

997/16

מתוך יו"ר

מ.מ. אורנית
15-03-2016
מחלקת חנוכה

מרחב תכנון מקומי
אורנית

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מספר 121/16

שינוי לתכנית מתאר אזורית 15 - S

"אורנית"

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
المجلس الأعلى للتخطيط والبناء
وإدارة شؤون المدن والقرى
وإدارة شؤون التخطيط والبناء
1971-1972 (מס' 418) תשל"ב-1971
1971-1972 (מס' 418) תשל"ב-1971
1971-1972 (מס' 418) תשל"ב-1971

מרחב תכנון מקומי אורנית
מס' 121/16
תאריך: 13.08.16

התוכנית לתכנית הנזכרת לעיל
יו"ר מועצת התכנון העליונה

בעל הקרקע: דלתא להשקעות ומסחר (קרני שומרון) בע"מ

היזם והמגיש: דלתא להשקעות ומסחר (קרני שומרון) בע"מ

עורך התכנית: אילון מרומי אדריכלות ותכנון ערים

יוסף הנשיא 13 תל אביב

טלפקס: 03-5903910

דואל: eylon-m@012.net.il

תאריך עדכון : 20/09/2015

צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) מס' 418 תשל"ב 1971
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אורנית
הוועדה אישרה בישיבתה מס' 20130008
מיום 13.08.13

מחנדים / אדריכל הוועדה
יו"ר הוועדה

22.03.16

תוכן עניינים

- פרק א - התכנית
- פרק ב - הגדרות
- פרק ג - חלוקת שטחים הכלולים בגוף התכנית
- פרק ד - רשימת תכליות שימושים והגבלות בנייה
- פרק ה - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
- פרק ו - פיתוח, תשתיות, ניקוז, תיעול והספקת מים
- פרק ז - מרכיבי ביטחון
- פרק ח - חתימות והצהרת המתכנן

פרק א' - התכנית

תכנית מפורטת מס' 121/16,
שינוי לתכנית מתאר אזורית מס' S/15
קואורדינטות:

(1) שם התכנית

(2) המקום

דרי-מע'	צפ-מע'	דרי-מז'	צפ-מז'	
170,200	170,430	169,750	170,430	X
149,200	149,200	149,750	149,500	Y

תיאור: בחלק דרום-מערבי של אורנית; בין שכונות נופית
(121/11) ועתודות (121/15), צמוד לרחוב האגוז
מעוקה אל מורג' - דאהר אבו עמרן
גוש: 3 חלקה 119 באדמות הכפר קאסם
תכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט
א. 14 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית")
ב. תשריט ייעודי קרקע ערוך בק"מ 1:500.

(3) גבול התכנית

(4) מסמכי התכנית

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
כ- 9.4 דונם.

(5) שטח התכנית

(6) בעל הקרקע

(7) היזם והמגיש

(8) עורך התכנית

דלתא להשקעות ומסחר (קרני שומרון) בע"מ - אורנית
דלתא להשקעות ומסחר (קרני שומרון) בע"מ - אורנית
אילון מרומי אדריכלות ותכנון ערים

רח' יוסף הנשיא 13 תל אביב

דוא"ל: eylon-m@012.net.il

(9) מטרת התכנית א. שינוי מיעוד חקלאי לאזור מגורים א'3, שטח למבני ציבור

ב. קביעת אזורים, תכליות, ושימושים לייעודים שבתכנית.

ג. קביעת הוראות וזכויות בנייה לייעודים שבתכנית.

(10) יחס לתכניות אחרות: תכנית מתאר אזורית S-15

121/11 - כפיפות לעניין דרך מס' 3 ודרך מס' 6 בלבד

לתכנית מפורטת מס' 121/21 - כפיפות מלאה

פרק ב' - הגדרות

- (1) התכנית: תכנית מפורטת מס' 121/16 לשוב אורנית, כולל ההוראות והתשריט.
- (2) הוועדה: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה – אורנית.
- (3) המהנדס/ת: מהנדס/ת הוועדה או כל אדם שהמהנדס/ת 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) מועצת התכנון העליונה: מועצת תכנון העליונה ביהודה ושומרון, המוקמת לפי סעיף 5 לחוק או, ועדות המשנה שלה.
- (6) אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו בתכנית זו.
- (7) תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין/מגרש לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית המתאר המאושרת כחוק, ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך.
- (8) קו בניין: קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צדי המגרש או לגבול האחורי של המגרש 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 בניין צידיים.
- (9) קומה: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו, ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
- (10) מרתף: כמפורט בתכנית מפורטת מס' 121/21
- (11) חלל גג: חלל הנוצר בין תקרת הקומה העליונה ושיפועי הגג. במידה ויש אליו גישה ונעשה בו שימוש ליעוד המוגדר לאזור, הטל שטח החלל הגבוה מ' 1.8 מ' יחשב כשטח בניה, אך לא ייספר במניין הקומות.
- (12) גובה מרבי לבנייה: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל מפלס הכניסה הקובעת של הבניין כפי שנקבע בתוכנית הבינוי והפיתוח המאושרת: בגג הרעפים יימדד הגובה מנקודת הרכס ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.

(13) שטח בניה מותר: שטח המבוטא באחוזים (%) משטח המגרש המתייחס למדידה לפי קווי הבניה החיצוניים של הבניין והכוללים את כל החלקים המקורים בבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות ואינו כולל זיזים ברזים של עד 0.75 מטר, לא יכללו שטחים חיצוניים על הקרקע המקורים ע"י קומות בולטות בגובה 5.50 מטר ומעלה, ולא יכללו השטח המינימאלי של הממד כנדרש עפ"י פקע"ר, מרתף חניה מקורה, מחסנים וקירוי מעל כניסה לדירה בשטח של עד 3 מ', הכול כפי שהוגדר במפורש בהוראות תכנית זו.

(14) קו הדרכה: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.

(15) זכות מעבר: שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים.

(16) מעקה גג: מעקה או כרכוב "קופינג" סביב גג בניין שטוח, המוגבה מעליו ונכלל במדידות הגובה המרבי לבניה.

(17) מצללה (פרגולה): מבנה ללא קירות עשוי מקורות אופקיות הנסמכות על עמודים במפתחים שלא יהיו קטנים מ 2.50 מ' ו/או קורות ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומכסים לא יותר מ 40% ממנו.

(18) תכנית בינוי ופיתוח: תוכנית בקנה מידה 1:250 על בסיס מדידה מצבית, הכוללת קביעה עקרונית של הבניה והפיתוח והמפלסים הסופיים של המבנים (בהסתמך על מפלסים אבסולוטיים) עבור כל המתחם, לאישור הועדה. התכנית תציג שפה עיצובית למבנים ולרחובות, כן תפרט התכנית ותקבע בנושאי קירות תומכים, גגות וגדרות, כולל בין המגרשים. כמו כן התכנית תכלול הנחיות ופרטים מחייבים לחניות ולאמנטיים הגובלים למרחב הציבורי כגון: פילרים נישות אשפה, חמרי גמר, שערים וכדומה. בבקשות להיתרי הבניה יוטמעו הדרישות וההנחיות הכלולות בתכנית זו, ויהוו תנאי למתן היתר ע"י הוועדה.

(19) מפלס הכניסה הקובעת של המבנה: הכניסה הראשית לגזרת הבניין מעל פני הכביש או מתחתיו, המשמשת לכניסת הולכי רגל מן הרחוב אל הבניין. תוגדר בתכנית הבינוי והפיתוח כמפלס ה-0.00 שהוא גובה המוחלט ביחס לפני הים.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

ייעוד	צבע בתשריט	שטח בדונם	%
אזור מגורים א'3	צהוב עם קווים אדומים באלכסון	5.12	54.47
שטח למוסדות ציבור	חום	0.43	4.57
דרכים משולבות קיימות	חול וירוק לסירוגין באלכסון	0.37	3.94
דרכים קיימות מאושרת	חול	3.48	37.02
סה"כ		9.40	100

פרק ד' - רשימת תכליות שימושים והגבלות בנייה

אזור מגורים א'3

- השטח הצבוע בתשריט: צהוב עם קווים אדומים באלכסון.
- שימושים ותכליות: אזור זה מיועד לבניית בתים דו משפחתיים על מגרשים בגודל מינימאלי של 500 מ"ר לבניית בית דו משפחתי.
- טבלת מגבלות וזכויות בניה במגרשים:

