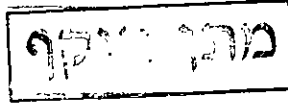


15/02/2018- 5023

מרחב תכנון מקומי - אורנית



אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

מחוז יהודה ושומרון
מחלקת תכנון מקומי
מס' תכנית מקומית: 19/18
מס' תכנית אזורית: 5
תאריך: 15.2.2018

מנהל חלשכה: [Signature]
מנהל חלשכה: [Signature]

תכנית מפורטת מס' 121/18

שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15

אורנית, חלקות 22/1, 22/2, 26

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון
Milton Intertrade Ltd, שוהם 5, קדומים, ת.ד. 522

בעל הקרקע:

Milton Intertrade Ltd, שוהם 5, קדומים, ת.ד. 522

יזם ומגיש התכנית:

אדריכל גבור אברהם - מ.ר. 25613
א.גבור אדריכלים אדריכלות ובינוי ערים בע"מ
שדרות שלמה המלך 2 ראש העין
טל': 03-7329000 פקס: 03-7325079

עורך התוכנית:

15/02/2018

תאריך עדכון אחרון:

צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) מס' 418 תשל"ב 1971

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אורנית

הוועדה אישרה בישיבתה מס' 20170006
מיום 5.9.17

מנהל חלשכה / אדריכל הוועדה
יו"ר הוועדה

תוכן עניינים

עמ' 3	התכנית	פרק א'
עמ' 4	הגדרות	פרק ב'
עמ' 7	חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית	פרק ג'
עמ' 8	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	פרק ד'
עמ' 19	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית	פרק ה'
עמ' 23	פיתוח, נטיעות וקירות גבול	פרק ו'
עמ' 26	תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים	פרק ז'
עמ' 28	מרכיבי ביטחון	פרק ח'
עמ' 28	שונות	פרק ט'
עמ' 30	חתימות והצהרת המתכנן	פרק י'

פרק א' – התכנית

1. שם וחלות התכנית
תכנית מפורטת מס' 121/18
המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15.
2. המקום
אורנית נ.צ. רשת ישראלית קורדינאטות
צפון מערבית 199639 671303
צפון מזרחית 199959 671228
דרום מערבית 199642 671129
דרום מזרחית 199947 671027
גוש מוסדר 4 חלקות 22/1,22/2,26,5
באדמות כפר סניריה
3. גבול התכנית:
כמתוחם בתשריט בקו כחול.
4. מסמכי התכנית:
א. 30 דפי הוראות בכתב, להלן: "הוראות התכנית".
ב. תשריט בק"מ 1:1250. המצורף לתכנית זו ומהווה חלק
בלתי נפרד ממנה.
ג. נספח בינוי מחייב לעניין קווי בנין.
ד. נספח תנועה מחייב לעניין מקומות חניה.
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: 64.11 דונם.
6. בעל הקרקע: Milton Intertrade Ltd, שוהם 5, קדומים, ת.ד. 522
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.
7. יזם ומגיש התכנית: Milton Intertrade Ltd, שוהם 5, קדומים, ת.ד. 522
9. עורך התכנית:
גבור אברהם אדריכל מ.ר. 25613
א. גבור אדריכלים אדריכלות ובינוי ערים בע"מ
שדרות שלמה המלך 2 ראש העין
טל: 03-7329000 פקס: 03-7325079
10. מטרת התוכנית:
א. שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי לאזור מגורים א', מגורים ג', אזור
מגורים מיוחד, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרכים.
ב. קביעת תכליות, שימושים, הגבלות בניה ותנאים למתן היתרים.
11. יחס לתכניות אחרות:
תכנית זו משנה את תכנית מתאר אזורית S-15

פרק ב' – הגדרות

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 121/18 אורנית גוש מוסדר 04 חלקות 22/1, 22/2, 26, 5 כולל תשריט, נספחים והוראות.
2. הוועדה: הוועדה המיוחדת לתכנון לבניה אורנית
3. המהנדס: מהנדס הוועדה או מיופה כוחו.
4. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
5. מועצת התכנון העליונה: מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או וועדות המשנה שלה.
6. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
7. תכנית חלוקה: בכל שטח התוכנית תוגשנה תוכניות חלוקה על בסיס מדידה. תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, תבסס על תכנית מפורטת ותכנית בינוי ופיתוח מאושרת כחוק. תכנית זו תיעשה במתחמים שלמים, תוכן ותחתם על ידי מודד מוסמך ותאושר בוועדה.
8. מתחם: אזור שגבולותיו יקבעו ע"י מהנדס הוועדה שלגביו יש להכין תכנית בינוי ופיתוח על פי הנחית מהנדס הוועדה.
9. מתחם לדור המשך: מתחם מגורים המיועד לדור המשך על פי קריטריונים שייקבעו ע"י הוועדה, ביחס לשיווק המגרשים בלבד.
10. תכנית בינוי ופיתוח: תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בקנ"מ 1:250 או באישור הוועדה בקנ"מ 1:500 הכוללת את המבנן, המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, מקום ומפלס הכניסה הקובע אליהם. סימון תשתיות דרכים חשמל מים וביוב והפיתוח הנופי התכנית תתבסס על מפה טופוגראפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. התכנית תוגש לאישור הוועדה, אישורה על ידי הוועדה הוא תנאי למתן היתרי בניה.
11. מבנן: קבוצת מבנים מתוכננים כיחידה ארכיטקטונית אחת.
12. קו בנין: קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צדי המגרש או לגבול האחורי אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו. לגבי מגרשים פינתיים יהיו שני קווי הבניין הנוספים (מעבר לקווי הבניין הקדמיים) לפי הגדרתם, קווי בנין צידיים.

13. מפלס כניסה קובע:

גובה מוחלט של רצפת המגורים הראשונה בבניין מפני הקרקע המפותחים שביחס אליו מוגדרים הגבהים של הבניין. מפלסי ה-0.00 יהיו כפי שיוגדר בתכנית בינוי ופיתוח שאושרה ע"י הוועדה. במסגרת היתרי בניה יותר שינוי מפלס 0.00 של עד 0.5 מטר לא יחשב כחריגה.

14. קומה:

חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.

15. מרתף:

קומה בבסיס הבניין בגובה מרבי של 2.40 מ', הנמדד מרצפת המרתף עד תקרתו ונמצא כולו או רובו מתחת למפלס 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 מקונטור הקומה שמעליו. במידה ולא צוין אחרת בהוראות התכנית. בקומת המרתף שמשמשת לחניה תותר חשיפת חזית אחת לצורך גישה לחניה.

16. עליית/חלל גג:

חלל הנוצר בין תקרת הקומה העליונה ושיפועי הגג. במידה ויש אליו גישה ונעשה בו שימוש למגורים, היטל שטח החלל הגבוה מ-1.80 מ' יחשב כשטח בניה, יתרתו לא יכלל במניין שטחי הבניה.

17. גובה מרבי לבניה:

הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל המפלס הכניסה הקובע שנקבע בתוכנית הבינוי והפיתוח המאושרת. בגג הרעפים ימדד הגובה מנקודת הרכס ובגג שטוח ימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.

18. קו הדרך:

קו המגדיר את גבולות צדי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.

19. שטח מותר לבניה:

השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקוריים בבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או מרפסות המהוות חלק מפיתוח השטח אך כולל כל חלק אחר, השטח המינימאלי למרחב מוגן הנדרש על פי דרישות פיקוד העורף לא יכללו בשטח המותר לבניה.

20. זכות מעבר:
"זיקת הנאה"

שטח בתחום המגרשים, המסומנים כבעלי זיקת הנאה תינתן בהם זכות מעבר לרכב פרטי ורכב חרום בלבד. אחזקת תשתיות, כגון: דרכי גישה חשמל מים ביוב טל"כ, ריצופי חוץ תהייה באחריות בעלי הזיקה.

21. מסד:

בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדומה, למעט פתח לטיפול בצנרת חיצונית. גובה המסד עד 1.5 מ' נמדד מעל פני הקרקע הסופית הסמוכה ועד תחתית פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.

22. קומה מדורגת:

קומה הבנויה ברובה או כולה בנסיגה ביחס לקומה שמתחתיה.

23. מעקה גג: מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח, אשר גובהו הכולל לא יפחת מהנקבע בתקן.
24. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך.
25. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
26. חזית צדדית: חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית הקדמית. במקרה של מגרש פינתי יחשבו החזיתות לכבישים כחזיתות קדמיות והשתיים האחרות כחזיתות צדדיות.
27. גגון מעל כניסה קובעת:
גגון מעל כניסה קובעת שיכול לבלוט 1.50 מ' מקו הבניין ושטחו לא יעלה על 4.5 מ"ר ולא ייכלל בשטח הבניה המותר.
28. מצללה (פרגולה):
מבנה ללא קירות, שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי, הנסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40% לפחות ממנו.
29. שטחים משותפים: שטחים בבנין מגורים משותף המשמשים את כלל דיירי הבניין, כדוגמת: אזורי מבואת כניסה ותנועה ציבורית, חדרי מערכות ותפעול, חדרי שרות וחניות מקורות.
30. דגם חוזר:
דגם בינוי חזרתי בלפחות ארבעה מגרשים סמוכים.

פרק ג' – חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

מצב קיים:

היעוד	צבע בתשריט	שטח (דונם)	% מהסה"כ
קרקע חקלאית	פסים לבן וירוק	61.79	96.38
דרך מאושרת	אדום	2.32	3.62
סה"כ		64.11	100%

מצב מוצע:

היעוד	צבע בתשריט	שטח (דונם)	% מהסה"כ
מגורים א'	צהוב	10.36	16.16
מגורים ג'	כתום כהה	14.40	22.46
מגורים מיוחד "דור המשך"	צהוב בהיר עם רשת פסים אדומה	6.12	9.55
מבנים ומוסדות ציבור	חום	2.27	3.54
שטח ציבורי פתוח	ירוק בהיר	5.55	8.64
דרך מאושרת	חום חול	2.31	3.60
דרך מוצעת	אדום	12.31	19.20
דרך משולבת	פסים ירוק ואדום	9.98	15.57
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	פסים חום בהיר וירוק	0.81	1.26
סה"כ		64.11	100

פרק ד' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

הוראות כלליות לאזורי מגורים ומבני ציבור :

- א. לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.
- ב. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות יותרו תכליות דומות באישור הועדה.
- ג. קביעת התכליות הנ"ל תעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק, הן לתושבים והן לסביבתו.
- ד. בניין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- ה. הועדה תהיה רשאית לאשר סטיות נקודתיות בקווי בניין של עד 10% מהמגבלות המוגדרות בתכנית זו.
- ו. בסמכות הוועדה לאשר חריגות נקודתיות בקווי בניין בבניית דגם חוזר (ראה פרק ב' הגדרות סעיף 30) של עד 25% מקווי בנין צדדיים ואחוריים בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח באישור הוועדה.

1. אזור מגורים א'

כללי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים א'. המיועד לבנייה למגורים צמודי קרקע בבניה חד ודו משפחתית, על פי המפורט בסעיף 1.14 "בטבלת מגרשים למגורים א'".

בסמכותה של הוועדה לאשר שינוי בגודל המגרש המינימאלי בשיעור של עד 5% משטח המגרש.

הבנייה באזור זה תהיה בהתאם לזכויות והמגבלות כלהלן:

1.1 שטח בנייה מותר:

שטח הבנייה המותר המרבי לבניית 2 יחידות דיור במגרש יהיה 60% משטח המגרש, בתכסית של עד 50% משטח המגרש בקומה אחת. במידה ובמגרש דו משפחתי תבנה יחידת דיור אחת השטח המרבי לבניה יהיה 40% משטח המגרש.

במגרש מס' 216 תותר בניה של יחידת דיור חד משפחתית בלבד, שטח הבניה המותר 45% משטח המגרש, תכסית שלא תעלה על 40%.

לשטח הבניה יתווסף מרתף כמוגדר בפרק ב' סעיף 15, הכניסה למרתף תהיה מיחידת הדיור בלבד דרך מדרגות רציפות לכל הקומות. חלל הגג מעל גובה 1.8 מ' תחשב בשטח בניה ותיכלל בשטח הבניה המותר. בנוסף תותר חניה מקורה בשטח של 30 מ"ר ליחידת דיור, וגגון מעל כניסה קובעת לבנין וממ"ד בשטח המינימאלי הנדרש על פי פיקוד העורף. יותר שימוש בגג החניה המקורה כמרפסת פתוחה. חל איסור על פיצול יחידות דיור, כמו כן חל איסור על יחידות דיור בקומת מרתף.

1.2 קווי בניין:

קו בניין קדמי 5.00 מ'
קו בניין אחורי 5.00 מ'
קו בניין צדדי 3.00 מ'
במגרשים 214,215,216 קו בנין קדמי לכביש מספר 5, ו-כביש 8 יהיה 4 מ',
וקו בנין אחורי יהיה 3 מ'

1.3 גובה בנייה מרבי:

הגובה המרבי לבניה לא יעלה על 9.0 מ' לגג משופע ממפלס הכניסה הקובע, ו- 7.5 מ' למעקה גג שטוח.

1.4 מספר קומות :

2 קומות + מרתף וחלל הגג.

1.5 חניה:

מיקום החניות יקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח בהתאם להנחיות המפע"ת נכון למועד בקשה להיתר בניה, אך לא יפחת מ-2 חניות ליחידת דיור ו-0.3 חנייה עבור חניית אורחים בכביש ציבורי.

קווי בניין לחניה מקורה:

קו קדמי 0.00 מ'
קו צדדי 0.00 מ'

גובה החניה המקורה לא יעלה על 2.50 מ' מפני הרצפה עד פני התקרה, גימור מבנה החניה המקורה יהיה לפי 1.7 סעיף ד.
יותר שימוש בגג החניה המקורה כמרפסת פתוחה.

1.6 מבני עזר:

תותר בניית מחסן בשטח מרבי של 6.0 מ"ר ליח"ד, גובה המחסן מפני הרצפה עד פני התקרה לא יעלה על 2.20 מ'.
שטח המחסן לא יחשב במניין השטחים המותרים לבנייה. מיקום המחסן ייקבע בתכנית הבינוי והפיתוח, שתאושר ע"י הועדה.

קווי בניין למבני עזר:

קו קדמי/אחורי..... 0.00 מ'
קו צדדי..... 0.00 מ'

1.7 חומרי גמר חזיתות ומבני עזר:

- א. גימור הבניין יהיה בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן מלאכותית או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקט. כל חומר אחר יהיה באישור המהנדס.
- ב. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג, מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הועדה בכל מקרה ומקרה.
- ג. גימור הגג יהיה מחומרים שלא יהוו מפגע נופי כלהלן:
כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הועדה. לא יושאר גג עם הלבנה בלבד או אספלט. 50% משטח הגג יכוסה ברעפים לכוון החזית הראשית.
- ד. גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבניין העיקרי. לא יותר מבנה עזר שונה מגימור הבית או מחומרים שונים. הגג במבנה העזר יהיה כדוגמת המבנה העיקרי, ומחומרים דומים, ותותר כמרפסת פתוחה. ניתן לשלב גג רעפים במבנה העזר, הכל בתיאום מול הועדה.

1.8 מרתפים:

כמוגדר בפרק ב' סעיף 15.

1.9 מתקנים על הגגות

- א. מתקני החימום של קולטי השמש יוצנעו בחלל הגג או ע"י קירות בנויים שיהוו חלק מתכנית בקשה להיתר. בגגות משופעים יהיו הקולטים צמודים לשיפוע הגג והדודים בתוך חלל הגג.
- ב. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאים על גגות המבנים (ראה פרק ט' סעיף קטן 6) בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתרי בניה כחוק.
- ג. על מתקנים פוטו-וולטאיים יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1 – תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאיים באיו"ש – המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושר מאוחר יותר.

1.10 מתקנים טכניים ומיזוג אוויר

- א. לא תותר חשיפת צנרות, כבלים ומערכות טכניות על גבי הקירות החיצוניים של המבנים.
- ב. לא ימוקמו מתקנים וצנרת מיזוג אוויר, מזגנים, אנטנות וצלחות קליטה על קירות המבנים או על גגות באופן שיהיו חשופים לעין.

- ג. 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.
- ד. מתקני כביסה לא יובלטו יותר מ 80 ס"מ מהקיר החיצוני, ניתן להבליט מתקני כביסה מקווי בנין צידי ו/או אחורי אך במידה שיוצנעו, ע"י מסתור שפרטי יאושרו ע"י מהנדס הועדה.
- ה. תנורי הסקה:
תותר שימוש בתנורי הסקה על גז בלבד.

1.11 מצללה (פרגולה):

המצללות יעמדו בתנאים הבאים:

- א. שטח המצללה לא יעלה על השטחים המפורטים להלן:
- 1/3 משטח הגג או מרפסת הגג, או 10 מ"ר, הכל לפי הגדול יותר.
 2. 15 מ"ר או 1/5 משטח חצר בית מגורים, הכל לפי הגדול יותר, ובלבד ששטח המצללה לא יעלה על 50 מ"ר.
- ב. במקרה של מצללה הנמצאת מחוץ לקווי הבניין עפ"י המפורט בסעיף ג' של הלן, יכולים להיות עמודי בטון במידות מכסימליות של 30/30 ס"מ ובמרחק מינימאלי נקי בין העמודים של לא פחות 250 ס"מ.
- ג. קו בנין קדמי לפרגולה יהיה 2.50 מ'. קו בנין צידי ואחורי יהיה 1.5 מ'.

1.12 עיצוב אדריכלי:

תוכן למתחם כולו "תכנית בינוי ופיתוח" שבה למרות שעיצוב המבנים לא יהיה אחיד, תיקבע שפה עיצובית אחידה שתשמר במתחם כולו. במידה ושתי היחידות במגרש לא יוגשו בהיתר אחד תחול על מגיש הבקשה השני חובה להציג בגוף ההיתר את תכנית המבנה הקיים או את התכנון המאושר של הבניין בחצי השני של המגרש המשותף.

הועדה תהיה רשאית לפי שיקול דעת מהנדס הוועדה לדרוש שינויים בעיצוב המבנה כך שיתאים להנחיות העצוב כנ"ל.

הגובה המכסימלי של החומות בחזית הפונה לרחוב ולשטח הציבורי הינו 1.20 מ'. הועדה תהיה רשאית לאשר חריגה מההוראה הנ"ל, על פי שיקול דעתה, אם מצאה לנכון כי קיימת הצדקה לעשות כן.

גדרות בין מגרשי המגורים יהיו עד לגובה 1.80 מ' ובגמר טיח דו-צדדי.

- 1.13 בסמכות הוועדה לאחד/לפצל מגרשים באותו ייעוד בהתאם לתוכנית בינוי ופיתוח מאושרת ע"י הוועדה, ובתנאי שסה"כ יח"ד יישאר ללא שינוי.

1.14 טבלת מגרשים אזור מגורים א'.

*הערה: שטחי המגרשים ניתנים בקירוב במדידה ממוחשבת. שטחים אלו ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך.

