 ק')	3	5	5	7X2 מ"ר	50X2 מ"ר	180X2 מ"ר	2	580	מגורים א'-2
9.0 (2 ק')	3	5	5	7 מ"ר	50 מ"ר	200 מ"ר	1	500	מגורים א'-2
9.5 (2 ק')	5	5	5		40% משטח המגרש	70% משטח המגרש		1,200	ציבורי

שטח מינימלי של יחידת מגורים - 120 מ"ר .

6 . שטח ציבורי פתוח -

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח .
בשטח זה יותרו השימושים הבאים :
גנים, חורשנות, שדרות , מגרשי ספורט ושעשועים, שבילים וחניות ציבוריות ,
מתקני תשתית, מתקני חשמל, ביוב, גז, ניקוז, ותקשורת ומים .
נופש פעיל, אנטנה מרכזית ומרכיבי ביטחון .
הועדה רשאית על פי שיקול דעתה, להשמיש שטחים לבנין ציבורי לשצ"פ וההפך
על פי צרכיה ובתנאי שבכל מצב יהיה מענה לצרכי הציבור הנדרשים על פי אמות
מידה הכלולות בחוברת להקצאת שטחים ציבוריים של הטכניון, להנחת דעתה של
הועדה .

7 . דרך קיימת או מאושרת - הינם השטחים הצבועים בתשריט בצבע אוקר .

8 . דרך חדשה או הרחבת דרך - הינם השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום .
השטח ישמש לדרכים ולכל מרכיבי הדרך וכן לתשתיות ציבוריות (חשמל, תקשורת,
מים, ביוב, ניקוז, גז וכו') . תחום הדרך ישמש למיסעות, לחניות, לתחנות
אוטובוס, מדרכות, נטיעות ותאורה, הכל בהתאם לתכניות בינוי ופיתוח
מפורטות שיוגשו ע"י היזם ויאושרו ע"י הועדה .

9 . דרך משולבת - הינם השטחים הצבועים בתשריט בקווים אלכסוניים אדומים על רקע
ירוק.
הדרכים המשולבות ישמשו להולכי רגל ומעבר וחניה למכוניות במשולב .
תכנית הדרכים המשולבות תהיה אבן משתלבת ולא יהיו בשטחם מדרכות .
בתחום הדרכים המשולבות תותר העברת מערכות תשתית כמפורט בסעיף 8 לעיל .
הדרכים תפותחנה בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח .

10 . דרך שרות - הינם השטחים הצבועים בתשריט בקווים אלכסוניים ירוקים על רקע
לבן וישמשו למעבר תשתיות ציבוריות ומרכיבי ביטחון .

11 . חניה לאוטובוסים - הנם השטחים הצבועים בתשריט בקווים אלכסוניים מצטלבים
על רקע אדום .
שטחים אלה מיועדים לחנית אוטובוסים ולתחנות אוטובוסים .
כל ההוראות החלות בשטח המיועד לדרך חדשה (סעיף 8 לעיל) יחולו בשטחים אלה .

פרק ה' - פיתוח ותשתיות .

1. קירות תומכים וגדרות כולל כרכוב ראש הקיר יהיו בגמר אבן טבעית .
פני הקיר הפונים לדרך יצופו כולם באבן .
גמר הקירות יהיה בדירוג .
הגובה המזערי של הקירות יהיה 40 ס"מ מעל פני הקרקע העליונים הסופיים .
במידה ואין צורך בקיר תומך , תכנה על גבול המגרש הקידמי גדר אבן בגובה מיזערי של 40 ס"מ ובגובה מירבי של 1.20 מ' .
מעל גדרות בנויות וקירות תומכים , תותר בניית מעקה משבכת מתכת או מחומרים עמידים אחרים באישור המהנדס , בגובה 1.1 מ' מעל פני הקיר .
בכל מקרה גובה גדר לכיוון הכביש כולל שבכת מתכת , לא יהיה יותר מ 1.80 מ' .
2. גובה קירות תומכים לא יעלה על 3 מ' למעט קירות תומכים בגבול מגרש אחורי שלא יעלה על 4 מ' ולמעט קירות תומכים בין דרכים לשצ"פ או לגבול התכנית ובלבד שהקירות יצופו באבן .
במקרה של הפרש גובה גובה העולה על 3 מ' , יש לדרג את הקיר וליצור ערוגה ברווח האופקי בין הקירות ברוחב מינימלי של 0.8 מ' ובעומק אדמה המאפשר שתילה מתאימה שתבוצע ע"י בעל ההיתר במגרש .
יתאפשרו חריגות ע"פ שיקול דעת מהנדס המועצה ובאישור הועדה המקומית מההנחיות הנ"ל כמגרשים בהם הטופוגרפיה קשה . גמר קירות על פי סעיף 1 לעיל
3. גדרות בין מגרשים יהיו בגובה מירבי של 1.8 מ' .
4. כל התשתיות בשטח התכנית תהינה תת קרקעיות כולל החיבורים לבתים בתחום המגרשים .
5. תותר העברת תשתיות ציבוריות ותנתן זיקת מעבר לצורך אחזקתם בתחום מגרשים פרטיים בהתאם לצורך .
תשתיות אלה יוצגו בתכניות הבינוי והפיתוח וימצאו בתחום שבין קווי הבנין לגבול המגרש .
6. ביצוע התשתיות הציבוריות יהיה באחריותם ועל חשבונם של היזמים והמבצעים ועל פי תכניות שתאושרנה ע"י מהנדס המועצה , בטרם ינתנו היתרי הבניה ויבוצעו כשלבים , בפרק זמן אשר לא יעלה על 5 שנים , ויכללו את התשתיות כלהלן :
6.01 דרכים כבישים ומדרכות , כולל מעקות בטיחות , תמרור , צביעה , שילוט תאורה , גינון , שתילה ומערכות השקיה .
6.02 דרכים משולבות כנ"ל .
6.03 שבילים ציבוריים , מעקות בטיחות מדרגות , תאורה , גינון , שתילה ומערכות השקיה , גינות ציבוריות ושצ"פים כולל מתקני משחקים .
6.04 חשמל , מים , ביוב תקשורת , ניקוז תחתי ועילי , קריאה אלחוטית של מוני מים .
6.05 מערכות תשתית יובאו עד ראש מגרש לפי תכנית פרצלציה .
6.06 כל מערכות התשתית בכל מתחם תמסרנה למועצה המקומית לאחר גמר הביצוע המושלם כולל תכניות ממוחשבות לאחר ביצוע וליזום לא תהיה אחריות לאחר המסירה , למעט אחריות קבלנית לביצוע תקוני שנת בדק .
7. מיקום מתקני המניה והחיבור של התשתיות (מים , חשמל , כבלים , תקשורת וכו') יהיו חלק של תכנית הבינוי והפיתוח שתוכן על ידי היזמים והמבצעים לאישור הועדה . המתקנים ימוקמו בנישות כנדרש ע"י חברת החשמל וחברות הכבלים שיבנו כחלק מקירות התמך והגדרות של המגרשים על פי תכנית פיתוח שתוכן ע"י אדריכל מבנה הנישות ופרטי הבניה יהיו כחלק מתכנית הבינוי והפיתוח ותכנית הבקשה להיתר בניה שיוגשו לאישור המועצה .
8. כל ההרחבות היחסיות שידרשו בתשתיות הישוב הקיים כתוצאה מהוספת הבניה בשטח תכנית זו כגון : הגדלת חיבור מים , חיבור למערכת הביוב , הגדלת מרכזיית תאורת הרחובות , הגדלת חיבור חשמל וכו' , יבוצע על חשבון היזם בתאום והנחית המהנדס .
9. שיטת פינוי האשפה תקבע ע"י המועצה המקומית ובהתאם לכך ימוקמו מתקני האיסוף בתכנית הבינוי וינתנו להם הנחיות בניה .

- 1 . **תכנית בינוי ופיתוח :** -
 - 1.01 . תנאי למתן היתרי בניה הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח כוללת ע"י הועדה וביצוע עיקר התשתיות לאותו מתחם שבו מבוקשים היתרי הבניה .
 - 1.02 . תכנית בינוי ופיתוח תוכן על בסיס תכנית זו ע"י היוזמים והמבצעים ויכללו תכניות מפורטות של מערכות תשתית, תכנית תיאום מערכות והנחיות לתכנון המבנים .
 - 1.03 . בהנחיות לתכנון המבנים יקבעו מפלסים קובעים וחתכים עקרוניים למבנים, ינתנו הנחיות לפתרונות החניה, מיקום מחסנים פרטיים פתרונות לסילוק אשפה, מיקום פילדים לחשמל לתקשורת ולמוני המים, עמודי תאורה, גינון והנחיות לתכנון הקירות התומכים והגדרות .
 - 1.04 . היתרי הבניה יוצאו בהתאם להוראות הכלולות בתכנית בינוי ופיתוח ובהתאם להוראות תכנית זו .
- 2 . **ממ"דים / ממ"מים :** -
 - לכל בנין ציבורי יבנה ממ"מ על פי הוראות מפקדת פיקוד העורף . באזורי המגורים יבנה ממ"ד לכל יח"ד . שטח הממ"ד/ממ"מ הנדרש על פי החוק יתוסף לשטח הבניה המותר על פי תכנית זו .
- 3 . **תכנית חלוקה למגרשים (פרצלציה):** -
 - תכנית חלוקה תוכן ע"י היוזמים . תכנית החלוקה תתבסס על תכנית מפורטת זו מאושרת כחוק ותוגש לרשויות חתומה ע"י מודד מוסמך . יורשו התאמות של תוואי דרכים עפ"י תכנית בינוי ופיתוח וכן איחוד וחלוקה של מגרשי מגורים שיאושרו ע"י הועדה המיוחדת לתכנון ובניה .
- 4 . **שמחי ציבור :** -
 - שמחי הציבור שבשטח התכנית ירשמו על שם המועצה המקומית אורנית על ידי היוזם ועל חשבונו . היוזם יהיה אחראי לרישום זה בתוך ארבע שנים ממתן תוקף לתכנית זו, כפוף ומותנה בביצוע פרצלציה ורישומה בהתאם .
- 5 . **המסמכים הדרושים להיתר בניה :** -
 - 5.01 . תכנית מדידה טופוגרפית עדכנית לחצי שנה אחרונה בקנ"מ 1:250 חתומה ע"י מודד מוסמך .
 - 5.02 . תכנית פיתוח בקנ"מ 1:100 הכוללת מיקום הבית המתוכנן, גבהי קרקע סופיים, גבהי קירות וגדרות, מיקום נישות לכניסת תשתיות מתקני אשפה, חניות, מצללות ריצופים שבילים וסוגי חיפויים .
 - 5.03 . תכנית ביוב עד לחיבור לקו העירוני וחתך קוי הביוב .
 - 5.04 . פריסת גדרות וקירות תומכים לאורך גבולות המגרש וחתך שלם ופירוט סוג החיפוי .
 - 5.05 . תכניות כל המפלסים של הבנין ממוקמים ביחס לגבולות המגרש כולל תכנית גגות .
 - 5.06 . שני חתכים לפחות ניצבים לבית או יותר העוברים דרך גבולות המגרש ומראים את מפלס הדרך ומפלסי המגרשים הגובלים ומסבירים את כל חלקי המבנה. החתכים יעברו דרך גבולות המגרש ויראו את גובה וסוג הגדרות וקירות התמך וכן את מפלסי הקרקע בדרך ובמגרשים הגובלים .
 - 5.07 . חזיתות מארבעה כיוונים וציון חומרי גמר .
 - 5.08 . חזית מהרחוב כולל קיר גדר או קיר תמך .
 - 5.09 . בכתיים דו משפחתיים עם קיר משותף תוגש אחת הבקשות לפחות המראה את המבנה הצמוד .
 - 5.10 . פרטי קירות תומכים ופרטי קונסטרוקציה שלהם .
 - 5.11 . חישובים סטטיים ממוחשבים והצהרת מהנדס רשוי, אישורי הג"א, כזק .
 - 5.12 . היתר הבניה ינתן בשני שלבים, כך שלא ניתן להתחיל בביצוע המבנה קודם להשלמת הגדר או הקיר התומך בגבולות המגרש הגובלים עם הדרך והקירות התומכים והגדרות בגבולות המגרש האחורי והצדדיים על פי שיקול דעת מהנדס הועדה .
 - בשלב שני ינתן היתר בניה כללי לפי התכנית המאושרת .
 - 5.13 . הבקשה להיתר בניה תוגש ע"י אדריכל רשוי .
- 6 . **ארכאולוגיה :**
 - במקרה של גילוי עתיקות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכאולוגיה .

7. תעודת גמר : - חיבור מבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכו') יעשה לאחר שניתן אישור בכתב ממהנדס המועצה או מיופה כוחו המאשר שהמבנה נבנה עפ"י תנאי התכנית המפורטת ועפ"י היתר הבניה .

8. איכות הסביבה : -

- 8.1 תותנה מתן היתרי בניה בביצוע בפועל של פתרון הקצה לפרוייקט מאספ נחל קנה .
- 8.2 הקטרים של הצנרת יותאמו לספיקות של השכונה הנוכחית ושכונת "צמרות" .

פרק ז' - מרכיבי ביטחון :-

- 1. מרכיבי ביטחון, כפי שנקבעו / יקבעו ע"י פקע"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/ ייקבע ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון .
 - 2. להלן פירוט מרכיבי הבטחון :-
 - 2.01 . דרך היקפית וגדר רשת בקטעים רגישים ביישוב.
 - 2.02 . תאורת בטחון היקפית .
 - 2.03 . מחסן תחמושת / נשק .
 - 2.04 . סככת רכב לאמבולנס / כבאית / גרור ביטחון .
 - 3. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב, יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר .
 - 4. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשויות המוסמכות לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קצין הגמ"ר או"ש למרכיבי הבטחון לאותו שלב/איזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם .
 - 5. מרכיבי הביטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר .
 - 6. איזור שבו תותר בניה רק לאחר אישור פרטני של ק. הגמ"ר: כשטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים שחורים על רקע יעוד הקרקע המקורי לא ינתן היתר בניה עד אישור פרטני של ק. הגמ"ר. עם מתן האישור הפרטני, תבוצע הבניה בהתאם ליעוד הקרקע המקורי ולזכויות הבניה המפורטות בתכנית זאת .
- המגרשים הכלולים באיזור זה: 348, 349, 350, 351, 380, 388, 392, 395, 396, 504, 521, 523, 538, 539, 549, 550, 551, 552, 559, 560, 563, 567, 573, 584, 583 .

פרק ח' - חתימות וחתימות:

תאריך עדכון 21.05.01 כח' אייר תשס"א

- 1. חתימת יוזמי התוכנית:
- 2. חתימת בעלי הזכות בקרקע: "דוולקין" בע"מ *דוולקין* *בע"מ* *דוולקין* *בע"מ* *דוולקין* *בע"מ* *דוולקין* *בע"מ*
- 3. חתימת היזמים המבצעים ומגישי התכנית: "דוולקין" *דוולקין* *בע"מ* *דוולקין* *בע"מ* *דוולקין* *בע"מ* *דוולקין* *בע"מ*
- 4. חתימת עורך התכנית: ש.ש. אדריכלים בע"מ
- 5. חתימת הועדה חתימת מועצת תכנון עליונה