קווי בניין	שטח נוסף למרתף עבור 2 יח"ד	שטח מותר לבניה במגרש מבוטא ב- % משטח המגרש עבור 2 יח"ד			מס' יח"ד למגרש	גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	מס' מגרשים				
		קומת קרקע	קומה א'	סה"כ							
קדמי צידי אחורי	יח"ד	קרקע	קומה א'	סה"כ							
5	5	3	5	5	על פי תכנית 121/21	70%	45%	40%	2	500	118-127

- הוועדה רשאית לאשר הקלות נקודתיות בקווי בניין צד אחורי בשיעור של 10%.
- גודל יח"ד מגורים מינימאלי 120 מ"ר.
- שתי היחידות במגרש דו משפחתי תהינה זו לצד זו בעלות קיר משותף ובעיצובם תישמר שפה עיצובית אחידה.

- (7) יותר קו בניין של 1.5 מ' בחזית צדדית לצורך קרוי מעל כניסה עיקרית ליחידה בתנאי ששטח הגגון אינו עולה על 3.0 מ"ר והשטח המקורה יהיה פתוח משני צדיו.
- (8) גובה המבנים יהיה עד 9.0 מ' ברכס גג רעפים 7.5 מ' עבור גגות שטוחים.
- (9) המבנים יהיו עד 2 קומות, לא כולל מרתף וחלל גג כמוגדר בתכנית זו.

(10) טבלת שטחי מגרשים למגורים:

מס מגרש	שטח מ'ר
118	570
119	520
120	500
121	500
122	500
123	500
124	500
125	500
126	500
127	530

(11) מבני עזר

- א. תותר בניית מבני עזר (מחסן) בשטח מרבי של 6.0 מ"ר ליח"ד על קו בניין אחורי ו/או צדדי "0" מ' במרחק מינימלי של מחצית אורך המגרש מהדרך, בגובה מרבי של 2.20 מ' יימדד ממפלס רצפה עד מפלס תחתון של התקרה.
- ב. שטח זה לא יחושב במניין השטחים המותרים.

(12) חלל הגג

- א. תותר יציאה לחלל הגג המשופע מתוך הבית ובלבד שרום העליון של הגג לא יעלה על 6.0 מ' מרצפת המפלס שמתחת לחלל הגג, ושיפועי הגג לא יעלו על 35 מעלות, ובתנאי עמידה במגבלות הכלליות לגובה הבית.
- ב. שטח חלל הגג שגובהו מעל 1.80 מ', יבוא במניין השטחים המותרים לבניה אך לא יחשב במניין הקומות המותר.

(13) מתקנים על הגגות ומתקנים טכניים במבנה

- א. ממתקני החימום של קולטי השמש יוצנעו בחלל הגג. הקולטים יהיו צמודים לשיפוע הגג והדודים בתוך חלל הגג.

- ב. לא תותר חשיפת צנרות, כבלים ומערכות טכניות על גבי הקירות החיצוניים של המבנים.
- ג. לא ימוקמו מתקנים וצנרת מיזוג אוויר, מזגנים, אנטנות וצלחות קליטה על קירות המבנים או על גגות באופן שיהיו חשופים לעין.
- ד. 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.
- ה. מתקני כביסה לא יובלטו יותר מ 75 ס"מ י מקו בנין, ויוצנעו ע"י מסתור שפרטיו יאושרו ע"י מהנדס/ת הועדה.
- ו. ארובות תנורים לא יבלטו יותר מ 1.20 מ' מגג המבנה.

14) חניה

- א. שתי מקומות חניה עבור כל יח"ד בתחום המגרש.
- ב. מיקום החניות יהיה כפי שנקבע בנספח התחבורה המאושר על ידי מפע"ת.
- ג. בסמכות הוועדה לשנות את מיקום החניות המסומנות בנספח, וזאת במסגרת תכנית בנייה ופיתוח שתאושר על ידי הוועדה, בכפוף לאישור מפע"ת.
- ד. שטח מקורה עבור 2 חניות לא יעלה על 30 מ' ולא יחשב במניין השטח המותר לבניה.
- ה. גג המבנה, במידה ויבנה, יבנה מבניה קשה ויכול לשמש כמרפסת.
- ו. קווי בניין לחניה יהיו "0" בקו קדמי ו/או קו צידי.