מספר יח"ד	שטח בדונם	מס' מגרשים	ייעוד
2	0.61	200	מגורים א'
2	0.61	201	
2	0.68	202	
2	0.68	203	
2	0.69	204	
2	0.66	205	
2	0.62	206	
2	0.64	207	
2	0.70	208	
2	0.62	209	
2	0.61	210	
2	0.60	211	
2	0.60	212	
2	0.63	213	
2	0.50	214	
2	0.51	215	
1	0.40	216	
33	10.36		סה"כ מגורים א'

2. אזור למגורים ג':

כללי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום יהיה אזור למגורים ג', אזור מגורים זה מיועד לבניית בתי מגורים בני 4 או יותר יח"ד לפי המפורט בסעיף 2.9 "טבלת מגרשים אזור מגורים ג'". במגרש 715 תינתן זיקת הנאה לבעלי המגרשים על פי המסומן בתשריט.

2.1 הוראות בנייה כלליות:

- א. בינוי: הבניה תותאם לטופוגרפיה בבניה מדורגת. בכל מבנה 4-6 יחידות דיור, כל יחידת דיור תהיה דו קומתית (דופלקס), שחלק מגג היחידה התחתונה משמש כמרפסת ליחידת דיור העליונה. כניסות לבתים יוגדרו בנספח הבינוי ופיתוח באישור הוועדה.
- ב. חלה חובת גג רעפים ביחידות העליונות בשיעור של 50% לפחות משטח הגג ובכיוון החזית הפונה לדרך.
- ג. בסמכות הוועדה לאחד/לפצל מגרשים באותו ייעוד במסגרת תוכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה, ובתנאי שסה"כ יח"ד יישאר ללא שינוי.

2.2 שטח בנייה מותר

עד 170 מ"ר ליחידת דיור עליונה מעל לכביש עליון.
עד 190 מ"ר ליחידת דיור תחתונה שמעל לכביש תחתון.
לכל אחת מיחידות הדיור יתווסף שטח מרחב המוגן, וחניה מקורה בשטח של 30 מ"ר ליח"ד וגגון בכניסה קובעת.
יותר שימוש בגג החניה המקורה כמרפסת פתוחה.
ליחידות התחתונות תותר הקמת המרתף לפי הגדרתו ראה פרק ב. סעיף 15, הכניסה למרתף תהיה מיחידת הדיור בלבד דרך מדרגות רציפות לכל הקומות.
חל איסור על פיצול יחידות דיור, כמו כן חל איסור על יחידות דיור בקומת המרתף.
תותר הצמדת גינה פרטית לדירות.

2.3 קווי בניין: קווי בנין על פי נספח בינוי,

במגרש 717 קו בנין מזרחי צידי הינו... 3 מטר.
במגרש 716 קו בנין מערבי צידי הינו... 3 מטר.
במגרש 718 קו בנין מזרחי צידי הינו... 3 מטר.
במגרש 700 קו בנין מזרחי צידי הינו... 3 מטר.
בין כל המגרשים קוי הבנין הינם 0 מטר מתחת לכביש עליון ו- 3 מטר מעל לכביש עליון לשצ"פ 3 מ'.

2.4 גובה בנייה מרבי:

גובה מרבי לבניה מפני הקרקע המפותחת התחתונה עד רכס גג הרעפים 16 מ'.
מעל כביש עליון תותר בנית שתי קומות בלבד (לא כולל חלל גג)
קומה משמשת לחניה לא תחשב בגובה מרבי לבניה ולא תיכלל במספר הקומות, תינתן תוספת של הסתרת מערכות בגג עליון.

2.5 מספר קומות:

תותר בניית 4 קומות בתוספת קומת חניה, מרתף וחלל גג.

2.6 חניה

מיקום החניות יקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח בהתאם להנחיות המפע"ת נכון למועד בקשה להיתר בניה, ולא פחות מ 2 חניות ליחידת דיור ו-0.3 חנייה עבור אורחים בכביש ציבורי.

קווי בניין לחניה מקורה:

קו קדמי.....0.00 מ'

קו צדדי.....0.00 מ'

2.7 מבני עזר:

לפי סעיף 1.6 .

2.8 חומרי גמר חזיתות ומבני עזר

לפי סעיף 1.7 .

2.9 טבלת מגרשים אזור מגורים ג':

*הערה: שטחי המגרשים ניתנים בקירוב במדידה ממוחשבת. שטחים אלו ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך.

מספר יח"ד	שטח	מס' מגרשים	ייעוד
4	0.51	700	מגורים ג'
4	0.47	701	
4	0.47	702	
4	0.47	703	
4	0.47	704	
4	0.47	705	
4	0.47	706	
4	0.49	707	
4	0.50	708	
4	0.51	709	
4	0.49	710	
4	0.48	711	
4	0.48	712	
4	0.46	713	
6	0.78	714	
12*	2.11	715	
4	0.53	716	
6	0.88	717	
6	0.76	718	
4	0.53	719	
4	0.52	720	
4	0.51	721	
4	0.53	722	
4	0.51	723	
110	14.40		סה"כ מגורים ג'

*כולל דרך לזיקת הנאה המאפשרת גישה לבתי המגורים בתחום המגרש.

3. אזור למגורים מיוחד:

כללי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב בהיר משובץ בקווים אדומים, יהיה שטח למגורים בבנייה רוויה עבור דור המשך של תושבי הישוב, על פי המפורט בפרק ב' סעיף 9.

3.1 בינוי:

- א. הבניה תהיה באופי מדורג בהתאם לטופוגרפיה הטבעית עד כמה שניתן.
- ב. בסמכות הוועדה לאחד/לפצל מגרשים באותו ייעוד בהתאם לתוכנית בינוי ופיתוח מאושרת ע"י הוועדה, ובתנאי שסה"כ יח"ד יישאר ללא שינוי.

3.2 שטח בנייה מותר:

השטח המרבי המותר לבנייה לא יעלה על 160 מ"ר ליח"ד. לשטח זה ניתן להוסיף מרתף לחניה משותפת בשטח של 35 מ"ר לחניה לכל יח"ד שטחים משותפים בשטח עד 6.0 מ"ר ליח"ד, ומחסנים דירתיים בתוך יחידת הדיור בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד. יותר שימוש בגג החניה המקורה כמרפסת פתוחה. השטח המינימאלי לכל יחידת דיור לא יפחת מ- 80 מ"ר ליחידת דיור. חל איסור על פיצול יחידות דיור, כמו כן חל איסור על יחידות דיור בקומת המרתף. **תותר הצמדת גינה פרטית לדירות.**

3.3 קווי בניין:

קו בנין קדמי.....5 מ'.
קו בנין צדדי לשצ"פ.....3 מ'
קו בנין צידי מזרחי במגרש 900 הינו 3 מ'
בקומות שמתחת לכביש מס 9 קווי בניין הצידיים בין המגרשים 900-904 הינם 0 מ'.
בקומות שמעל לכביש 9 קווי בנין צידיים בין מגרשים 900-904 הינם 3 מ'.
יותר קו בנין 0 מ' לקומת מרתף לחניה, במקרה זה בסמכות הוועדה לאשר חשיפת קיר המרתף בחזית המשמשת לכניסה לחניה.

3.4 גובה בנייה מרבי:

גובה מרבי לבניה מפני הקרקע המפותחת התחתונה ביותר עד רכס גג הרעפים 19 מ' או מעקה גג לא משפע.
קומה משמשת לחניה לא תחשב בגובה מרבי לבניה, ולא תיכלל במניין הקומות. תינתן תוספת של הסתרת מערכות בגג עליון.

3.5 מספר קומות:

מספר קומות מעל כניסה קובעת מכביש תחתון יהיה 5 קומות וקומת חניה שלא תיכלל במניין הקומות.

3.6 חניה

תקן החניה ומיקום החניות בהתאם לנספח תנועה המאושר ע"י המפע"ת, ולא פחות משתי חניות ליחידת דיור בתחום המגרש ו 0.3 חניית אורחים בתחום הדרך. בסמכות הוועדה לשנות את מיקום החניות במסגרת תכנית בינוי ופיתוח ובכפוף לאישור המפע"ת. מערכות ותשתיות הבניין יוסתרו ויוטמעו במבנה.

3.7 הנחיות להתקנת מעלית:

חלה חובת תכנון והתקנת מעלית בבנין באם מפלס רצפת הכניסה לקומה העליונה בהפרש של מעל 12 מ' מפני מפלס הכניסה התחתונה ביותר לבניין, לרבות כניסה לחנייה תחתונה. הכל כמפורט בתקן הישראלי על תיקוניו.

3.8 טבלת מגרשים מגורים מיוחד:

*הערה: שטחי המגרשים ניתנים בקירוב במדידה ממוחשבת. שטחים אלו ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך.

מספר יח"ד	שטח	מס' מגרשים	ייעוד
4	0.81	900	מגורים מיוחד
10	1.28	901	
10	1.28	902	
10	1.30	903	
10	1.45	904	
44	6.12		סה"כ מגורים מיוחד

3.9 מבני עזר:

לא תותר הקמת מבני עזר נפרדים מהמבנה.

3.10 חומרי גמר חזיתות:

- גימור הבניין יהיה בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן מלאכותית או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקיט. כל חומר אחר יהיה באישור המהנדס.
- בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג, מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הועדה בכל מקרה ומקרה.
- גימור הגג יהיה מחומרים שלא יהוו מפגע נופי כלהלן:
כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הועדה. לא יושאר גג עם הלבנה בלבד או אספלט.

4. שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור

השטח הצבוע בתשריט בפסים בצבע חום בהיר וירוק הוא אזור לשטחים פתוחים ולמבני ציבור בשטח זה יותרו כל השימושים המוגדרים כציבוריים. כגון: גינות משחק, שטחים פתוחים, מוסדות חינוך, מעונות יום, גני ילדים, מוסדות תרבות, מועדון מבוגרים/ קשישים, ספריה, מוסדות דת, בית כנסת, מקווה ומתקנים טכניים.

- 4.1 קווי בניין:
קו בניין עפ"י נספח הבינוי,
בסמכות הוועדה לאשר חריגות נקודתיות בקווי בניין בשיעור של עד 25%.
בתחום המגרש יותרו בניית רמפות, וגשרים בקווי בנין 0 מ'.
- 4.2 שטח בניה מותר
סה"כ אחוז הבנייה לא יעלה על 60% משטח המגרש,
תותר הקמת המרתף שלא ייכלל באחוזי הבניה, לפי הגדרתו בפרק ב' סעיף 15.
- 4.3 גובה בניה מרבי:
גובה בניה מרבי של 15 מ' מפני הקרקע המפותחת התחתונה ביותר, תותר תוספת של
הסתרת מערכות בגג עליון.
- 4.6 מספר קומות:
לא יעלה על 3 קומות.
- 4.7 חומרי גמר
גימור הבניין יהיה טיח חוץ עמיד או חומר קשיח אחר ולפחות 30% משטח החזית באבן
טבעית מסותתת או ניסורה.
- 4.8 חניה
חניה תהיה בתחום המגרש על פי התקנים והנהלים הקיימים ובאישור המפקח על התעבורה
ומהנדס המועצה במועד הוצאת היתרי בניה.

5. שטח למבנים ומוסדות ציבור

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום כהה הוא אזור למבני ציבור בשטח זה יותרו כל השימושים
המוגדרים כציבוריים. כגון: מבני חינוך, גני ילדים, מעונות יום, מוסדות תרבות, מוסדות דת, בית
כנסת, מקווה, ספרייה, מועדון ספורט, מועדון קהילתי ומתקנים טכניים.

- 5.1 קווי בניין:
קו בניין עפ"י נספח הבינוי
- 5.2 שטח בניה מותר
סה"כ אחוז הבנייה לא יעלה על 150% משטח המגרש.
תותר הקמת המרתף שלא ייכלל באחוזי הבניה, לפי הגדרתו בפרק ב' סעיף 15.
- 5.3 גובה בניה מרבי:
גובה מרבי לבניה עד 15 מ' מפני הקרקע המפותחת, תותר תוספת של הסתרת מערכות
בגג עליון.
- 5.4 מספר קומות:
לא יעלה על 3 קומות.
- 5.5 חומרי גמר
גימור הבניין יהיה טיח חוץ עמיד או חומר קשיח אחר ולפחות 30% משטח החזית באבן
טבעית מסותתת או ניסורה.

5.6 חניה

חניה תהיה בתחום המגרש על פי התקנים והנהלים הקיימים ובאישור המפקח על התחבורה ומהנדס המועצה במועד הוצאת היתרי בניה.

6. שטח ציבורי פתוח

- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח. השימושים המותרים בשטח זה הם:
1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
 2. מגרשי משחקים.
 3. שטחים שמורים לצורכי ניקוז.
 4. מתקנים הנדסיים ופינות לפסולת מחזור באישור הועדה.
 5. שטח לפעילות ספורט, מתקנים לספורט וחינוך גופני.
 6. הקמת אנטנות לתקשורת באישור הועדה.
- בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב, פרט לרכב חירום והצלה

7. דרכים משולבות

- השטח הצבוע בתשריט בקווים עבים אלכסוניים ירוק ואדום הם דרכים משולבות. ייעודו של השטח כדלהלן:
1. הדרך תכלול אלמנטים למיתון וריסון תנועה.
 2. עבודות גינון ופיתוח ומעבר לתשתיות.
 3. לאורך הדרך המשולבת יתוכננו אדניות לגינון.
 4. בדרך משולבת תינתן עדיפות להולכי רגל.

8. דרכים מוצעות

- השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח לדרכים מוצעות. ייעודו של השטח כדלהלן:
- א. כבישים ומדרכות.
 - ב. גינון ופיתוח ומעבר לתשתיות.
 - ג. שבילי אופניים בהתאם לאפשרויות טופוגראפיות.

9. תקן חניה

לכל שימוש אחר פרט למגורים, תקן החנייה יהיה על פי התקנים והנהלים הקיימים ובאישור המפקח על תחבורה ומהנדס המועצה, כל החנייה תהיה בתוך המגרש.

10. ארכיאולוגיה

א. בכל אתרי העתיקות לא תותר כל עבודת בנייה או פיתוח, אלא באישור קמ"ט ארכיאולוגיה.

ב. במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

פרק ה' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית

1. תנאים למתן היתרי בנייה:

- 1.1 לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות ומבני הציבור הבאים, בערובות להנחת דעתה של הוועדה:
- א. מאספי הביוב הראשיים: מערכת סילוק וטיפול שפכים ומערכת פיזור קולחין.
 - ב. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
 - ג. מערכת הספקה ראשית של מים.
 - ד. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
 - ה. הקמת מבני חינוך עפ"י הצרכים של השכונה.
- 1.2 היתרי הבניה למגורים יינתנו בהתאם לתכניות פרצלציה שתבוצע במסגרת בתכנית בינוי ופיתוח שתאושרנה ע"י הוועדה למתחמים שלמים ובכל שלב יינתנו לאחר שנתקיימו התנאים הבאים:
- א. הובטח להנחת דעתה של הוועדה יחסית להיקף הבניה המבוקש, ביצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים בסעיף 1.1.
 - ב. בוצעו התשתיות ומבני הציבור, אולם, הוועדה תהיה רשאית לתת היתרי בניה למגורים גם בלי שנסתיים ביצועם, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.
- 1.3 הוועדה תוכל להתנות מהן היתרי הבניה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני ציבור או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים הכל בהתאם לתוכנית זו.
- 1.4 חברת חשמל
- א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, בתוך מבנה סגור.
 - ב. לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים.
- 1.5 תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום וקבלת אישור של פיקוד העורף/ הגמ"ר בדבר פתרונות המיגון הדרושים בתחום השטח נשוא הבקשה.

2. שלבים הדרושים למתן היתר:

- 2.1 היתרי הבניה יינתנו ב-שני שלבים:
- א. בשלב ראשון ליסודות, תימוך המגרש ורצפה ראשונה.
 - ב. בשלב שני להשלמת הבנייה יינתן לאחר המצאת תכנית מדידה חתומה ע"י מודד מוסמך כתואמת את היתר שלב א' וללא צורך לדיון נוסף בוועדה.
- 2.2 מימוש בנייה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה. אסור להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח.

2.3 התנאי של גמר מושלם יחול גם כאשר התעכבה הבנייה או הופסקה באמצע ביצוע ולא ניתן להשלימה תוך פרק זמן סביר, חובה לבצע עבודות גמר לקטע שהסתיימה בנייתו, בין השאר: ציפוי אבן, מעקות, עבודות צבע וחיפוי, עבודות פיתוח וכיוצ"ב.

3. דרישות להיתר בניה:

3.1 כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:

- א. תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה ע"י מודד מוסמך, בקנ"מ 1:250, הכוללת את כל העצמים בשטח המגרש לרבות מבנים קיימים, קווי חשמל וטלפון, עמודי חשמל וטלפון, ביוב ומים, קווי רום כל 50 ס"מ, בתחום של עד מרחק 5 מ' מעבר לגבולות המגרש.
- ב. תרשים סביבה בקנ"מ 1:1000.
- ג. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבסעיף (1) בקנ"מ 1:250.
- ד. תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות, בקנ"מ 1:100.
- ה. תכנית פיתוח, הכוללת העמדת המבנה, מפלסים, דרכי גישה, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחייה, מתקני תליית כבסים, מערכת ביוב, מיקום: מוני גז, ברזי כיבוי וגומחות לחשמל ותקשורת, על רקע תכנית מדידה מוגדלת בקנ"מ 1:100, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים. חתך מערכת הביוב כולל גבהים.
- ו. סכימת מערכת מים וביוב וקבועות, ומתווה החיבור למערכת של הישוב.
- ז. תכנית עבודה למרחב מוגן לפי הנחיות פיקוד העורף – ענף מיגון.

3.2 האישורים הדרושים למתן ההיתר:

על פי דרישת המהנדס והחלטת הוועדה.

4. אופן הביצוע של תכנית מפורטת:

4.1 בכוחה של הוועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים במתחם הבנייה.

א. תכנית בינוי:

תוכן לגבי כל מתחם בצירוף פרוגראמה כמותית ולו"ז משוער לביצוע ותאושר ע"י הוועדה.

ב. תכנית בינוי וחלוקה:

תצורף לגבי כל אזור בעל תכנית בינוי ופיתוח, תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח התכנית תהיה ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך ותהיה מעודכנת לחצי שנה אחרונה.

ג. תשתיות:

יקבעו התנאים ויבטחו הסידורים לביצוע התשתיות דלהלן:

ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות אליהן, הנחת קווי חשמל. תת קרקעיים, מים, ביוב ותקשורת, לשביעות רצונה של הועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר, לכל אחד מהשירותים דלעיל.

ד. **פיתוח**: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע דרישות הפיתוח שבתכנית לשביעות רצונה של הועדה כדלהלן:
שינויים בפני הקרקע הטבעיים.
יישור ומילוי הקרקע ופינוי עודפים לאתר ההמיועד לפינוי עודפים שיאושר על ידי הועדה. ניקוז אזור הבינוי.

ה. **מוסדות ציבור ושצ"פ**: יובטחו הקמת מוסדות ציבור ויכלל שטח ציבורי פתוח הדרושים לשטח הבינוי, לשביעות רצון הועדה.

ו. **שימור נוף**: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידת האפשר של התכנית הטבעית בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבניה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן, ע"ד דרישות מתכנן הנוף, לשביעות רצון הועדה.

ז. **עבודות עפר**:

1. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול תכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים.
2. בשלב הקמת השכונה יהיה תפעול מושכל של עבודות עפר והניקוז. שטחים שהופרו ע"י עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמור חזות נופית נאותה באתר.
3. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים ויהודקו על מנת למנוע הרחפת אבק.
4. יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בנייה שמצריכה מילוי על מנת לצמצם את תנועת משאיות באתר וממנו החוצה.
5. יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים וחניונים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד.
6. יש לשאוף להשתמש ככל שניתן בעודפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתוך גבולות התכנית.
7. יש לפנות את שפכי העפר ופסולת לאתר פינוי מאושר בלבד.

ח. תנאי לביצוע הפיתוח והבניה הוא שהתכנית תלווה ע"י תכנן נופי, במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח של המתחם.

4.2 **סידורים לנכים**

בכל המבנים למוסדות ציבור ולמוסדות ציבור לחינוך ובשטחים הציבוריים הפתוחים יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים ע"פ הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, על כל תיקוניהם.

4.3 **יועץ נגישות**

בעת תכנון מבני הציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושאר מבנים המיועדים לשימוש ציבורי להתייעץ עם יועץ נגישות לשם הגדלת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה, הנחיותיו ישולבו בשלב הביצוע.

כמו כן תבוצע הנמכת שפות המדרכה במעברי חצייה לצורך מעבר קל ובטיחותי של עגלות נכים, מוגבלי תנועה ועגלות ילדים ממפלס הכביש למדרכה. הנמכת שפת המדרכה תבצע ע"פ סטנדרטיים תחבורתיים ותסומן בהתאם.
היתרי בנייה למבני ציבור ולפיתוח ציבורי, יותנו בהצגת חו"ד יועץ נגישות מוסמך ובהתחייבות לבצע את דרישותיו.

4.4 אישור חיבור לתשתיות

חיבור המבנה לתשתיות יעשה רק לאחר שיינתן אישור הוועדה שהמבנה נבנה עפ"י תנאי התכנית המפורטת ועפ"י תנאי ההיתר באופן מושלם וללא מפגעי בטיחות ונמצא שההכנות לחיבור לתשתיות בוצעו כראוי. הוועדה תהיה רשאית לעכב מתן אישור חיבור לתשתיות, אם בסביבת הבנייה תימצא פסולת או עודפי חומרי בניין.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול:

1. הוראות לפיתוח

היתרי בניה יינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח, גינון ותאורה, למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן:

- א. בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול, הגדרות והמסלעות וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש או התכנית. קווי הדיקור לא יחרגו מתחומי סימון הדרכים בתכנית.
- ב. הטיפול בהפרשי גבהים במגרשים יהיה כדלהלן: הפהש גובה של 1.0 מ' ומטה יטופל בשיפוע קרקע לפי הנחיות יועץ הקרקע. בהפרש גובה מעל 1.0 מ' תהיה העדפה לטיפול במסלעה בעלת שיפוע המאפשר נטיעת שיחים ו/או עצים. בהפרש גובה שמעל 1.5 מ' ניתן יהיה לטפל באמצעות קירות תמך.
- קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים. באזורי מגורים א' ו-ג' גובה קירות תמך ברצף לא יעלה על 3 מ', במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ-1 מ', למעט בגבולות התכנית ראה סעיף קטן ג'.
- ג. בגבול תכנית גובה קירות התמך ייקבע בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה כאשר מובהר כי גובה קירות תמך ברצף לא יעלה על 3 מ', במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ-1 מ'.
- ד. קיר תמך: כרכוב קיר תמך יהיה מחומר זהה ממנו נבנה הקיר. ניקוז קירות התמך יהיה נסתר.
- ה. שביל גישה יהיה מחומרים כגון: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.
- ו. מדרגות לשביל גישה ייבנו מחומר שביל הגישה.
- ז. גדרות יבנו מחומרים כגון: משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הוועדה. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.1 מטר.
- ח. שער כניסה ייבנה מחומר הגדר (במידת האפשר).
- ט. מסלעות ייבנו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים. ובהתאם להוראת המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע, כאשר יש להימנע מהשאת ריכוזי בולדרים, ערימות סלעים ואבנים לצמצום תנאי המחיה של שפן הסלעים.

2. מתקני אשפה ציבוריים

המתקנים יוצבו בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. מתקנים ביתיים ישולבו בקיר או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר, ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע.

מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למיכלים הנ"ל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשטחים הציבוריים הפתוחים על פי תכנית בינוי מאושרת על ידי הועדה.

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף

א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל הדרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, אופן הבניה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור שיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

ב. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על-פי ס"ק א' לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונה.

ג. שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכסית הטבעית בשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת ע"י:

1. מסירת הוראות מתאימות וכל המידע הדרוש למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
2. הוראה על אופן הביצוע של הבניה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבניה במקרה של חשש פגיעה.
3. קביעה של מגבלות על שינויים בתכסית הטבעית בחלק משטח המגרש.

4. נטיעות עצים ושמירתם

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שיקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם. בנוסף, ישמרו, יוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח.
- ב. כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.

5. הנחיות נופיות:

5.1 כללי:

- א. פיתוח היישוב יבוצע באופן המשמר במידה האופטימאלית את ערכיו הטבעיים של המקום, המסלע והצמחייה.
- ב. תיאסר פגיעה בשטחים הנמצאים מחוץ לתחומי הכבישים והמגרשים. הפגיעה מתייחסת לשפיכת חומרי מילוי, חציבה, השלכת פסולת, מעבר לדרכי שירות, אחסנת ציוד וכלים ועוד.
- ג. לא תותר חריגה מקווי דיקור לצורך עבודות חפירה, חציבה ומילוי. עבודות אלו יבוצעו בזהירות מרבית, תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת דרדור סלעים ושפיכת חומר מעבר לקווי הדיקור.

5.2 פיתוח מגרשים:

- א. יש לדאוג במידה המיטבית לשימור של קרקע טבעית בתחומי המגרש.
- ב. על מנת לאפשר שימור של קרקע טבעית ניתן יהיה להציב את הבתים על גבי מסד גובה המסד המקסימאלי המותר יהיה 1.5 מ'.
- ג. במגרשים הגובלים בשטחים פתוחים יטופלו מדרונות המילוי באמצעות נטיעות המתאימות לאזור.

5.3 פיתוח תשתיות:

- א. ארונות הסתעפות לחשמל ותקשורת, מזני גז ומים יוצנעו ע"י מיקומם במשולב עם קירות תומכים ומסלעות. במידת האפשר ימוקמו הארונות בחזית צדדית הפונה לשטחים פתוחים ומעברים.
- ב. תכניות לקווי תשתיות (ביוב, מים, חשמל, תקשורת, טל"כ וכדומה) יוגשו, יאושרו ויבוצעו יחד עם תכניות לשיקום נופי, אשר יהוו חלק בלתי נפרד מהתכניות ההנדסיות ומביצוע הקווים.
- ג. תחנות שאיבה, טרנספורמציה ומתקנים הנדסיים אחרים, יקבלו פתרון אדריכלי ונופי לשילובם בסביבה במסגרת התכנון המפורט. המבנים ימוקמו במרחק של 5.0 מ' לפחות מקו הרחוב ויוצנעו ע"י נטיעת עצים ושיחים.

5.4 פיתוח שטחים פתוחים ציבוריים:

- א. בשטחים הפתוחים הציבוריים ישמרו במידת האפשר הקרקע והצמחייה הטבעית, למעט במקומות בהם יפותחו שבילים, משטחי משחק והתכנסות ופינות ישיבה.
- ב. הטיפול בהפרשי הגבהים שבין השטחים הפתוחים לכבישים/מגרשים או הפרשי גובה בתוך השטחים הפתוחים עצמם, יבוצע כמפורט בסעיף מס' 5.1 ב' לעיל. במסגרת השטחים הפתוחים הציבוריים ניתן יהיה לפתח שבילים להולכי רגל ואופניים אשר יקשרו את חלקי היישוב ויתחברו אל מערכת הרחובות.
- ג. עלויות פיתוח מגרשים ציבוריים (ע.ע. לאפס אפס וקירות תמך) יכללו במסגרת העבודות לפיתוח השכונה.

פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים:

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול
הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים ומי הביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע ניקוז, הביוב והתיעול.
2. שמירה על הבריאות
בוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. ניקוז
הועדה ראשית להורות כתנאי למתן היתר בניה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנית בניין או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים למגורים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק למגרשים שכנים.
4. ביוב וסילוק שפכים
כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה לפי תכנית מאושרת על-ידי ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית.
5. זיקת הנאה - זכות מעבר
בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב וקווי חשמל ותקשורת אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים פרטים. הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.5 מ' מגבולות המגרשים. לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.
6. תאום
בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.
7. קווי חשמל, תקשורת ותאורה
 - א. רשת אספקת החשמל מתח גבוה תהיה אווירית ו/או תת-קרקעית על-פי החלטת הועדה בתאום עם חברת החשמל.
 - ב. שנאים יותקנו על גבי עמודים ו/או מבני שנאים שייבנו על-ידי הצרכנים בתיאום עם חברת החשמל.
 - ג. רשתות חשמל מתח נמוך וחיבורים לבניינים יהיו תת-קרקעיים.
 - ד. כל התשתיות עבור מערכות התקשורת לסוגיה והתאורה תהיינה תת-קרקעיות.

8. אנטנות טלוויזיה ורדיו

- א. בכל בנין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד.
- ב. הועדה רשאית לדרוש התקנת אנטנה מרכזית למספר בניינים. היה ותותקן אנטנה מרכזית כאמור, לא יורשו התקנות אנטנות פרטיות בבניינים אותם אמורה האנטנה המרכזית לשרת.

9. בנייה משמרת מים

- א. בקרקעות מחלחלות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) 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, ועל המאפיינים הפיסיים של האתר הנדון: כמויות ועוצמות הגשם, המסלע וסוג הקרקע.
- ב. בקרקעות שאינן מחלחלות (כגון חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת-הקרקע מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הנ"ל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי, בהעדר אפשרות כזו יועבר הנגר למערכת הניקוז של היישוב.
- ג. בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) 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. יבוצעו מרכיבי ביטחון עפ"י הנחיות פיקוד העורף וקש"ץ או כל גורם אחר שהוסמך לכך כדין.
2. א. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד תחילת אכלוס השכונה ויקבל את אישור הגורם המוסמך.
ב. לא יוצאו היתרי בנייה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור הגורם המוסמך.
ג. מרכיבי הביטחון יבוצעו רק לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פיקוד העורף.

פרק ט' – שונות

1. איסור בנייה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם

לא יינתן היתר בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.

	מהתיל הקיצוני	מציר הקו	
א	2.00 מ'	2.25 מ'	קו חשמל מתח נמוך (עד 400 וולט)
ב	5.00 מ'	6.50 מ'	קו חשמל מתח גבוה (עד 33 ק"ו) בשטח הבנוי
	6.25 מ'	8.75 מ'	בשטח הפתוח
ג	9.00 מ'	12.50 מ'	קו חשמל מתח עליון (110-150 ק"ו) בשטח הבנוי
	12.00 מ'	18.50 מ'	בשטח פתוח
ד	14.00 מ'	22.50 מ'	קו חשמל "מתח על" (עד 400 ק"ו)

2. פיקוח על בניה

הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התוכנית.

3. מתקני גריסה

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

4. מיגון

מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו ע"פ תקנות פיקוד העורף וע"פ הנחיות הרשות המוסמכת.

5. בטיחות אש וגז

כל הבנייה הציבורית והבנייה 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.

6. מתקנים פוטו-וולטאים:

- א. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על פי היתר בניה שניתן כחוק.
- ב. על מתקנים פוטו-וולטאים (על גגות/חזיתות מבנים, עמודים, על טרקרים, על הקרקע) יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1 - תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאים באיו"ש - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.

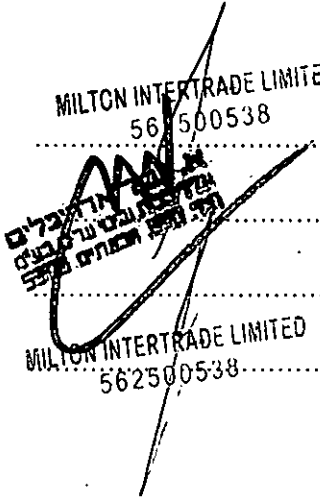
7. חלוקה ורישום

השטחים הציבוריים:

דרכים, השצ"פים, השב"צים יירשמו על שם המועצה המקומית אורנית.

פרק י' – חתימות והצהרת המתכנן

תאריך:
15/2/18
15/2/18
15/2/18
.....
.....

חתימות:
חתימת בעל הקרקע MILTON INTERTRADE LIMITED
56 500538
חתימת עורך התכנית 
חתימת היזם
חתימת המגיש MILTON INTERTRADE LIMITED
562500538

הצהרת עורך התכנית:

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


.....
חתימה

.....
שם ותפקיד

.....
תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה