

מרחב תכנון מקומי
אורנית

תוכן ותוקף

אזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה

תכנית מפורטת מס' 121/23

שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15

אורנית

פארק מסחר ותעסוקה

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון

יוזם התכנית: מועצה מקומית אורנית

מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אורנית

עורך התכנית: אדריכל: יורם רז מס' רישיון: 07116

טלפון: 03-5443337 פקס: 03-6050311

כתובת: רח' בני דן 56, תל-אביב 62263

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
מجلس التخطيط الأعلى
ועד דבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
לר. פקד. תכנון ערים, כפרים ובניינים
א. פקד. תכנון ערים, כפרים ובניינים
מס' 1171-4736

מרחב תכנון מקומי
תכנית מס' 121/23
שם

ועדת המשנה ל
בנייה מס' 41/15
בתאריך 4/3/15

החלטת לוח תוקף לתכנית הנזכרת לעיל
מדת להתקין על פי התקנות האזוריות

מנהל הלשכה
חבר כוית לתכנון ובניה
מ. פקד. תכנון ערים, כפרים ובניינים
מ. פקד. תכנון ערים, כפרים ובניינים

תאריך עדכון אחרון : 5.3.15

תוכן העניינים:

מס' עמוד:

הפרק:

3	פרק א' - התכנית.....
3	פרק ב' - הגדרות.....
5	פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בתכנית.....
5	פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה.....
9	פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית.....
12	פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול.....
13	פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים.....
14	פרק ח' - מרכיבי ביטחון.....
15	פרק ט' - שונות.....
17	פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן.....
18	נספח - פרוגרמה לפינוי עודפי עפר.....

פרק א' - התכנית:

1. **שם וחלות התכנית:** תכנית מפורטת מספר 121/23 לפארק מסחר ותעסוקה אורנית, שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15.
2. **המקום:** יישוב אורנית - נ.צ. רשת ישראלית: קווי אורך: 199090-199320, קווי רוחב: 669300-669620
גוש פיסקאלי מס' 3, חלק ממאוקע אל-מורוגי, באדמות הכפר כפר-קאסם.
3. **גבול התכנית:** כמותחם בתשריט בקו כחול.
4. **מסמכי התכנית:**
 - 4.1. 17 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".
 - 4.2. תשריט בק"מ 1:1,000 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה
 - 4.3. נספח בינוי בקנ"מ 1:500 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה, מנחה חלקית (מחייב לעניין קווי הבניין).
 - 4.4. נספח תנועה וחניה מנחה בקנ"מ 1:500 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
 - 4.5. נספח פרוגרמה לפינוי עודפי עפר המצורפת לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. **שטח התכנית:** 24.093 דונם.
6. **בעל הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.
7. **יוזם התכנית:** מועצה מקומית אורנית.
8. **מגיש התכנית:** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אורנית.
9. **עורך התכנית:** אדריכל: יורם רז, מס' רישיון: 07116, טלפון: 03-5443337, פקס: 03-6050311
כתובת: רח' בני דן 56, תל-אביב 62263.
10. **מטרות התכנית:**
 - 10.1. שינוי ייעוד מאזור חקלאי לאזורי: מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים.
 - 10.2. קביעת שימושים מותרים בייעודי הקרקע השונים.
 - 10.3. התוויית רשת הדרכים וסיווגן.
 - 10.4. קביעת הוראות ומגבלות בנייה בתחום התכנית.
 - 10.5. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
11. **כפיפות לתכניות אחרות:** תכנית זו משנה את תכנית המתאר האזורית S-15. בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

1. **התכנית:** תכנית מפורטת מס' 121/23 לפארק מסחר ותעסוקה אורנית כולל תשריט, נספח תנועה וחניה והוראות.
2. **הועדה:** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אורנית.
3. **המהנדס:** מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו 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 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 תוכנית זו.
7. **תכנית חלוקה:** תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
8. **תכנית בינוי:** תכנית בינוי ופיתוח לצורך מתן היתרי בניה בקני"מ 1:500 או 1:250 ומציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם, מפלסי 0.00, מפלסי פיתוח, מיקום חניה ורצועת זיקת הנאה לציבור (לפי העניין). התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. התכנית תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית על-ידי הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה.
9. **קו בניין:** קו לאורך גבולות המגרש שנקבע בתכנית ושבינו לבין גבול המגרש הבניה אסורה על פני הקרקע או מתחתיה אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו. לגבי מגרשים פינתיים יהיו קווי הבנין הנוספים (מעבר לקווי הבנין הקדמיים) לפי הגדרתם, קווי בנין צדדיים.
10. **קומה:** חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
11. **מרתף:** קומה בבסיס הבניין בגובה שאינו עולה על 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 הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו, אלא אם יצוין אחרת במפורש בתכנית זו. באזורים בהם ייבנו חניה מקורה ושירותי תפעול תותר הגבהת קומת המרתף לשימושים אלה באישור הוועדה. בסמכות המהנדס להתיר חשיפת קיר מרתף במלואו אם ישנה הצדקה תכנונית לכך ובלבד ששך אורך קירות המרתף החשופים אינו עולה על 40% מסך אורך קירות המרתף. בקירות החשופים תותר פתיחת פתחי אוורור בלבד. על אף האמור, תותר גישה חיצונית למרתף המשמש לחניה ושירותי תפעול בלבד.
12. **מפלס הכניסה הקובע של הבניין:** מפלס קומת הכניסה הראשית לבניין מעל פני הכביש או מתחתיו והמשמשת לכניסת הולכי רגל מן הרחוב אל הבניין. תוגדר כמפלס ה-0.00.
13. **מפלס ה-0.00:** הגובה המוחלט ביחס לפני הים של מפלס הכניסה הקובע של הבניין. ייקבע על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.
14. **גובה מירבי לבנייה:** הגובה הנמדד מנקודות על גבי מעקה הגג השטוח של הבניין אל מפלס הכניסה הקובע של הבנין.
15. **מס' קומות מירבי:** מס' הקומות הנמדד בכל חתך וחתך ואינו כולל מבני יציאה לגג/חדרים טכניים על הגג.
16. **קו הדרך:** קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
17. **שטח מותר לבנייה:** השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין, למעט: מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף, מצללות (פרגולות), שטח קומת עמודים מפולשת ללא קירות ב-3 צדדים לכל הפחות, מרפסות בלתי מקורות או מרפסות המהוות חלק מפיתוח השטח.
18. **זכות מעבר:** שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.
19. **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, גובהו עד 1.5 מ'. נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.
20. **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.

21. מעקה גג: מעקה עם כרכוב ("קופינג") סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ- 1.05 מ' ואינו עולה על 1.60 מ'.

22. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך.

23. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.

24. חזית צדדית: חזית הניצבת לחזית הקדמית.

25. מצללה (פרגולה): מבנה ללא קירות 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.

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

27. זיקת הנאה לציבור:

בשטח בו תשמר זיקת הנאה לציבור יותר מעבר לציבור לכלי רכב/הולכי רגל אל חלקי מגרש פנימיים. על השטח יחולו ההוראות הבאות:

26.1 מעל לפני הקרקע לא תותר בניה, מתחת לפני הקרקע תותר הקמת חניונים.

26.2 מעל פני הקרקע יבוצעו דרכי גישה לרכב ומקומות חניה ושבילים/מעברים להולכי רגל.

26.3 בשטח ישולבו ריצוף, נטיעות, גינות וריהוט רחוב.

פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתוכנית:

ייעוד השטח	צבע בתשריט	שטח (דונם)	סה"כ (באחוזים)
מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	פסים אלכסוניים אפור, סגול כהה וחום לסירוגין	10.336	42.90
מסחר ותעסוקה	פסים אלכסוניים סגול כהה ואפור לסירוגין	0.511	2.12
שטח ציבורי פתוח	ירוק	9.247	38.38
דרך קיימת	חום בהיר	0.777	3.23
דרך מוצעת	אדום	3.222	13.37
סה"כ		24.093	100

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה:

1. כללי:

- 1.1 לא יישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.
- 1.2 לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים, יותרו שימושים דומים באישור הועדה.
- 1.3 קביעת השימושים הנ"ל תעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- 1.4 בניין הנבנה בשלבים ייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

2. אזור למסחר, תעסוקה ומבנים מוסדות ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים אפור, סגול כהה וחום לסירוגין הוא אזור למסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.

- 2.1 שימושי קרקע מותרים: מסחר, משרדים, תעשייה קלה ומלאכה, תעשייה עתירת ידע, אחסנה, מבני ציבור וכדומה. חל איסור על שימוש בתעשיות של חומרים מסוכנים ועל שימוש בתעשייה כבדה. השימושים יותרו

בכפוף לאישור הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ולשמירה על דיני איכות הסביבה. לא יותרו שימושים שיהיו מטרד/מפגע סביבתי. כמו כן, לקראת שלב היתרי הבנייה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על-ידי הוועדה ועל-ידי הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני.

שימושים מסחריים: כל המכירה תתבצע מתוך השטח המסחרי הבנוי ותיאסר העמדת סחורות במדרכות והדרכים והכול באישור הוועדה.

2.2 תכנית בינוי:

- א. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.
- ב. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
- ג. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, שטחם, מפלסיהם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.
- ד. בתכנית הבינוי ייקבע שטח רצועת זיקת הנאה לציבור על מנת לאפשר מעבר כלי רכב/הולכי רגל אל חלקי מגרש פנימיים.

2.3 שטח הבניה המותר:

- א. שטח הבניה המירבי המותר באזור זה לא יעלה על 360% משטח המגרש כדלקמן:
160% מעל מפלס ה-0.00 ו-200% מתחת למפלס ה-0.00.
- שטחי הבניה מתחת למפלס ה-0.00 מיועדים לחניה, חדרי מכוניות, אחסנה, קירור, שירותי חירום, שירותי תפעול ומתקנים טכניים וכדומה.
- ב. בכל מבנה באזור זה יוקצו 7.5% מהשטח המותר לבניה לייעודים הציבוריים.
לייעודים הציבוריים תהיה גישה נפרדת מבחוץ (לרבות פתרונות גישה לנכים), קשר חופשי ביניהם ומקומות חניה בהתאם והכל בתאום ואישור הוועדה.
- ג. שטחי הבניה לייעודים הציבוריים יהיו כחלק אינטגרלי מהמבנים המיועדים למסחר ותעסוקה.
- ד. 1. שטח התכסית המירבי המותר לא יעלה על 60% משטח המגרש.
2. בסמכות הוועדה לאשר שטח תכסית מירבי מותר שיעלה על 60% משטח המגרש, ובלבד שלא יעלה על 65% משטח המגרש, וכל זאת על-פי תכנית בינוי שתוגש על-ידי היזם.

2.4 מס' הקומות המירבי המותר:

- א. עד 3 קומות מעל מפלס ה-0.00. מתחת למפלס ה-0.00 תותר הקמת עד 2 קומות מרתף בלבד. בניית המרתף תותר בהיקף הקומה שמעליה ובגבולות קווי הבנין. על אף האמור, לצורך חנייה ושירותי תפעול בלבד ניתן לבנות מרתף עד גבול מגרש.
- ב. מס' הקומות המירבי לא כולל מבני יציאה לגג/חדרים טכניים על הגג.
- ג. לא תותר בניית קומת מסד.
- ד. תותר בניית קומת עמודים מפולשת. קומת עמודים מפולשת ללא קירות מ-3 צדדים לכל הפחות לא תחשב בשטח המותר לבניה.

2.5 גובה מירבי לבניה:

- א. עם גג שטוח כולל מעקה הגג - 17.0 מ'.
- ב. עם גג שטוח כולל מבנה יציאה לגג/חדר טכני על הגג - 18.5 מ'.
- ג. גובה מירבי לבנייה של מבנה יציאה לגג/חדר טכני על הגג לא יעלה על 3.0 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג.
- ד. מפלס רצפת הקומה התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הוועדה.
- ה. תותר חריגת גובה למתקנים מיוחדים (כגון: אנטנות, מיכלים, ארובות, מערכת צפירה לשעת חירום וכדומה) על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה.

2.6 קווי בניין:

- א. קווי הבניין יהיו כמסומן בנספח הבינוי.
- ב. מותרת בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי בנין.
- ג. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין, כגון: אדניות, כרכובים וכדומה.
- ד. תותר הבלטת גגון כניסה לקו בניין קדמי - 0.0 מ' ליצירת מעבר מקורה בחזית.

2.7 גימור חזיתות המבנים:

- א. חומרים ברי קיימא: אבן, אלומיניום, זכוכית. כל חומר אחר יהיה באישור המהנדס.
- ב. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות הבניינים הסמוכים באישור המהנדס.

2.8 גגות המבנים:

- א. גגות המבנים יהיו שטוחים בלבד. לא תותר הקמת גגות רעפים.
- ב. גגות המבנים יטופלו בשלב היתר הבניה בסמכות המהנדס.
- ד. גימור גג שטוח: במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבניינים סמוכים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהיו מפגע נופי באישור המהנדס.

2.9 פרגולות:

- תותר בנית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות:
- א. תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 25 בפרק ב' לעיל.
 - ב. המיצללה תיבנה באופן שבו תשתלב עם הבנין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן, הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם המיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
 - ג. חומרים: מיצללה תבנה מחומרים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון, גמר טיח, פלדה ו/או מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C והכל באישור המהנדס.
 - ד. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

3. אזור למסחר ותעסוקה:

- השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים סגול כהה ואפור לסרוגין הוא אזור למסחר ותעסוקה.
- 3.1 שימושי קרקע מותרים:** מסחר, משרדים, תעשיה קלה ומלאכה, תעשייה עתירת ידע, אחסנה. חל איסור על שימוש בתעשיות של חומרים מסוכנים ועל שימוש בתעשייה כבדה. השימושים יותרו בכפוף לאישור הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ולשמירה על דיני איכות הסביבה. לא יותרו שימושים שיהיו מטרד/מפגע סביבתי. כמו כן, לקראת שלב היתרי הבנייה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על-ידי הוועדה ועל-ידי הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני.
- שימושים מסחריים: כל המכירה תתבצע מתוך השטח המסחרי הבנוי ותיאסר העמדת סחורות במדרכות והדרכים והכול באישור הוועדה.

3.2 תכנית בינוי:

- א. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.
- ב. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
- ג. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, שטחם, מפלסיהם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.

3.3 שטח הבניה המותר :

א. שטח הבניה המירבי המותר באזור זה לא יעלה על 260% משטח המגרש כדלקמן :
160% מעל מפלס ה-0.00 ו-100% מתחת למפלס ה-0.00.

שטחי הבניה מתחת למפלס ה-0.00 מיועדים לחניה, חדרי מכונות, אחסנה, קירור, שירותי חירום, שירותי תפעול ומתקנים טכניים וכדומה.

ב. שטח התכסית המירבי המותר לא יעלה על 60% משטח המגרש.

3.4 מס' הקומות המירבי המותר :

א. עד 3 קומות מעל מפלס ה-0.00. מתחת למפלס ה-0.00 תותר הקמת עד 2 קומות מרתף בלבד. בניית המרתף תותר בהיקף הקומה שמעליה ובגבולות קווי הבנין. על אף האמור, לצורך חנייה ושירותי תפעול בלבד ניתן לבנות מרתף עד גבול מגרש.

ב. מס' הקומות המירבי לא כולל מבני יצאה לגג/חדרים טכניים על הגג.

ג. לא תותר בניית קומת מסד.

ד. תותר בניית קומת עמודים מפולשת. קומת עמודים מפולשת ללא קירות מ-3 צדדים לכל הפחות לא תחשב בשטח המותר לבניה.

3.5 גובה מירבי לבניה :

א. עם גג שטוח כולל מעקה הגג - 17.0 מ'.

ב. עם גג שטוח כולל מבנה יציאה לגג/חדר טכני על הגג - 18.5 מ'.

ג. גובה מירבי לבנייה של מבנה יציאה לגג/חדר טכני על הגג לא יעלה על 3.0 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג.

ד. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.

ה. תותר חריגת גובה למתקנים מיוחדים (כגון : אנטנות, מיכלים, ארובות, מערכת צפירה לשעת חירום וכדומה) על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה.

3.6 קווי בניין :

א. קווי הבניין יהיו כמסומן בנספח הבינוי.

ב. מותרת בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי בנין.

ג. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין, כגון : אדניות, כרכובים וכדומה.

ד. תותר הבלטת גגון כניסה לקו בניין קדמי - 0.0 מ' ליצירת מעבר מקורה בחזית.

3.7 גימור חזיתות המבנים :

א. חומרים ברי קיימא : אבן, אלומיניום, זכוכית. כל חומר אחר יהיה באישור המהנדס.

ב. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות הבניינים הסמוכים באישור המהנדס.

3.8 גגות המבנים :

א. גגות המבנים יהיו שטוחים בלבד. לא תותר הקמת גגות רעפים.

ב. גגות המבנים יטופלו בשלב היתר הבניה בסמכות המהנדס.

ג. גימור גג שטוח : במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבניינים סמוכים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהיו מפגע נופי באישור המהנדס.

3.9 פרגולות :

תותר בנית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות :

א. תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא

ייחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 25 בפרק ב' לעיל.

ב. המיצללה תיבנה באופן שבו תשתלב עם הבנין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן, הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם המיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.

ג. חומרים: מיצללה תבנה מחומרים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון, גמר טיח, פלדה ו/או מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C והכל באישור המהנדס.

ד. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

4. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח.

4.1 השימושים המותרים בשטח זה הם:

- א. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
- ב. מגרשי משחקים ושבילי אופניים.
- ג. שטחים שמורים לצורכי ניקוז.
- ד. מתקנים הנדסיים (לרבות מתקני תברואה) למיניהם באישור הוועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה), בתכנית מירבית שלא תעלה על 5% מסך שטח הייעוד.
- ה. אנטנות/מתקני תקשורת באישור הוועדה.
- ו. שבילים להולכי רגל.
- ז. צירים למעבר תשתיות ומתקני אשפה ציבוריים.
- ח. פיתוח נופי, קירות תומכים ומסלעות.
- ט. ריהוט גן, ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה.
- י. מתקני ומרכיבי בטחון בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר איו"ש כולל דרך היקפית, גדר בטחון, תאורת גדר וכדומה. בדרך הבטחון תותר גישה לכלי רכב לצורך מתן אפשרות של תנועה חוזרת בדרך ללא מוצא בתאום עם קצין הגמ"ר איו"ש.

4.2 כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לאמור בס"ק א' לעיל ופרט לעבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה והכל באישור הוועדה. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב שרות/אחזקה וחירום/הצלה ופרט לאמור בס"ק 4.1 ד' ו-4.1 י' לעיל.

5. דרכים:

השטח הצבוע בתשריט באדום או חום בהיר הוא שטח לדרכים מוצעות ו/או מאושרות/קיימות.

- 5.1 השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נסיעות לאורך הדרכים, ריהוט רחוב, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים.
- 5.2 מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות.
- 5.3 חניות ותותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש.
- 5.4 תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים - כמסומן בתשריט.
- 5.5 איסור בניה ועבודות בדרכים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה ולמעט מהמפורט לעיל, והכל באישור הוועדה.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית:

1 תנאים למתן היתרי בניה:

- 1.1 ביצוען של התשתיות הבאות להנחת דעת הוועדה כדלקמן:

- א. חיבור למאסף הביוב של היישוב.
- ב. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
- ג. חיבור למערכת אספקת המים.
- ד. חיבור למערכות החשמל והתקשורת.
- ה. מרכיבי ביטחון, מיקום ותכנון באישור קצין הגמ"ר איו"ש.

1.2 תכנית פיתוח:

- א. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור הוועדה.
- ב. התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט גיזון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, פרגולות, מערכות השקיה, חומרי בנייה וכדומה הכל לפי דרישות הוועדה.

1.3 שירותי כבאות: תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.

1.4 חברת החשמל:

- א. תיאום עם חברת החשמל.

- ב. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה תכנון והקמת שנאים על עמודים ו/או מבני שנאים בתיאום עם חברת חשמל.

- ג. לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה להיתר, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת-קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים באזור.

1.5 פיקוד העורף: תיאום עם פיקוד העורף בדבר פתרונות המיגון הדרושים בתחום השטח נשוא הבקשה להיתר.

- 1.6 עיצוב ארכיטקטוני: טרם הגשת בקשה להיתר בנייה, יש להגיש תכנית לעיצוב ארכיטקטוני בקנה מידה 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין, חומרי גמר וכדומה. כולל קביעת שלביות בבניית המבנים. הבקשה תוגש לאישור הוועדה.

1.7 איכות הסביבה:

- תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת, בין היתר בנושאים הבאים:

- א. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
- ב. חיבור הבניין לרשת המים.
- ג. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.
- ד. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב והאזורית.
- ה. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ו. 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.
- ז. הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
- ח. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת ואגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
- ט. תוגש לאישור תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית, סוככים, ומתקני שילוט, הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים.
- י. לא ייתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.
- יא. באזורים המוגדרים כרגישים על-פי המכון הגיאולוגי ייערך תכנון למניעת הצטברות גז ראדון. פרט איטום נגד גז ראדון יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

יב. עבודות עפר:

- (1). לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים.
- (2). בשלב הקמת המתחם יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על-יד עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר 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 לפנות את שפכי העפר ופסולת הבנייה לאתר פינוי מאושר.

1.8 אישורים נוספים:

אישורים נוספים על אלו המפורטים לעיל על-פי דרישת מהנדס והחלטת הועדה.

2. בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:

2.1 עורך הבקשה:

א. הבקשות להיתרי בניה יוכנו על-ידי אדריכלים ו/או מהנדסים מורשים. מהנדס הוועדה רשאי לקבוע קריטריונים לאדריכלים ו/או מהנדסים המורשים להגיש בקשות לוועדה, ולפסול כאלה שאינם עומדים בקריטריונים אלה.

2.2 מסמכים הנדרשים להיתרי בניה:

- א. תכנית מדידה טופוגרפית מצבית עדכנית לחצי שנה אחרונה בקני"מ 1:250 חתומה על-ידי מודד מוסמך.
- ב. תרשים סביבה בקני"מ 1:1,000.
- ג. תכנית פיתוח של המגרש בקני"מ 1:250 הכוללת מיקום הבנין המתוכנן, מערכות התשתית, גבהי קרקע סופיים, גבהי קירות וגדרות, מיקום נישות לכניסת תשתיות, מתקני אשפה, חניות, מצללות, ריצופים, שבילים וסוגי חיפויים. הטמעת תכנית הבינוי והפיתוח המאושרת על כל מערכות התשתית הכלולות בה ואופן התחברות המגרש אליהן.
- ד. תוכניות תשתיות מים וביוב עד לחיבור לקו של היישוב וחתך קווי הביוב וגובהי הקרקע במגרשים גובלים.
- ה. פריסת גדרות וקירות תומכים לאורך גבולות המגרש, סימון גובה הקרקע משני צידי הקיר, חתך שלהם ופירוט סוג החיפוי. במקרה של קיר תומך להפרשי גובה קרקע העולה על 1.5 מ' יש להכין בתוכנית בנוסף לפרטי הקירות את פרטי הקונסטרוקציה של הקיר.
- ו. תכניות כל המפלסים של הבניין בקנה מידה 1:100 ממוקמות ביחס לגבולות המגרש, כולל תכנית גגות. יוגשו חתכים ניצבים לבית כולל חתכים דרך חדרי המדרגות להנחת דעתו של המהנדס. החתכים יעברו דרך גבולות המגרש ויראו את גובה וסוג הגדרות וקירות התמך, וכן את מפלסי הקרקע בדרך ובמגרשים הגובלים.
- ז. חזיתות המבנים מארבע כיוונים כולל ציון חומרי גמר.
- ח. חזית מהרחוב כולל גדר, שערים, חניה וכדומה ופרישת כל גדרות גבולות המגרש.
- ט. חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.
- י. חישובים סטטיים ודו"ח ביסוס קרקעי, בליווי הצהרת מהנדס בהתאם לנוסח שיקבע המהנדס.
- יא. חוזה התקשרות עם מעבדה מוסמכת לביצוע מערך בדיקות בהתאם לדרישות הועדה.
- יב. אישור תכניות מפורטות בקני"מ 1:250 לביוב ניקוז ותיעול, קווי חשמל ותקשורת.

3. אופן הביצוע של תכנית מפורטת:

בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

3.1 תכנית בינוי ופיתוח: תוכן לגבי כל אזור בצירוף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים מאושר לביצוע ותאשר על-ידי הועדה.

3.2 תכנית חלוקה עדכנית: תצורף לגבי כל אזור תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח. התכנית תהיה ערוכה וחתומה על-ידי מודד מוסמך, ותהיה מעודכנת לחצי שנה האחרונה.

3.3 תשתיות: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע התשתיות כדלהלן:
א. ניקוז הקרקע.

ב. סלילת הדרכים והגישות אליהן.

ג. הנחת קווי חשמל תת קרקעיים, מים, ביוב ותקשורת, לשביעות רצונה של הועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר על כל אחד מהשירותים דלעיל.

3.2 פיתוח: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע דרישות הפיתוח שבתכנית לשביעות רצונה של הועדה כדלהלן:

א. שינויים בפני הקרקע הטבעיים.

ב. יישור ומילוי הקרקע ופינוי עודפים.

ג. ניקוז אזור הבינוי.

3.3 חניה:

ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות חניה על-פי דרישות המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

3.4 שימור נוף:

ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידת האפשר של התכנית הטבעית בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבניה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן על-פי דרישות אדריכל/מתכנן הנוף, לשביעות רצון הועדה. תנאי לביצוע הפיתוח והבניה הוא שהתכנית תלווה על-ידי אדריכל/מתכנן נוף.

4. תעודת גמר:

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכדומה) יעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה על-פי תנאי התכנית המפורטת ועל-פי תנאי היתר הבניה.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול:

1. הוראות לפיתוח:

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

1.1 גבולות: 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 הגבולות בתכנית.

1.2 קירות תומכים ייבנו מבטון בחיפוי אבן בחלקיהם העל קרקעיים. גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 0.9 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 3.0 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מ'.

1.3 שביל גישה: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.

1.4 מדרגות לשביל גישה: מחומר שביל הגישה.

1.5 גדרות: משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הועדה. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.05 מ'.

1.6 שער כניסה : מחומר הגדר (במידת האפשר).

1.7 מסלעות : מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים.

2. מתקני אשפה ציבוריים :

בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר. 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 :

- 3.1 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.
- 3.2 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 חשבון.
- 3.3 שימור הנוף : יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי:
 - א. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
 - ב. הוראה על אופן הביצוע של הבניה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבניה במקרה של חשש פגיעה.
 - ג. קביעה של מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית בחלק משטח המגרש.

4. נטיעות עצים ושמירתם :

- 4.1 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 שייקבעו על-ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח.
- 4.2 כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.

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

1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול

הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים ומי הביוב ואין להקים על קרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות הנדרשות לצורך ביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

2. שמירה על בריאות הציבור :

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז :

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

4. **ביוב וסילוק שפכים:**

כל מבנה בשטח של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישת הוועדה. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה לפי תכנית מאושרת על-ידי וועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתרי בנייה בתחום התכנית.

5. **חשמל, תקשורת ותאורה:**

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

6. **זיקת הנאה - זכות מעבר:**

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

7. **תאום:**

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

8. **בנייה משמרת מים:**

- 8.1 בקרקעות מחלחלות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאיר לפחות 10% משטח המגרש, מגוונים ו/או מצופים בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקים וכדומה). השטח המדויק ייקבע בהתבסס על מגמת התכנון הכולל ואופי הבינוי המוצע בתכנית הנדונה, מחד גיסא, ועל המאפיינים הפיסיים של האתר הנדון: כמויות ועוצמות הגשם, המסלע וסוג הקרקע, מאידך גיסא.
- 8.2 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.
- 8.3 בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.
- 8.4 יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
- 8.5 הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

פרק ח' - מרכיבי ביטחון:

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון ולפי הפרוט הבא:

א. דרך היקפית + גדר רשת.

ב. תאורת בטחון היקפית.

2. א. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד אכלוס המתחם.

ב. מרכיבי ביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו על-ידי פיקוד העורף יוקמו על-ידי היזם.

ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח המתחם יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם

פיקוד העורף/פקמ"ז.

- ד. לא יוצאו היתרי בנייה על-ידי הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קצין הגמ"ר פקמ"ז למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבנייה, מעודכן לחצי השנה של טרם הוצאת היתרי הבניה.
- ה. מרכיבי הביטחון יבוצעו רק לפי מפרטים טכניים שייקבעו על-ידי פיקוד העורף/פקמ"ז.

פרק ט' - שונות:

1. חניות:

החניה תהיה לפי הנהלים והתקנים הקיימים בזמן הוצאת היתרי הבניה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש והמהנדס. כל החניות תהיינה בתוך המגרשים.

2. 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.

מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 2.00	מ' 2.25
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 2.00	מ' 2.25
מ' 5.00	מ' 6.50	מ' 5.00	מ' 6.50
מ' 6.25	מ' 8.75	מ' 6.25	מ' 8.75
מ' 9.00	מ' 12.50	מ' 9.00	מ' 12.50
מ' 12.00	מ' 18.50	מ' 12.00	מ' 18.50
מ' 14.00	מ' 22.50	מ' 14.00	מ' 22.50

3. פיקוח על בניה:

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

4. עתיקות:

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

5. מיגון:

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

6. בטיחות אש וגז:

כל הבנייה תהיה טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות מתקני הגז. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על פי תקנים ישראלים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל.

7. סידורים לנכים:

בכל המבנים המיועדים לשימוש הציבור (לרבות השטחים המפורטים בסעיף מס' 2.3 ב' בפרק ד' לעיל) ובשטחים הציבוריים הפתוחים יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים על-פי הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, על כל תיקוניהם.

8. יועץ נגישות:

בעת תכנון מבנים המיועדים לשימוש הציבור (לרבות השטחים המפורטים בסעיף מס' 2.3 ב' בפרק ד' לעיל) ובשטחים הציבוריים הפתוחים יש להתייעץ עם יועץ נגישות לשם הגדלת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה, הנחיותיו ישולבו בשלב הביצוע. כמו תבוצע הנמכת שפות המדרכה במעברי חצייה לצורך מעבר קל ובטיחותי של עגלות נכים,

מוגבלי תנועה ועגלות ילדים ממפלס הכביש למדרכה. הנמכת שפת המדרכה תתבצע על-פי סטנדרטים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

9. הקצאת שטחי ציבור:

שטחים המיועדים לצרכי ציבור (לרבות השטחים המפורטים בסעיף מס' 2.3 ב' בפרק ד' לעיל) יוקצו לרשות המקומית על-ידי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש בהתאם לדרישותיו ונוהליו הנהוגים לעת ההקצאה.

10. גריסה וחציבה:

10.1. 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.

10.2. גריסה וחציבה בתחום התכנית ייעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על-פי חוק עזר מחצבות התשנ"ט - 1999.

11. פסולת בנין:

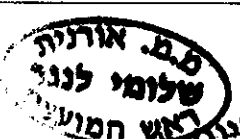
לא יינתנו היתרי בנייה אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.

12. מתקנים פוטו-וולטאים:

12.1. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק.

12.2. 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 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.

פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן:

תאריך	חתימה	
	חתימת בעל קרקע	הממונה על רכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון
5.3.15	חתימת עורך התכנית יורם כץ אריכא טל: 03-5443337 פקס: 050-6313246 רזיבורני1@gmail.com אזור תכנית: yoramaz@adco.il	אדרי' יורם רז
 מועצה מקומית אורנית	חתימת היזם	מועצה מקומית אורנית
מחנכת חמוצה המקומית אורנית 09.03.15	חתימה המגיש	הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אורנית הוועדה המקומית המיוחדת לתכנון ולבניה אורנית

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.

יורם כץ אריכא
טל: 03-5443337
פקס: 050-6313246
רזיבורני1@gmail.com
אזור תכנית: yoramaz@adco.il

אדרי' יורם רז
שם ותפקיד

5.3.15
תאריך

חתימה
חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה

נספח פרוגרמה לפינוי עודפי עפר

1.

על-פי התשריט ונספח הבינוי של תכנית זו הפרוגרמה היא כדלהלן:
כ-40,000 מ"ק לחפירה וכ-2,640 למילוי.

להלן התחשיב המשוער:

לחפירה:

- 2.1 למרתפי מגרש מס' 001 שטח כ-2,400 מ"ר $\times$ גובה ממוצע כ-6.5 מ' = 15,600
2.2 למרתפי מגרש מס' 002 שטח כ-3,650 מ"ר $\times$ גובה ממוצע כ-6.0 מ' = 21,900
2.3 למרתפי מגרש מס' 003 שטח כ-385 מ"ר $\times$ גובה ממוצע כ-7.0 מ' = 2,695
סה"כ חפירה כ- 40,195 מ"ר

למילוי:

- 2.4 מילוי האזור הדרומי שטח כ-1,320 מ"ר בגובה ממוצע 2.0 מ' = סה"כ כ-2,640 מ"ר מילוי.

2. המועצה מתחייבת לדאוג לכך, שעודפי העפר יוטמנו ויטופלו, באתרים מורשים ובהתאם להנחיות קמ"ט איכות הסביבה.

3. אסמכתא לשפיכה של עודפי עפר מאתרים מורשים יועברו פעם בחודשיים לקמ"ט איכות הסביבה, עד תום סיום ביצוע חפירות.

4. שטח התכנית הינו כ-24 דונם והינה קרקע בבעלות הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.