15) מצללות (פרגולות)

- א. שטח המצללה לא יעלה על השטחים המפורטים להלן:
 1. במרפסת קומה עליונה 1/3 משטח המרפסת או 12.0 מ"ר, לפי הקטן ביניהם.
 2. בחצר בית מגורים ומעבר לקוו בניין לא יותר מ 25 מ"ר.
- ב. קווי בניין למצללות יהיו:
 1. קדמי: 2.5 מ'
 2. צדדי ואחורי: 1.5 מ'

16) עיצוב אדריכלי – תכנית בנייה ופיתוח

- א. תוכן למתחם כולו "תכנית בנייה ופיתוח" שבה תיקבע שפה עיצובית אחידה שתישמר בתחום התכנית.
- ב. 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.
- ג. על המגיש הראשון להגיש מבנה עתידי בקווים כללים.

- ד. הוועדה תהייה רשאית לפי שיקול דעת מהנדס/ת הוועדה לדרוש שינויים בעיצוב המבנה כך שיתאים להנחיות העצוב כנ"ל.
- ה. שתי היחידות במגרש זו משפחתי תהינה זו לצד זו בעלות קיר משותף, כשקיר החזית הפונה לרחוב יבנה בעיצוב דומה ככל שניתן ועל פי הנחיות מהנדס/ת הוועדה המיוחדת.
- ו. חומרי הגמר, הצבע והעיצוב של החומה הפונה לרחוב בלבד, יקבעו במפורט במסגרת תכנית הבינוי ופיתוח שתאושר בוועדה.

שטח למוסדות ציבור

- 1) השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הינו שטח למבני ציבור.
- 2) שימושים ותכליות: שימושים המוגדרים כציבוריים כגון: מבני חינוך, דת, תרבות, תאי דואר, או כל תכלית ציבורית אחרת באישור הוועדה.
- 3) מספר קומות מרבי: 2. ועוד קומת מרתף.
- 4) שטח הבניה המרבי יהיה עד 80% משטח המגרש.
- 5) גובה הבניין לא יעלה על 9 מ' במבנה בעל גג שטוח ו 12 מ' למבנה בעל גגות משופעים. השימוש בחלל הגג יהיה בהתאם להגדרות עבור חלל גג בתכנית זו ובאופן זהה לאזור המגורים.
- 6) קווי בניין במגרש יהיו 3 מ'.
- 7) חומרי גמר: ע"פ החלטת הוועדה.
- 8) היתר בנייה יינתן רק לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח למגרש.
- 9) בבנייני ציבור בכל המבנים שאינם מיועדים למגורים, באזור מבנים ומוסדות ציבור, ובשטחים הציבוריים הפתוחים. יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים ע"פ הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ח. תקן החניה יהיה על פי התקנים והנהלים ובאישור המפקח על התעבורה ומהנדס/ת המועצה, כל החניה תהיה בתחום המגרש.

דרכים קיימות, מאושרות

- 1) צבע בתשריט: דרך קיימת ודרך מאושרת: חול.
- 2) שימושים ותכליות: השטח ישמש לדרכים וכל מרכיבי הדרך וכן תשתיות ציבוריות (חשמל, תקשורת, מים, גז, ביוב וניקוז). תחום הדרך ישמש למיסעות, חניות, (לפי מפתח של 0.3 חניות ליח"ד, עבור אורחים) וכן לתחנות אוטובוס.
- 3) מדרכות, נטיעות ותאורה הכל בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה.

דרכים משולבות קיימות

- 1) צבע בתשריט: אדום וירוק לסירוגין באלכסון.
- 2) השטח הצבוע בתשריט באדום וירוק או חול וירוק לסירוגין מיועד לדרכים משולבות. השטח ישמש מסעות והולכי רגל במשולב, לתשתיות, חניות, ערוגות גינון, נטיעות ותאורה, בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י הוועדה.

פרק ה' – תנאים ואופן ביצוע התכנית

1) תנאים למתן היתרים בשטח התכנית

- א. הבקשות להיתרי בניה יוכנו ע"י אדריכלים ו/או מהנדסים ו/או הנדסאים מורשים בשיתוף מהנדס מים וביוב לפיתוח. מהנדס/ת הוועדה רשאי לקבוע קריטריונים לאדריכלים ו/או מהנדסים המורשים להגיש בקשות לוועדה, ולפסול כאלה שאינם עומדים בקריטריונים אלה.
- ב. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור הוועדה לתוכנית ה"הבינוי והפיתוח" הכוללת למתחם, וביצוע כל התשתיות התת-קרקעיות ומצעים לאותו השלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה. תכנית הבינוי והפיתוח הכוללת יכללו תכניות מפורטות של מערכות התשתית, תכניות תיאום מערכות לרבות תיאום תכנון עם תשתיות קיימות/מתוכננות.

2) מסמכים הדרושים להיתרי בניה

- א. הגשת תכנית חלוקה למגרשים, תכנית זו תתבסס על תכנית מפורטת המאושרת כחוק, יורשו התאמות של מגרשים עפ"י תוואי הדרכים ובהתאם לתכנית בינוי ופיתוח.
- ב. מפת מדידה עדכנית לחצי שנה אחרונה בקנ"מ 1:250 חתומה ע"י מודד מוסמך.
- ג. תכנית העמדת המבנה על רקע מפת מדידה בקנה מידה 1:250 בציון קווי בניין, מידות כלליות של המבנה ומפלס הכניסה הקובעת (0.00).
- ד. הגשת תכניות מים וביוב עד לחיבור לקו היישובי בצירוף חתך קווי הביוב על רקע קרקע קיים ומתוכנן בציון גבהי הקרקע במגרשים גובלים.
- ה. תכנית פיתוח בקנ"מ 1:100 הכוללת מיקום הבית המתוכנן, גבהי קרקע סופיים וגבהי קירות וגדרות, מיקום נישות לכניסת תשתיות, מתקני אשפה, חניות, מצללות, ריצופים, שבילים וסוגי חיפויים, כוון ניקוז ואחוזי שיפוע למי נגר עילי, הטמעת תכנית ביוב בתכנית פיתוח המגרש.
- ו. פריסת גדרות וקירות תומכים לאורך גבולות המגרש, סימון כרקע גובה הקרקע משני צידי הקיר, חתך שלהם ופירוט סוג החיפוי.
- ז. תכניות כל המפלסים של הבניין ממוקמות ביחס לגבולות המגרש, כולל תכנית גגות. יוגשו חתכים ניצבים לבית כולל חתכים דרך חדרי המדרגות

להנחת דעתו של מהנדס/ת הוועדה. החתכים יעברו דרך גבולות המגרש ויראו את גובה וסוג הגדרות וקירות התמך, וכן את מפלסי הקרקע בדרך ובמגרשים הגובלים.

ח. חזיתות מארבע כיוונים כולל ציון חומרי גמר.

ט. חזית מהרחוב כולל קיר גדר או קיר תמך.

י. במידה ושתי היחידות במגרש לא יוגשו בהיתר אחד, תחול על המגיש הראשון חובה להגיש מבנה עתידי בחצי השני של המגרש המשותף בקווים כללים. מגיש הבקשה השני יחויב להציג בגוף ההיתר את תכנית המבנה הקיים או את התכנון המאושר של הבניין בחצי השני של המגרש המשותף. יא. חישובים סטטיים ודוח ביסוס קרקעי, בליווי הצהרת מהנדס בהתאם לנוסח שיקבע מהנדס/ת הוועדה.

יב. חוזה התקשרות עם מעבדה מוסמכת לביצוע מערך בדיקות בהתאם לדרישות הוועדה. חוזה התקשרות עם מטמנה לפינוי פסולת בניין – בכמויות לפי מפתח של המשרד לאיכות הסביבה.

יג. אישורי הרשויות המוסמכות הרלוונטיות.

יד. בבתים דו משפחתיים עם קיר משותף, יחויב מגיש הבקשה להיתר להחתים את שכנו בקיר המשותף על גבי הבקשה להיתר. במקרים בהם השכן בקיר המשותף יסרב לחתום על גבי הבקשה להיתר, הוועדה, על פי שיקול דעת מהנדס/ת הוועדה, תזמין את המסרב לחתום לשימוע. במקרה כזה החלטת הוועדה תהיה המכריעה.

3) איחוד וחלוקה

א. בסמכות הוועדה המיוחדת לאשר איחוד וחלוקת מגרשים, במסגרת הוראות תכנית זו ובלבד שיהיו במסגרת ההגדרה של אותו אזור.

4) רישום שטחי ציבור (שצפ"ים ומגרשים למבנה ציבור ודרכים):

א. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יעברו לבעלות המועצה המקומית אורנית, וירשמו באופן זה בספרי רשם המקרקעין ביו"ש.

5) מתקנים פוטו-וולטאים:

א. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאים על גגות המבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתרי בניה כחוק.
ב. על מתקנים פוטו-וולטאיים יחולו כל הנחיות והוראות צמ"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

פרק ו' – פיתוח, תשתיות, ניקוז, תיעול והספקת מים.

- 1) גדרות וקירות תומכים יבוצעו ע"פ הנחיות תכנית בינוי ופיתוח שתאושר על ידי הוועדה.
- 2) כל התשתיות בשטח התכנית יהיו תת קרקעיות כולל הציבורים לבתים בתחום המגרשים. תותר העברת תשתיות ציבוריות במגרשים פרטיים בהתאם לצורך. תשתיות אלה יוצגו בתכניות הבינוי ופיתוח וימצאו בתחום שבין קווי הבניין וגבול המגרש.
- 3) תחנות הטרינספורמציה יהיו תת קרקעיות
- 4) בצוע התשתיות הציבוריות עפ"י תכניות ביצוע שיאושרו ע"י מהנדס/ת המועצה, יבוצע בשלבים, בפרק זמן אשר לא יעלה על 3 שנים, ויכללו את התשתיות להלן:
 - א. דרכים, כבישים ומדרכות, תמרור, צביעה, שילוט, תאורה, גינון ומערכות השקיה, גדרות בגבול בין שטח ציבורי למגרשים למגורים, קירות תומכים / קירות כובד בהתאם לתכניות הפיתוח.
 - ב. דרכים משולבות, כנ"ל.
 - ג. שבילים ציבוריים, מדרגות, תאורה, גינון ומערכת השקיה.
 - ד. חשמל, מים, ביוב, תקשורת וניקוז תחתי ועילי.
- 5) מיקום מתקני המניה והחיבור של התשתיות (מים, חשמל, כבלים וכו') יהיה חלק מתכנית בינוי ופיתוח שתוכן ע"י הוועדה.
- 6) המתקנים ימוקמו בנישות כנדרש ע"י חברת החשמל וחברות הכבלים כחלק מקירות הגדר או התמך של המגרשים. מבנה הנישות ופרטי הבנייה יהיו חלק תכנית בינוי ופיתוח ותכניות הבקשה להיתר שיוגשו לאישור המועצה.

פרק ז' – מרכיבי ביטחון

- 1) מרכיבי הביטחון בשטח התכנית עפ"י דרישות הגמ"ר.
- 2) מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח התכנית יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף.
- 3) מקלטים בבניינים ציבוריים ובבנייני מגורים:
 - א. לכל בניין ציבורי יבנה ממ"מ עפ"י הוראות פיקוד העורף.
 - ב. באזורי מגורים יבנה ממ"ד לכל יחידה. שטח המינימאלי של הממ"ד הנדרש לפי החוק לא יחושב במניין השטחים המותרים לבנייה, בהתאם להגדרות בתכנית זו.

פרק ח' – חתימות והצהרת המתכנן

חתימותתאריך

דלתא להשקעות ולמסחר
ד"ר יעקב שוהם (בע"מ)
חברה רשומה בהתאמה
מס' 4136

חתימת בעל הקרקע

20/09/2015

אילון מרומי
אדריכלות ותכנון ערים
רח' פנקס 6 סניף אורלים שפירא 73134
טל: 08 976 49 51 מודם ופקס: 08 976 26 70

חתימת עורך התכנית

דלתא להשקעות ולמסחר
ד"ר יעקב שוהם (בע"מ)
חברה רשומה בהתאמה
מס' 4136

חתימת היזם והמגיש

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.

תאריך: 20/09/2015

עורך התכנית: אילון מרומי חתימה:

אילון מרומי
אדריכלות ותכנון ערים
רח' פנקס 6 סניף אורלים שפירא 73134
טל: 08 976 49 51 מודם ופקס: 08 976 26 70

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה