

7002005

הפקדה

מתן תוקף - מרחב תכנון מקומי - אורנית

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מס' 121/24

המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15

תכנית מפורטת מס' 121/10 ותכנית מפורטת מס' 121/21

"דור המייסדים"

אורנית

ההמנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الأعلى للبلدية للتخطيط
مجلس التخطيط الأعلى
יצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
أمر بقرار رقم تنظيم المدن . القري والبلدية
القدس والاسراما (رقم 418) 1971-1972
נסח
א.א.
מרחב תכנון מקומי
שיוני לת
מס' 121/24
תכנית
מס' 121/24
ועדת המשנה ל
בנייה מס' 121/24
ביתאריד 121/24
החליטה לתת תוקף לתכנית המוכרת לעיל
מות למאמצא על שדה
מנהל השלשכה
המרכזית לתכנון ובניה
בעל התוקף
מנהל השלשכה
המרכזית לתכנון ובניה

חיווט השקעות בע"מ

חיווט השקעות בע"מ

ח.פ 502300478

רחוב העבודה 26, ראש העין

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אורנית

אדריכל אברהם גבור

א.גבור אדריכלים אדריכלות ובינוי ערים בע"מ

מס' רישיון 25613

טלפון 03-7329000 פקס 03-7325079

כתובת שד' שלמה המלך 2, ראש העין

דוא"ל: office@gkarch.co.il

13/08/2020

יזם התכנית:

מגיש התכנית:

עורך התכנית:

תאריך עדכון:

ההמנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الأعلى للبلدية للتخطيط
مجلس التخطيط الأعلى
יצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
أمر بقرار رقم تنظيم المدن . القري والبلدية
القدس والاسراما (رقم 418) 1971-1972
נסח
א.א.
מרחב תכנון מקומי
שיוני לת
מס' 121/24
תכנית
מס' 121/24
ועדת המשנה ל
בנייה מס' 121/24
ביתאריד 121/24
החליטה לתת תוקף לתכנית המוכרת לעיל
מות למאמצא על שדה
מנהל השלשכה
המרכזית לתכנון ובניה
בעל התוקף
מנהל השלשכה
המרכזית לתכנון ובניה

תוכן עניינים

| עמוד | |
|------|---|
| 3 | פרק א' – התכנית |
| 5 | פרק ב' – הגדרות |
| 8 | פרק ג' – חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית |
| 9 | פרק ד' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה |
| 15 | פרק ה' – הוראות נוספות |
| 24 | פרק ו' – אופן ביצוע של התכנית המפורטת |
| 26 | פרק ז' – חתימות והצהרת המתכנן |

פרק א' – התכנית

1. שם וחלות התכנית: תכנית מפורטת מס' 121/24 ותכנית מתאר אזורית S-15, המהווה שינוי לתכניות מפורטות 121/10, ו-121/21,
2. המקום: **יישוב אורנית (שכונת המייסדים)**
קווי רוחב 671150-671445
קווי אורך 200225-200540
באדמות: הכפר סניריא
גוש פיסקאלי 4 חיריק אצ-צונה
גוש פיסקאלי 5 אל-וד אל-גרבי
3. גבול התכנית: כמתוחם בתשריט בקו כחול.
4. מסמכי התכנית:
 - א. 26 דפי הוראות בכתב, להלן: "הוראות התכנית".
 - ב. תשריט בקני"מ 1:1000 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
 - ג. נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:500 (מחייב לעניין קווי בניין)
 - ד. נספח תנועה מנחה חלקית בקני"מ 1:500 (מחייב לעניין מאזן חנייה)
5. שטח התכנית: 19.24 דונם.
6. בעל הקרקע: חיווט השקעות בע"מ.
7. יזם התכנית: חיווט השקעות בע"מ.
8. מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אורנית.
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 ומסחר, מגורים ג', דרכים, שטח ציבורי פתוח ואזור לתכנון בעתיד.
 - ב. התווית רשת דרכים וסיווגן.
 - ג. קביעת זכויות הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.
 - ד. קביעת שלבי פיתוח ושלבי ביצוע שיחייבו את התכנית.
11. כפיפות לתכניות אחרות: תכנית זו משנה את תכנית מתאר אזורית מס' S-15 ואת תכניות מפורטות מס' 121/10 ו-121-21 בכל מקרה של סתירה בין התוכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' – הגדרות

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 121/24 אורנית שכונת המייסדים, כולל תשריט, נספח בינוי, נספח תנועה והוראות התכנית.
2. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אורנית.
3. המהנדס: מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיוותיו בכתב כולן או מקצתן.
4. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשלי"א 1971.
5. מועצת תכנון עליונה: מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 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: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
8. תכנית בינוי: תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקניימ 1:500 או 1:250 המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם ומפלסיהם, מיקום חניה ומבני עזר. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית.
9. מנהרה: מעבר מחוץ לקווי בנין מתחת לפני הקרקע המשמש גישה לחניות.
10. כניסה קובעת של הבניין: הגובה המוחלט או האבסולוטי ביחס לפני הים שממנו נמדד גובה הבניה המותר. ומשמשת כניסה ראשית לבניין להולכי רגל מן הרחוב אל הבניין ויוגדר כמפלס ה-0.00.
11. קו בניין: קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו. במקרה של מגרש פינתי יחשבו החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והחזיתות האחרות יחשבו צדדיות לעניין קווי בניין.
12. קומה: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.

עמוד 5 מתוך 25

אורנית שכונת המייסדים

קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 2.50 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע סופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר, לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו, אלא אם יצוין אחרת במפורש בהוראות תכנית זו. בסמכות המהנדס להתיר הגבהת גובה המרתף המשמש לחניה בלבד וחשיפת קירות המרתף במלואם אם ישנה הצדקה טופוגרפית לכך ובלבד שסך אורך קירות המרתף החשופים אינו עולה על 40% מסך אורך קירות המרתף.

13. מרתף:

הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל מפלס ה-0.00. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.

14. גובה מרבי לבניה:

מס' הקומות כהגדרתן הנמדד ממפלס הרצפה של קומת המגורים הנמוכה ביותר של הבניין והוא אינו כולל: מבנה יציאה לגג, חלל גג רעפים/עליית גג, מרתף ומסד.

15. מס' קומות מרבי:

קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".

16. קו הדרך:

השטח המתקבל על פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין הראויים לשאת משקל אדם שגובהם גדול מ 1.80 מ'. שטחי מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף, שטחים מתחת למרפסות זיזיות ולגשרי גישה – לא ייכללו במניין שטחי הבניה.

17. שטח מותר לבנייה:

שטח תפוסת הקומה הגדולה ביותר ביחס לשטח המגרש כולו או במקרה של בתים מדורגים בקרקע משופעת שטח היטל הבניין על המגרש ביחס לשטח המגרש כולו.

18. תכסית:

חלל המשתרע בחלקה העליון של קומה בין תקרתה לבין רצפת יציעה, מוקף קירות בחלקו והיקף רצפתו קטן מהיקף רצפת הקומה.

19. גלריה (יציע):

נסיגה של חזית ביחס לקומה שמתחתיה בעומק של 1.5 מ' לפחות ובאורך של 50% לפחות מחזית המבנה, במקביל לקווי ההרמה.

20. זרוג:

מעבר מחוץ לקווי בניין המשמש לגישה ישירה לבתים, השטח המקורה מתחתיו לא יחושב בשטח הבניה המרבי

21. גשר גישה:

מדרגות הנמצאות מחוץ לבניין ו/או מחוץ לקווי בניין המשמשות כדרך גישה למפלסי הפיתוח השונים במגרש, החלל מתחת למדרגות לא ייכלל בשטח הבניה המרבי.

22. מדרגות חיצוניות:

שטח המוגדר בתחום המגרשים ואף על פי כן ניתנת אפשרות לאחרים ולציבור להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.

23. זכות מעבר/זיקת הנאה:

24. קומת עמודים מפולשת:

קומה בבסיס בניין או קומה שמהווה חלק מבסיס בניין שהיא חלולה וכן פתוחה לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, נתמכת על ידי עמודים או על ידי קירות. תחשב במניין הקומות ובשטח המירבי לבניה אלא אם צוין אחרת בהוראות תכנית זו.

25. מעקה גג:

מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני רצפת הגג אינו פחות מ-1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'. חזית המגרש לדרך.

26. חזית קדמית:

חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.

27. חזית אחורית:

חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית. במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.

28. חזית צדדית:

29. מבנה יציאה לגג/

מבנה בגובה שלא יעלה על 3 מ' מפני רצפת הגג העיקרי לטובת יציאה לגג ו/או למתקנים ומערכות טכניות של הבנין בלבד. לא ייכלל בגובה הבניה המותר ובשטחי הבניה המותרים.

חדר טכני על הגג:

מבנה ללא קירות או סגירה בהיקף שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי ונסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו. שטח המצללה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה.

30. מצללה (פרגולה):

31. רשות סביבתית מוסמכת: איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.

32. גגון כניסה: גגון כניסה, שטחו לא יעלה על 5 מ"ר, לא נכלל בשטח הבניה המותר.

33. מבנה עזר: חניה/מחסן שנבנה בסמוך או כחלק מהמבנה העיקרי ואשר בא לשרת את המבנה העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.

34. שטחים משותפים: שטחים בבנין מגורים משותף המשמשים את כלל דיירי הבנין, כדוגמאת: אזורי מבואה לוביים, חדרי מערכות, חדרי שרות, מועדון, מחסן משותף וחניות מקורות.

35. דגם חוזר: דגם בינוי חזרתי בלפחות ארבעה מגרשים סמוכים זה לזה.

36. מרפסת זיזית: זיז הבניין המהווה מרפסת בולטת מקיר חיצוני של הבניין.

פרק ג' – חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

| מס' יחידות דיור | מוצע | | מאושר | | יעוד |
|-----------------|-------|-------|-------|-------|------------------|
| | % | דונם | % | דונם | |
| 12 | 9.56 | 1.84 | - | - | מגורים ומסחר |
| 54 | 24.53 | 4.72 | - | - | מגורים ג' |
| | - | - | 99.32 | 19.11 | קרקע חקלאות |
| | 30.30 | 5.83 | - | - | שטח ציבורי פתוח |
| | 27.39 | 5.27 | - | - | דרך מוצעת |
| | 0.68 | 0.13 | 0.68 | 0.13 | דרך מאושרת |
| | 7.54 | 1.45 | - | - | שטח לתכנון בעתיד |
| 66 | 100% | 19.24 | 100% | 19.24 | סה"כ |

פרק ד' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. כללי:

- א. לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.
- ב. לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים, יותרו שימושים דומים באישור הועדה.
- ג. קביעת השימושים הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- ד. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

2. הוראות כלליות לאזורי מגורים ומגורים ומסחר:

2.1 גימור חזיתות הבתים:

- א. גימור הבניין יהיה באבן טבעית מסותתת, מותר לשלב טיח עמיד ו/או לבנים שרופות ו/או לבני סיליקט בשיעור של עד 50% משטח החזית, באישור מהנדס הועדה.
 - ב. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג, מפגע נופי או מופע חזותי חריג מבניה קודמת בישוב וישתלבו בסביבה הקרובה לפי שיקול דעתה של הועדה.
 - ג. כיסוי וחיפוי הגג יהיה מחומרים שלא יהוו מפגע נופי כדלהלן:
כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הועדה. לא יותר גג עם הלבנה בלבד או אספלט.
- 2.2 בבנייה חדשה בסמכות הועדה לאשר חריגות נקודתיות בבניית דגם חוזר של עד 25% מקווי בנין צדדים ואחוריים בהתאם לתכנית בינוי באישור הועדה.
- 2.3 גשר גישה/מנהרה: תותר בניית מעברים מקורים ו/או גשרי כניסה מעבר לקו בניין קדמי (חזית משיקה לדרך), תותר הקמת מנהרה המחברת את המבנים בכל מפלסי המרתפים/ החניונים, ראה פרק ב' סעיפים 9, 21, השטח הנוצר מתחת לגשר לא יכלל בשטח המותר לבניה.
- 2.4 ארובות:
תותר הקמת ארובות על-פי תקן ישראלי מעודכן בעת הוצאת היתר הבניה. גובה הארובה יהיה לפי התקן החל בישראל בעת הוצאת היתר הבניה והיא תיבנה אך ורק מחומרים כדוגמת הבניין העיקרי. לא תותר ארובה מחומרים שונים אלא באישור המהנדס.
- 2.5 מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר על-ידי מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור המהנדס.
מתקן תלייה נפרד - בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן תליית כביסה נפרד מהמבנה, אלא באישור המהנדס והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה כחוק.
לא תותר התקנת מתקן תליית כביסה בחזית הקדמית.

עמוד 9 מתוך 25

אורנית שכונת המייסדים

- 2.6 אספקת גז לבישול ולהסקה יותרו באמצעות מכלים ו/או צוברים תת קרקעיים בלבד, אולם במקרים חריגים בלבד יותר פתרון על קרקעי באמצעות מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור מהנדס הועדה.
- 2.7 יחידות מזגנים חיצוניים יותקנו ויוסתרו באלמנטים דקורטיביים, וכן יטופלו למניעת מטרדי רעש לשכנים והכל באישור המהנדס. תאסר העברת צנרת ניקוז חיצונית.
- 2.8 תנור חימום והסקה: יותר שימוש בגז בלבד על-פי תקן.

3. אזור מגורים ומסחר

השטח הצבוע בתשריט בצבע בג' עם פסים אלכסוניים אפורים הוא אזור מגורים ומסחר.

שטח זה מיועד לבנייה רוויה בשילוב קומות מסחר.

השימושים המותרים למסחר יהיו: חנויות, מכולת, בתי קפה עם מטבח מחמם בלבד, מכוני יופי סטודיו לממכר דברי אומנות, גלריות למיניהם, חדרי חוגים ופעילות פנאי לכל הגילאים, לא יותר מסחר סיטונאי.

3.1 בינוי:

באזור זה ייבנו מבנה מגורים בן 12 יח"ד בארבע קומות של המבנה, משולב עם שטחי מסחר עד 400 מ"ר בשתי קומות תחתונות. קומת גלריה בקומת המסחר לא תחושב בשטחי הבנייה.

3.2 שטח בנייה מותר:

השטח המרבי המותר לבנייה לא יעלה על 130 מ"ר ליח"ד. תותר תוספת שטחים משותפים עד 30 מ"ר לכל יח"ד. יותרו 2 קומות מרתף עבור מחסנים וחנויות בלבד, שטחי המרתפים לא יכללו בשטחי בניה, ניתן לחשוף את קירות המרתפים על פי ההגדרה בפרק ב' סעיף 13. תכסית 80%.

3.3 קווי בניין: קו בנין קדמי 3 מטר.

קו בנין צדדי 3 מטר.

קו אחורי 3 מטר.

קו בנין למרתפים 0 מ'

3.4 גובה ומספר קומות מרבי

מספר הקומות מעל מפלס כניסה קובעת - 4 קומות.

גובה מירבי לבנייה : 16.50 מ'

בסמכות הוועדה לאשר סטייה של עד 1.00 מ' במפלס הכניסה הקובעת.

תותר בנוסף לגובה מרבי בניה של חדר יציאה על הגג וחדרי מכונות עבור מעליות והסתרת מתקני מיזוג אוויר.

3.5 תניה

עבור מסחר תקן מקומות החניה הינו לפי הנהלים והתקנים שחלים על אותו שימוש בזמן הוצאת היתר הבניה . עבור המגורים לא פחות מ 1.5 חניות בתחום מגרש ליחידת דיור ו-0.3 חנייה עבור אורחים בכביש ציבורי, יותרו חניות נוספות באישור הועדה.

3.6 מבני עזר : לא תותר הקמת מבני עזר נפרדים מהמבנה.

3.7 טבלת שטחים :

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

| יעוד | מס מגרש | שטח מגרש בדונם | מספר יחידת דיור |
|--------------|---------|----------------|-----------------|
| מגורים ומסחר | 113 | 1.84 | 12 |

4. אזור מגורים ג'

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום כהה, יהיה שטח למגורים ג'.

- 4.1 בינוי:
בשטח זה יותרו 54 יחידות דיור ב-3 מבנים מדורגים, בסמכות הוועדה לאשר מבנה ללא דירוג.
- 4.2 שטח בנייה מותר:
השטח המרבי המותר לבנייה לא יעלה על 160 מ"ר ליחיד ולא יפחת מ-60 מ"ר, תותר בניית גגון.
שטחים משותפים יחושבו בתוספת של עד 30 מ' ליחידת דיור. יותרו 2 קומות מרתף עבור מחסנים וחניות בלבד, שטחי המרתפים לא יכללו בשטחי בניה.
תכסית 80%.
- 4.3 קווי בניין:
קו בנין קדמי..... 3 מטר.
קו בנין צדדי לשצ"פ..... 3 מטר.
קו צדדי..... 3 מטר.
קו בנין למרתפים..... גבול מגרש.
- 4.4 גובה ומספר קומות מרבי
מספר הקומות המירבי מעל מפלס כניסה קובעת – 6 קומות.
מספר הקומות למגורים מתחת למפלס כניסה קובעת במבנה A: 2 קומות מגורים, במבנה B: קומת מגורים אחת, במבנה C ללא קומת מגורים מתחת למפלס הכניסה הקובעת כמופיע בנספח בינוי, ובנוסף תותר בניית 2 קומות מרתף לחניה ומחסנים.
גובה מירבי לבנייה: מבנה A עד 20 מ', מבנה C+B עד 22.50 מ'.
בסמכות הוועדה לאשר סטיה של עד 1 מ' במפלס הכניסה הקובעת.
בסמכות הוועדה לשנות את מספר הקומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, אך בכל מקרה שמספר הקומות שה"כ לא יעלה על 7 קומות.
תותר בנוסף לגובה המרבי לבניה של חדר יציאה על הגג וחדרי מכונות עבור מעליות והסתרת מתקני מיזוג אוויר.
- 4.5 חניה
תקן החניה יותאם בתכנית הבינוי והפיתוח להנחיות המפע"ת נכון למועד בקשה להיתר בניה, ולא פחות מ 1.5 חניות בתחום מגרש ליחידת דיור ו-0.3 חנייה עבור אורחים בכביש ציבורי.
תותר בניית מרתפי חניה, יותרו חניות נוספות באישור הוועדה.
- 4.6 מבני עזר:
לא תותר הקמת מבני עזר נפרדים מהמבנה.

4.7 טבלת שטחים:

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

| מספר יחידת דיור | שטח מגרש בדונם | מס מגרש | יעוד |
|-----------------|----------------|---------|-----------|
| 54 | 4.72 | 112 | מגורים ג' |

5. שטח לתכנון בעתיד:

השטח הצבוע בתשריט באלכסונים בצבע אפור ולבן לסירוגין הוא שטח לתכנון בעתיד. ייעודו של שטח זה ייקבע בעתיד לפי הצרכים היישוביים והאזור המתאימים לשטח זה. כל בניה ועבודה לא תותר בשטח זה עד לאישור תכנית מפורטת על-ידי מועצת תכנון עליונה.

6. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח.
6.1 במגרש 4 בשטח ציבורי לא תתבצע כל עבודות פיתוח, תנאי להיתר וביצוע בשטח הנ"ל בכפוף לאישור קשי"צ.

השימושים המותרים לאזור זה הם, למעט מגרש מס' 4 :

- א. שטחים לגינות, גנים חורשות ושבילי הליכה.
- ב. מגרשי משחקים.
- ג. שטחים שמורים לצורכי ניקוז.
- ד. מיקום מקלטים, בתנאי ששטח המקלט ללא יעלה על 10% משטח המגרש.
- ה. שטח לפעילות ספורט, מתקנים לספורט וחינוך גופני.
- ו. במגרש מס' 5 תינתן זיקת הנאה לכלל הציבור.

6.2 טבלת שטחים :

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

| שטח מגרש בדונם | מס מגרש | יעוד |
|----------------|---------|-----------------|
| 3.61 | 4 | שטח ציבורי פתוח |
| 0.42 | 5 | |
| 1.80 | 11 | |

7. זרכים:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הינו שטח לדרכים מוצעות. ייעודו של השטח כדלהלן:

- א. סלילת כבישים ומדרכות, אבנים משתלבות.
- ב. אלמנטים לריסון תנועה והאטת תנועה.
- ג. עבודות גינון ופיתוח, גינון, אדניות ומעבר לתשתיות.
- ד. שבילי אופניים בהתאם לאפשרויות טופוגראפיות.
- ה. תחנות הסעה, תחנות אוטובוס, מפרצי חניה וחניות.

פרק ה' - הוראות נוספות

1. עיצוב אדריכלי למבנים

1.1 הנחיות לבינוי המבנים:

- בסמכות וועדה ניתן לתכנן חלוקת משנה של מגרש מס' 112 .
- במגרש זה יש לאשר תכנית בינוי ע"י הוועדה.

2. עתיקות:

- 2.1 באזור העתיקות לא תותר כל עבודת בנייה או פיתוח, אלא באישור קמ"ט ארכיאולוגיה.
- 2.2 במידה ותתגלנה עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

3. עבודות עפר ופסולת בנין:

- 3.1 לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים, ותוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת
- 3.2 בשלב הקמת היישוב יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על-ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר ובצמוד לו.
- 3.3 בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים ויהודקו בתדירות הנדרשת על-מנת למנוע הרחפת אבק.
- 3.4 יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בנייה שמצריכה מילוי על-מנת לצמצם את תנועת משאיות באתר וממנו החוצה.
- 3.5 יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים, חניונים ומבנים יבילים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד.
- 3.6 יש לשאוף להשתמש ככל שניתן בעודפי הציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתוך גבולות התכנית.
- 3.7 יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבנייה לאתר פינוי מאושר ע"י הוועדה בלבד.
- 3.8 לא יינתנו היתרי בנייה אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.
- 3.9 יש לצמצם את עבודות התשתית והעפר לתחום המינימלי המתחייב.
- 3.10 אין להשאיר בשטח עודפי עפר.

4. גריסה וחציבה:

- 4.1 לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה על-ידי וועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שייתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי הגלם אל האתר ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופיים.
- 4.2 גריסה וחציבה בתחום התכנית ייעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על-פי חוק עזר מחצבות התשנ"ט - 1999 על כל תיקונו.

5. פיתוח הקרקע:

- 5.1 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.
- 5.2 קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון וגימור אבן לכל גובה הקיר בכל חלקיו הגלויים.
- 5.3 גובה קיר התמך מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הנמוך לא יעלה על 3.5 מ' במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ-0.6 מ'.
- 5.4 לא ייבנו קירות תמך בתחום התכנית ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך.
- 5.5 מסלעות ייבנו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה לבניה למניעת נגיעות משפני סלע, כאשר יש להימנע מהשארית ריכוזי בולדרים, ערימות סלעים ואבנים, לצמצום תנאי המחייה של שפני הסלע.
- 5.6 מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל אפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.
- 5.7 גדרות ייבנו מחומרים כגון מסבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ, או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדות ישתלבו בחזיתות השכונת לפי אישור המהנדס. גובה הגדר לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הגבוהים.
- 5.8 מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.

6. שפני הסלע :

- 6.1 מסלעות ייבנו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה לבניה למניעת נגיעות משפני סלע, כאשר יש להימנע מהשארית ריכוזי בולדרים, ערימות סלעים ואבנים, לצמצום תנאי המחייה של שפני הסלע.
- 6.2 מתקני אשפה ציבוריים יוסתרו בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע.
- 6.3 צמצום מניעת נגיעות משפני סלע ייעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על-פי "מסמך הנחיות להפחתת החשיפה לשפן הסלעים, חיית המאגר ללישמניה טרופיקה בשטחים מיושבים וסביבתם" (המשרד להגנת הסביבה - מרץ 2011).

7. סילוק מפגעים ושימור הנוף:

- 7.1 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 ייבנו, 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.
- 7.2 לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונם.
- 7.3 שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי:

עמוד 16 מתוך 25
אורנית שכונת המייסדים

1. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה 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 בתכנית הטבעית בחלק משטח המגרש.

8. נטיעות עצים ושמירתם:

- 8.1 הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורך של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו על-ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח.
- 8.2 **כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.**

9. איכות הסביבה:

- על הועדה חובה להתייעץ עם הרשות הסביבתית המוסמכת טרם מתן היתרי בניה. בין היתר בנושאים הבאים:
- א. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
 - ב. תוגש לאישור תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית, סוככים, ומתקני שילוט, הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים.
 - ג. חיבור הבניין לרשת המים.
 - ד. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
 - ה. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר שאליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.
 - ו. באזורים המוגדרים כרגישים על-פי המכון הגיאולוגי ייערך תכנון למניעת הצטברות גז ראדון. פרט איטום נגד גז ראדון יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

10. מעבר תשתיות ציבוריות:

בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב וקווי חשמל תקשורת אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים פרטיים. הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.5 מ' מגבולות המגרשים. לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.

11. איסור בנייה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם:

לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן:

| מציר הקו | מכבל / | | |
|----------|------------------------|--|--------------|
| - | 3.0 מ' | קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף | |
| - | 2.0 מ' 0.3 מ' | קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תא על עמוד) תיל מבודד צמוד למבנה | |
| - | 5.0 מ' | קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף ומצופה | |
| - | 2.0 מ' | קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) | |
| 20.0 מ' | - | קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו | |
| 35.0 מ' | - | קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו | |
| - | 0.5 מ' | כבלי חשמל מתח נמוך | תת- קרקעי |
| - | 3.0 מ' | כבלי מתח גבוה | |
| - | בתאום עם חברת החשמל | כבלי חשמל מתח עליון | |
| - | 1.0 מ' | ארון רשת | |
| - | 3.0 מ' | שנאי על עמוד | |

12. חפירה, חציבה או כרייה בקרבת קווי חשמל:

לא יבוצעו חפירה, חציבה או כרייה בקרבת קווי חשמל ללא אישור מיוחד בכתב מהממונה (קמ"ט חשמל) אלא במרחקים המפורטים להלן:

| חפירה, חציבה או כרייה בכלים מכניים | חפירה, חציבה או כרייה בעבודת ידניים | | |
|------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|--|
| 5.00 מ' | 2.50 מ' | קו חשמל מתח נמוך | |
| 5.00 מ' | 3.00 מ' | קו חשמל מתח גבוה | |
| 10.00 מ' | 10.00 מ' | קו חשמל מתח עליון | |
| 10.00 מ' | 10.00 מ' | קו חשמל "מתח על" | |

13. קווי חשמל, תקשורת ותאורה:

- 13.1 רשת אספקת החשמל מתח גבוה תהיה אווירית ו/או תת-קרקעית על-פי החלטת הוועדה בתיאום עם חברת החשמל המספקת חשמל לאזור.
- 13.2 שנאים יותקנו על גבי עמודים ו/או מבני שנאים שייבנו על-ידי הצרכנים על-פי החלטת וועדה בתיאום עם חברת החשמל.
- 13.3 רשתות חשמל מתח נמוך וחיבורים לבניינים יהיו תת-קרקעיים.
- 13.4 כל התשתיות עבור מערכות התקשורת לסוגיה והתאורה תהיינה תת-קרקעיות.

14. אנטנות ומתקני שידור:

הצבה והפעלה של מתקן שידור כפופה להוראות והנחיות תמ"א 56 - תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקני שידור קטנים וזעירים - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 513/1/08 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.

15. כיבוי אש:

באחריותו המלאה והבלעדית של היזם לעמוד בדרישות והנחיות רשות הכיבוי התקפות ולספק לועדה אישור כתנאי למתן היתרי בניה.

16. גז:

- 16.1 מתקני הגז ומכלי הגז לרבות ההתקנה, התפעול, השימוש והובלת תכולתם לצרכן הקצה יהיו על-פי תקנים ישראליים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתר הבנייה.
- 16.2 אספקת גז לבישול ולהסקה באמצעות מכלים ו/או צוברים תת-קרקעיים בלבד, אולם במקרים חריגים בלבד יותר פתרון על קרקעי באמצעות מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור מהנדס הועדה.

17. ביוב וניקוז:

17.1 קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול:

הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים והביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע ניקוז, הביוב והתיעול.

17.2 ניקוז:

- א. 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.
- ב. בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.

17.3 ביוב וסילוק שפכים:

- א. כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה.
- ב. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה לפי תכנית מאושרת על-ידי ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית.
- ג. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ד. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו על-ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.
- ה. הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזוהם את הקרקע ומקורות המים.

17.4 תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.

17.5 יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב ובמערכת האזורית.

17.6 הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

18. בנייה משמרת מים - שימור וניצול מי הנגר העילי:

ניצול מיטבי של מי נגר יתבצע על-פי הנחיות והוראות תמ"א 62 – תכנית מתאר אזורית (חלקית) לניהול נגר, ניקוז, נחלים, איגום וחלחול – המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מסי 588/1/19 מיום 30.01.19 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאחור יותר. בין היתר יש לבצע כדלקמן:

- א. יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכדומה). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
- ב. יקבעו הנחיות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
- ה. מועצת התכנון העליונה רשאית לפטור או להקל מהדרישות לעיל במקרים מיוחדים ובתנאים שתקבע על-פי המפורט בתמ"א 62.
- ו. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
- ז. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

19. מעליות:

חלה חובת תכנון והתקנת מעלית בבניין.. הכל כמפורט בתקן הישראלי הקיים בעת הוצאת היתר הבנייה ובהתאם לדרישות והנחיות הנגשה ונגישות.

20. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

1. בכל בנין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד ולא תותר הקמתם של תרנים נוספים.
2. לא תותר הצבת אנטנת צלחת הבולטת מחזית הבניין, למעט הגג.
3. הועדה רשאית לדרוש התקנת אנטנה מרכזית למספר בניינים. היה ותותקן אנטנה מרכזית כאמור, לא יורשו התקנות אנטנות פרטיות בבניינים אותם אמורה האנטנה המרכזית לשרת.

21. דודי שמש:

1. ייתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, הכל באישור המהנדס.
2. בגג רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על ובמישור הגג או בכל מתקן צמוד אחר באישור המהנדס. ניתן למקם דוד שמש בשכיבה בצמוד לקולטים במישור הרעפים באישור המהנדס. דוד שמש בעמידה יתאפשר אך ורק בחלל גג הרעפים.
3. בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה מעקה הגג ו/או המסתור.
4. הפתרון לדודי השמש יהווה חלק מהבקשה להיתר בניה לשביעות רצון המהנדס.

22. מתקנים פוטו וולטאים :

1. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק.
2. על מתקנים פוטו-וולטאיים (על גגות/חזיתות מבנים, על עמודים, על טרקרים, על הקרקע) 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 מתאריך 15.08.12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.

23. מיגון:

מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו על-פי תקנות פיקוד העורף ועל-פי הנחיות הרשות המוסמכת הנוגעת בדבר.

24. התאמה נגד רעידות אדמה :

על המבנים המתוכננים בתחום התכנית להתאים בתכנונם לתקן ישראלי מס' 413 - תקן בנושא התאמה נגד רעידות אדמה. המהנדס האחראי על שלד המבנה יצהיר על התאמת התכנון וחישובים שנעשו על ידו לתקן ישראלי מס' 413.

25. שמירה על הבריאות:

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

26. מתקני אשפה ציבוריים:

1. 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.
2. מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי תכנית הבינוי למכלים הני"ל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשטחים הפרטיים הפתוחים על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.

27. מרכיבי ביטחון

1. יבוצעו מרכיבי ביטחון עפ"י הנחיות פיקוד העורף וקש"צ 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.

28. חלוקה ורישום

- א. אישורה של תכנית חלוקה ורישום בהתאם לתב"ע על ידי קמ"ט מדידות תהווה תנאי להוצאת היתרים.
- ב. השטחים הציבוריים לרבות דרכים ושצ"פים יירשמו על שם המועצה המקומית אורנית.

29. שלביות הביצוע:

שלבים בהיתר בניה:

הוצאת היתר בניה תתבצע בשני שלבים:

- שלב א' - היתר לתימוך המגרש ליסודות הבניין בלבד.
 - שלב ב' - היתר בניה סופי לבניין כולו, לאחר שיאושרו היסודות והקירות התומכים של המגרש ומיקומם, על-ידי מודד מוסמך כמתאימים להיתר הבניה.
- בניה בשלבים:

1. מימוש בנייה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה.
2. בכל שלב יהיה מראה מוגמר ותפקוד מלא, כולל פיתוח השטח הצמוד למבנים.
3. אין להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר.
4. התנאי של גמר מושלם יחול גם כאשר התעכבה הבנייה או הופסקה באמצע הביצוע ולא ניתן להשלימה תוך פרק זמן סביר. חובה לבצע עבודות גמר לקטע שהסתיימה בנייתו, בין השאר: ציפוי אבן, מעקות, עבודות צבע וחיפוי, עבודות פיתוח וכיוצא בזה.

פרק ו' אופן הביצוע של התכנית המפורטת:

בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית רק לאחר שנתמלאו התנאים הבאים במתחם המבוקש לפיתוח:

1. תכנית חלוקה עדכנית

תוכן תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח.
התכנית תהיה ערוכה וחתומה על-ידי מודד מוסמך, ותהיה מעודכנת לחצי שנה האחרונה ותאושר על-ידי קמט מדידות

2. הבטחת ביצוע תשתיות

א. לצורך הבטחת ביצוע תשתיות תוכן לכל מתחם תכנית בינוי ופיתוח על ידי צוות מתכננים שיכלול: יועץ תנועה, אדריכל נוף, יועץ נגישות ויועצים נוספים לפי הצורך.
לתכנית תצורף פרוגראמה כמותית ולוח זמנים מאושר לביצוע ותאושר על-ידי הועדה.
בתוך כך, ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לפיתוח ולבינוי השטח לשביעות רצונה של הועדה בהתאם להוראות תכנית זו.

ב. לא יינתנו היתרי בניה בשטח התכנית אלא לאחר הבטחת ביצוע של התשתיות הבאות להנחת דעתה של הועדה:

- עבודות עפר ועודפי עפר.
 - פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
 - סלילת הדרכים והגישות אליהן.
 - מאספי הביוב: חיבור למאסף הביוב של היישוב / מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחין.
 - מערכת ניקוז וניהול נגר עילי.
 - חיבור למערכת אספקת מים / מערכת אספקה ראשית של המים.
 - הכנות למערכות תת קרקעיות של תקשורת וחשמל.
 - הסדרי חניה על-פי דרישות והתחייבויות לרבות המפקח על התעבורה באיו"ש לעת מתן תוקף לתכנית.
 - שטחים ציבוריים פתוחים.
 - גינון, נטיעות ומערכות השקיה עבורם.
 - פרטי עיצוב והנחיות מרחביות.
 - מרכיבי ביטחון בהתאם לדרישות פקמ"ז / קש"צ ובהתאם לפרק מרכיבי בטחון בהוראות התכנית
- ג. הכל בהתאם לפרק ו' בהוראות התכנית.

3. היתרי בניה

- א. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:
- תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה על-ידי מודד מוסמך.
 - תרשים סביבה.
 - תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה.
 - תכנית פיתוח המגרש.
 - תכניות הקומות והגגות, חתכים וחזיתות.
 - חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.
 - חישובים סטטיים ודו"ח ביסוס קרקעי בליווי הצהרת מהנדס.
 - סכימת מערכת מים וביוב, ומתווה החיבור למערכת של הישוב.

ב. תיאומים

- א. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר קבלת אישור/ ביצוע תיאום בנושאים הבאים עם הרשויות המוסמכות:
- עתיקות, גז, כבלי תקשורת, חשמל ותאורה, מקלטים ומרחבים מוגנים, מרכיבי ביטחון, ביוב וניקוז, איכות הסביבה, נטיעות עצים ושמירתם, כיבוי אש, משרד הבריאות, פסולת בניין, עודפי עפר, קונסטרוקציה, סידורים לנכים, יועץ נגישות, תעודת גמר.
- ב. כל התיאומים יתבצעו בהתאם להוראות המפורטות בפרק ו'.
- ג. בסמכות המהנדס לדרוש תיאומים ו/או אישורים נוספים.

פרק ז' - חתימות והצהרת המתכנן

תאריך:

חתימות:

..... חתימת בעל הקרקע **חיוט השקעות בע"מ**

..... חתימת עורך התכנית **חיוט השקעות בע"מ**
27/07/2020

..... חתימת היזם

..... חתימת המגיש

| | |
|---|-------|
| צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) מס' 418 תש"ל"ב 1971 | |
| הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אזורית | |
| הוועדה אישרה בישיבתה מתי 20170001 מיום 3.1.17 | |
| יו"ר הוועדה | חתימה |

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזון ומתאימים לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו. כמו כן חישבו השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

חיוט השקעות בע"מ
אזורית

.....
חתימה

.....
שם ותפקיד

..... 27/07/2020
תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה