

אזור יהודה ושומרון
הממונה על מתן היתרים בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים
לפי צו מס' 997 (התשמ"ב)

מערכת הנחיות מס' 218/9

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الإدارة المدنية لمنطقة יהודה والسامرة
مجلس التنظيم الأعلى
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב- 1971
أمر بشأن قانون تنظيم المدن، القرى والأبنية
بإسرائيل والسامرة (رقم 418) 5722 - 1971
נפה
لواء
מרחב תכנון מקומי
منطقة تنظيم محلي
תכנית מס' 218/9
مشروع
ועדת המשנה ל
اللجنة الفرعية ل
בישיבה מס' 218/9
بمجلس رقم
החליטה לתת תוקף לתכנית המזכרת לעיל
قررت الموافقة على تنفيذ المشروع المذكور أعلاه
מנהל הלשכה
המרכזית לתכנון ובניה
مدير الدائرة
מנהל העליונה/משנה
رئيس مجلس
التنظيم الأعلى/اللجنة الفرعية

שינוי למערכת הנחיות מס' 218
שינוי למערכת הנחיות מס' 218/2
שינוי למערכת הנחיות מס' 219/1

ליישוב בית אל

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון

בעל הקרקע:

ההסתדרות הציונית העולמית החטיבה להתיישבות

יזם מערכת ההנחיות:

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה בית אל
במעמד של ועדה מייעצת לממונה מכח צו 997

מגישי מערכת ההנחיות:

מיקי זיידמן - אדריכל (מס רישיון 39943)
רח' הפלמ"ח 13, ירושלים

עורך מערכת ההנחיות:

פל': 052-2608672, טל': 02-56358198, פקס: 072-2505819

20.4.21

תוכן עניינים:

פרק א'- מערכת הנחיות	3
פרק ב'- הגדרות	4
פרק ג'- טבלת השטחים הכוללים במערכת הנחיות	7
פרק ד'- רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	8
פרק ה'- תנאים מיוחדים ואופן ביצוע מערכת הנחיות	13
פרק ו'- פיתוח, נטיעות וקירות גבול	20
פרק ז'- תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים	21
פרק ח'- שונות	22
פרק ט'- חתימות והצהרת המתכנן	23

פרק א' - מערכת ההנחיות:

1. שם מערכת ההנחיות: מערכת הנחיות מס' 218/9, שינוי למערכת הנחיות מס' 218, שינוי למערכת הנחיות מס' 218/2 ושינוי למערכת הנחיות מס' 219/1, ליישוב בית אל.
2. המקום: יישוב בית אל
נ.צ רשת ישראלית: קווי רוחב: 649170-649285
קווי אורך: 221065-221260
אדמות הכפר אל בירה
גוש: 6
חלקי חלקות: 43,82,83,84,139
3. גבול מערכת ההנחיות: כמותחם בתשריט בקו הכחול.
4. מסמכי מערכת ההנחיות:
 1. 24 דפי הוראות בכתב- להלן "הוראות מערכת ההנחיות".
 2. תשריט בקנ"מ 1:500 המצורף למערכת הנחיות זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
 3. נספח בינוי ערוך בקנ"מ 1:250 מנחה חלקית (מחייב בדבר קווי בניין ומספר מבנים במגרש), מצורף למערכת הנחיות זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
 4. נספח חתכים ערוך בקנ"מ 1:250 מנחה חלקית (מחייב לעניין גובה המבנים). המצורף למערכת הנחיות זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
 5. נספח תנועה ערוך בקנ"מ 1:250 מחייב, המצורף למערכת הנחיות זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח מערכת ההנחיות: 10.18 דונם.
6. בעלי הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
7. יזם מערכת ההנחיות: ההסתדרות הציונית העולמית החטיבה להתיישבות.
8. מגישי מערכת ההנחיות: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה בית אל, במעמד של ועדה מייעצת לממונה מכוח צו 997.
9. עורך מערכת ההנחיות: מיקי זיידמן – אדריכל
רח' הפלמ"ח 13, ירושלים
טל': 02-56358198, פקס: 072-2505819
מס' רישיון: 39943
10. מטרת מערכת ההנחיות:
 1. שינוי יעודים משטח למוסד, אזור מגורים א', מבני ציבור, מסחר, דרכים, שבילי הולכי רגל ושצ"פ לאזור מגורים א'+ב'+ג', לשטח ציבורי פתוח לשביל ולמסחר.
 2. קביעת הוראות בניה בתחום מערכת ההנחיות.
 3. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי מערכת ההנחיות.
11. כפיפות מערכת ההנחיות: מערכת הנחיות זו משנה את מערכת הנחיות 218, מערכת הנחיות 218/2 ומערכת הנחיות 219/1. בכל מקרה של סתירה בין מערכות הנחיה אלו, יקבעו הוראותיה של מערכת הנחיות זו.

פרק ב' - הגדרות:

1. מערכת ההנחיות:
מערכת הנחיות מס' 218/9, ליישוב בית אל, כולל תשריט הוראות, נספח בינוי, נספח חתכים ונספח תנועה.
2. הועדה:
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה בית אל.
3. המהנדס:
מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיוותיו בכתב כולן או מקצתן.
4. הממונה:
הממונה על מתן היתרים בשטחים התפוסים לצרכים צבאיים על פי צו מס' 997 וכל מי שהממונה הסמיך אותו למתן היתרים בשטחים אלו.
5. החוק:
חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מב' 418 תשל"א 1971.
6. מועצת תכנון עליונה:
מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף לחוק, או ועדת המשנה שלה.
7. אזור:
שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי מערכת הנחיות זו.
8. תכנית חלוקה:
תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת בחוק.
9. מתחם תכנון:
קבוצת מבנים מתוכננים כיחידה ארכיטקטונית כאשר המרכיבים את המתחם מתאימים לשטח קרקע עליו הם נבנים.
10. תכנית בינוי:
תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בקנ"מ 1:500 או 1:250 ומציגה בינוי בשלושה ממדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם ומפלסיהם, מיקום חניה ובני עזר. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת מערכת ההנחיות. התכנית תוגש לאישור הועדה. אישור התכנית ע"י הועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה.
11. קו בניין:
קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צדי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט הבניין או חלק ממנו אלא אם יצוין במפורש אחרת במערכת הנחיות זו.
במקרה של מגרש פינתי יחשבו החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והחזיתות האחרות יחשבו כצדדיות לעניין קו בניין.
12. קומה:
חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
13. 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 ולא יחרוג מקווי הבניה של הקומה שמעליו.
אינו נכלל במס' הקומות. תותר חשיפת קירות מרתף לצורך גישה לחניה ופתחי שחרור עשן, בסמכות הועדה להגביה קומת מרתף המשמשת לחניה.
14. גובה מירבי לבניה:
הגובה הנמדד אנכית ומכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה.
בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה. אלא אם צוין אחרת בהוראות מערכת הנחיות זו.
לא כולל מסד כהגדרתו או מרתף.

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

15. קו הדרך:

השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין למעט המפורט בהוראות כל אזור ואזור. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר. שטח מרחב מוגן מינימלי הנדרש ע"פ פיקוד העורף לא ייכלל בשטח המותר לבניה. שטח מוגדר בתחום מגרשים שניתנת לאחרים או לציבור זכות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט במערכת הנחיות זו.

16. שטח מירבי לבניה:

17. זכות מעבר/זיקת הנאה:

בסיס בנין או חלק מבסיס בנין שהוא חלול ופתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, נתמך ע"י עמודים או ע"י קירות.

18. קומת עמודים:

מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ- 1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.

19. מעקה גג:

חזית המגרש לדרך/ שביל.

20. חזית קדמית:

חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.

21. חזית אחורית:

חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית קדמית. במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.

22. חזית צדדית:

ה. גובה המוחלט/אבסולוטי ביחס לפני הים ושממנו נמדד גובה הבניה המותר, ייקבע על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. הכניסה הראשית לבניין או לגזרת הבניין שבה היא נמצאת, שתוגדר כתכנית בינוי, אשר פני מפלס רצפתה אינם גבוהים מ-1.20 מטרים מעל פני הקרקע המתוכננים או מפני הרחוב או המדרכה הסמוכים לה, הגישה אליה היא באמצעות שביל, מדרגות או גשר גישה, ישירות ממפלס הרחוב.

23. כניסה קובעת לבניין (מפלס ה- +0.00)

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. עבור מצללות לא תותר בליטה מקווי הבניין אלא אם כן יפורט אחרת בהוראות מערכת זו.

24. מצללה (פרגולה):

זיז בניין המהווה מרפסת בולטת מקיר חיצוני של הבניין.

25. מרפסת זיז:

מספר הקומות כהגדרתן, הנמדד בכל חתך וחתך, נמדד ממפלס הרצפה של הקומת מגורים הנמוכה ביותר של הבניין. אינו כולל חדר מכונות למעלית, יציאות חדרי מדרגות ומתקנים טכניים שונים שימוקמו על גג הבניין. מס' הקומות המרבי כולל את קומות העמודים שבבניין.

26. מס' קומות מרבי:

השטח הבנוי במגרש בצמוד לקרקע למעט מבני עזר.

27. תכסית:

מדרגות הנמצאות מחוץ לבניין ו/או מחוץ לקווי בניין המשמשות כדרך גישה למפלסי הפיתוח השונים ו/או גישה ל"ד".

28. מדרגות חיצוניות:

מבנה בגובה שלא יעלה על 3 מ' מפני רצפת הגג העיקרי לטובת יציאה לגג ו/או למתקנים ומערכות טכניות של הבניין בלבד. לא יכלול בגובה הבניה המותרים. בסמכות הוועדה להגביה את גובה המבנה לצרכים טכניים בלבד בכל היעודים, למעט אזור מגורים א' ו-ב'.

29. מבנה יציאה לגג/ חדר טכני על הגג:

מפלס בתוך חלל הקומה המשמש ליציא או גלריה. שטח היציא/ גלריה יהיה על חלק מחלל הקומה, חלל היציא/ גלריה יהיה סגור או פתוח לחלל הקומה וישמש לחניה, חדרים טכניים למיניהם. מפלס זה לא יחושב במניין הקומות.

פרק ג' - טבלת השטחים הכוללים במערכת ההנחיות:

יח"ד	מצב מוצע		מצב קיים		צבע בתשריט	ייעודי קרקע
	אחוז	דונם	אחוז	דונם		
	15.64	1.6	9.3	0.95	אפור	מסחר
2	6.11	0.625	23.7	2.43	צהוב	מגורים א'
4	6.8	0.695			כתום בהיר	מגורים ב'
52	42.23	4.32			כתום כהה	מגורים ג'
	6.15	0.63	4.9	0.50	ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
	12.32	1.26	4.5	0.46	ירוק כהה	שביל
	10.75	1.05	24.4	2.45	חום בהיר	דרך קיימת/ מאושרת
			16	1.64	חום	שטח לבנייני ציבור
			17.1	1.75	כתום כהה	מוסד
58	100	10.18	100	10.18		סה"כ

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה:

1. כללי:

1. תכליות ושימושים - לא יישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין. לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים יותרו שימושים דומים באישור הועדה.
2. קביעת השימושים הנ"ל תעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
3. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
4. בכל אזור בסמכות הועדה לאשר חלוקת משנה של המגרשים ובתנאי שבאזורי מגורים סה"כ מספר יחידות דיור, שטח הבניה ומספר מבנים במגרש לא יגדל.
5. החטיבה להתיישבות מתחייבת כי לאחר אישורה הסופי של התב"ע, תפנה אל הממונה להסדרת הצד החוזי והכספי עם היום/ההסדרות הציונית ובהתאם לנהלי הממונה.

2. מסחר:

השטח הצבוע בתשריט באפור הוא אזור מסחר.

1. אזור זה מיועד לשימוש מסחרי כגון: חנויות, סופרמרקט, בנק, דואר, סטודיו, בית קפה וכד'.
2. השטח המסומן כזיקת הנאה יישמש לגישה לכלי רכב ו/או לכלל הציבור לצורך גישה לחניה במגרש 270 ולצרכי מעבר ובילוי.
3. טבלת שטחי מסחר:

מספר מגרש	שטח מגרש בדונם	מקס' תכסית בינוי במ"ר	מספר קומות	שטח מותר לבניה במ"ר	גובה בניה מרבי	קו בניין
950	1.6	650	2* (אחת מעל מפלס 0.00 ואחת מתחת)	למסחר 650 מחסנים 200	ממפלס 0.00 6.50 מ' ללא מעקה	כמסומן בנספח בינוי

*תותר שילוב של קומת ביניים חלקית (גלריה) הנכללת בגובה הבניה המרבי, בתנאי ששטחה אינו עולה על מחצית שטח החנות אליה שייכת הגלריה. קומת ביניים זו לא תיכלל במניין הקומות המותרות ושטחה לא יכלל במניין השטחים המותרים שבטבלה לעיל.

3. אזור מגורים א':

השטח הצבוע בתשריט בצהוב הוא אזור מגורים א'.

1. באזור זה תותר בניית 2 יח"ד, אחת על גבי השנייה או בקיר משותף.
2. טבלת שטחים אזור מגורים א':

מספר מגרש	שטח מגרש בדונם	מקס' תכסית בינוי במ"ר	מספר קומות	שטח מרבי לבניה ממוצע ליח"ד במ"ר	סה"כ שטח מרבי במגרש במ"ר	שטח מרבי למבנה עזר ליח"ד במ"ר	גובה בניה מרבי	קו בניין
264	0.625	250	2* קומות + חלל גג	260**	520	30 מ"ר לחניה מקורה +	10*** מ' עם גג רעפים, 7.5 מ' עם	****כמסומן ן בנספח הבינוי

					רעפים+ מרתף				גג שטוח כולל מעקה לגג.	20 מ"ר מחסן	
--	--	--	--	--	----------------	--	--	--	------------------------------	----------------	--

*תותר שימוש למגורים בחלל גג הרעפים בשטח של 60% מקומה שמתחתיו לכל יח"ד. שטח בחלל הגג שגובהו עולה על 1.80 מ' יחושב בשטח המרבי לבניה והגישה אליו במדרגות פנימיות.

**ניתן לחלק את השטח המותר לבניה כך שיח"ד יהיו בגודל שונה, אך לא יעלה על סך השטח המותר לבניה.

***בגג שטוח תותר בניית חדר יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר ובגובה של 3 מ', בנוסף לגובה המרבי לבניה.

****תותר בניית מדרגות גישה, גשר גישה וכד' מחוץ לקווי בניין.

3.1 מבני עזר:

תותר בניית חניה מקורה בשטח של 30 מ"ר לכל יח"ד. שטח החניה בנוסף לשטח המותר לבניה. יותר קירוי חניה בחומרי הגמר שיאושרו ע"י הועדה. קווי בניין לחניה מקורה או לחניה עם קירוי: קדמי 0 מ' צידי 0 מ'.

תותר בניית מחסן בגודל של 20 מ"ר לכל יח"ד.

קו בניין למחסן צידי/ אחורי 0 מ'.

ניתן לבנות את המחסן כחלק מבית העיקרי או בצמוד אליו, בתנאי שגובה המחסן נטו לא יעלה על 2.20 מ'.

קווי בניין למבני עזר אינם מחייבים.

3.2 חניות:

2 חניות לכל יח"ד בתחום המגרש. מיקום החניות יקבע במסגרת היתר הבניה.

4. אזור מגורים ב'.

השטח הצבוע בתשריט בכתום בהיר הוא אזור מגורים ב'.

טבלת שטחים אזור מגורים ב':

מספר מגרש	שטח מגרש בדונם	מקס' תכנית בינוי במ"ר	מספר יחידות מרבי	מספר קומות	שטח מרבי לבניה ממוצע ליח"ד במ"ר	סה"כ שטח מרבי במגרש במ"ר	גובה בניה מרבי	קו בניין
266	0.695	300	4	2 קומות+ חלל גג רעפים+ מרתף	*קומת קרקע -150 קומה עליונה- 180+130 (בחלל הגג)=210 סה"כ 360 ליח"ד	720	10 מ' עם גג רעפים, 7.5 מ' עם גג שטוח כולל מעקה לגג.	כמסומן בנספח בינוי

*שטח בחלל הגג שגובהו עולה על 1.80 מ' והגישה אליו במדרגות פנימיות יחושב בזכויות הבניה.

4.1 חזיתות המבנה:

1. חזיתות המבנה יתוכננו תוך מתן פתרון אינטגרלי ומגובש למבנה בכל צדדיו לשביעות רצון הועדה. רשימת חומרי הגמר והגוונים תופיע על חזיתות המבנים בכל בקשה להיתר בניה.

החומרים: בטון חשוף, טיח, השלכה או התזה, גרנוליט, אבן נסורה או טבעית.

2. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הועדה בכל מקרה ומקרה.

3. גימור גג שטוח במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהיו מפגע נופי כלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף, או כל חומר אחר באישור המהנדס ולא יאושר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.

4. הגגות של הבתים יהיו שטוחים ו/או משופעים עשויים מבטון או רעפים. לא תותר בנית גגות מחומרים קלים כגון פח גלי, לוחות אסבסט אפור וכד'.

4.2 תותר בניית מרתף חלקי שלא ייכלל במניין הקומות ובשטח בנייה מרבי- עד 30% משטח קומת קרקע.
45 מ"ר לכל דירה בקומת הקרקע.

5. אזור מגורים ג':

השטח הצבוע בתשריט בכתום כזה הוא אזור מגורים ג'.

מספר מגרש	שטח מגרש בדונם	מקס' תכנית בינוי במ"ר	מספר יחידות מרבי	מספר קומות מעל מפלס 0.00	שטח מרבי לבניה ממוצע ליח"ד במ"ר	סה"כ שטח מרבי במגרש במ"ר	גובה בניה מרבי	קו בניין
270	4.32	1728	בניין 2	9	180	מגורים, חניון, מחסנים וטכני	32* מ'	כמסומן בנספח בינוי
			בניין 3	3				
			בניין 4	3				
						9300	1650	

* יותר מבנה יציאה לגג + מאגר מים בקומה העליונה שגובהו לא יעלה על 5.50 מ' מפני רצפת גג ושטחו לא יעלה על 20 מ"ר, מבנה מכונות מעלית ומעקה גג שגובהם לא יעלה על 1.80 מ' מפני רצפת הגג.
* פתחי האוורור של החניון התת קרקעי לא יופנו למגרש 263 על פי המסומן בתשריט.

5.1 חלוקת משנה:

בסמכות הועדה לחלק את מגרש 270 לחלוקה משנית ללא צורך בהכנת מערכת הנחיות. זאת בכפוף למס' יחידות הדיוור, גבולות היעוד וקו בניין היקפי המאושרים במערכת הנחיות זו.

6. הוראות כלליות לאזורי מגורים ומסחר:

6.1 חזיתות, חומרי גמר וגגות:

- חזיתות המבנה יתוכננו תוך מתן פתרון אינטגרלי ומגובש למבנה בכל צדדיו לשביעות רצון הועדה.
רשימת חומרי הגמר והגוונים תופיע על חזיתות המבנים בכל בקשה להיתר בניה.
החומרים: בטון חשוף, טיח, השלכה או התזה, גרנוליט, אבן נסורה או טבעית.
- בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הועדה בכל מקרה ומקרה.
- גימור גג שטוח במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהיו מפגע נופי כלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף, או כל חומר אחר באישור המהנדס ולא יאושר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.
- הגגות של הבתים יהיו שטוחים ו/או משופעים עשויים מבטון או רעפים. לא תותר בנית גגות מחומרים קלים כגון פח גלי, לוחות אסבסט אפור וכד'.
- תותר בניית ארובות בתנאי שיהיו מצופים בחומר החזית או כל חומר אחר באישור הועדה, ובגובה של לא יותר מ- 1.0 מ' מעל קצה הבניין.

6.2 דודי שמש:

ייתכן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, הכל באישור המהנדס.

- בגג רעפים יהיה הדוד שמש בחלל הגג והקולטים מעל ובמישור הגג או בכל מתקן צמוד אחר באישור הועדה. ניתן למקם דוד שמש בשכיבה בצמוד לקולטים במישור הרעפים באישור הועדה. דוד שמש בעמידה יתאפשר אך ורק בחלל גג הרעפים.

2. בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט יותר מ- 0.6 מ' מעבר לגובה מעקה הגג ו/או המסתור כמפורט לעיל.
3. הפתרון לדודי השמש יהווה חלק מהבקשה להיתר בניה לשביעות רצון מהנדס הועדה.

6.3 מתקן כביסה ומסתור בלוני גז ומיזוג אויר:

1. מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור המהנדס.
2. מתקן תלייה נפרד: בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן תליית כביסה נפרד מהמבנה (למעט בניינים C'D) אלא באישור המהנדס והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה כחוק.
3. עבור מיכלי גז ודלק להסקה, שאינם תת קרקעיים, יבנה מסתור עפ"י תכנון מפורט שיהווה חלק מהיתר הבניה, אולם אם פתרון מסוג זה איננו משתלב בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצוב הבניין ופיתוח המגרש בסמכות המהנדס לחייב התקנת מיכלים תת-קרקעיים.
4. בלוני גז יוסתרו ע"י מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור המהנדס.
5. יש להראות פתרון עקרוני למיזוג אויר ביחידות הדירור כולל מיקום המדחסים כאשר יחידות מזגנים חיצוניים יותקנו ויוסתרו באלמנטים דקורטיביים וכן המזגנים יטופלו למניעת מטרדי רעש לשכנים.

6.4 אנטנות טלוויזיה:

1. בכל בניין יוקם תורן אחד בלבד לאנטנת טלוויזיה ולא תותר הקמתם של תרנים נוספים.
2. לא תותר הצבת אנטנת צלחת הבולטת מחזית הבניין, למעט הגג.

6.5 פרגולות:

1. תותר בניית מצללה מעבר לקו בניין עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה.
2. במפלס הקרקע שטח המצללה יהיה עד 30 מ"ר ובקווי בניין כהגדרתם בפרק ב' סעיף 24.
3. במרפסות שטח המצללה יהיה עד 50% משטח המרפסת.
4. גובה הפרגולה לא יעלה על 3 מ'.
5. הועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של הפרגולות בתחומן.
6. המצללה תבנה מחומרים כלים כגון עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C בלבד והכל באישור המהנדס.
7. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבנייה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

6.6 הצמדת גינות פרטיות:

1. לחלק מיחידות הדירור תוצמדנה גינות פרטיות והן יירשמו כחלק מהנכס של בעלי הדירות הקשורות אליהן.
2. גודלן ושטחן הסופי של הגינות הפרטיות ייקבע בבקשה להיתר הבנייה לשביעות רצונה של הועדה.

6.7 הנחיות להתקנת מעלית:

- חלה חובה להתקנת מעלית בבניין באם מפלס רצפת הכניסה לקומה העליונה הינו בהפרש של מעל 12 מ' מפני הכניסה התחתונה ביותר לבניין, הכל בהתאם לתקן ישראל.

7. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח.

1. טבלת מספר ושטח מגרש:

שטח בדונם	מס מגרש
0.63	951

2. ייעודו של שטח זה:

1. שטחים לגינות וגנים.
2. מתקנים הנדסיים למיניהם (כגון צובר גז) באישור הוועדה בתכנית שלא תעלה על 5% מסך השטח.
3. צירים להולכי רגל, שבילים, רחבות ציבוריות וזיקת הנאה למעבר רכב.
4. צירים למעבר תשתיות ומתקני אשפה ציבוריים.
5. חדר טרפו.

3. כל בניה אסורה פרט לעיל.

8. שטח עם זיקת הנאה למעברים, גינות נוי ומשחק:

1. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ועל גביו אלכסונים בצבע אדום ישמש לטובת תושבי השכונה ואף כלל הציבור למעבר בכלי רכב. יאסר גידור ומניעת הגישה של תושבי השכונה וכלל הציבור לשטח זה.
2. השטח המסומן בתשריט בצבע אפור או כתום ועל גביו משבצות בצבע אדום ישמש לטובת תושבי השכונה ואף כלל הציבור למעבר להולכי רגל, גינות נוי ומשחק. יאסר גידור ומניעת הגישה של תושבי השכונה וכלל הציבור לשטח זה.
3. תותר הבלטת מרפסות זיו של בניין סמוך לתוך תחום זה עד 1.75 מ' כתנאי שתחתית המרפסות יהיה לפחות 2.5 מ' מעל פני הקרקע הסופיים.

9. דרכים:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר ו/או אדום הוא שטח לדרכים מאושרות ו/או מוצעות.
1. השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים ונטיעת לאורך הדרכים, עבודות גינון ופיתוח, ומתקני אשפה ציבוריים.
 2. מערכת של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות.
 3. חניות ותותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה.
 4. רוחב הדרכים וקווי בניין מינימאליים- כמסומן בתשריט.

10. דרך לביטול:

1. השטח הצבוע בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום הוא שטח דרך לביטול.
2. בשטח זה יתבטלו כל ההוראות החלות על שטחי הדרכים כמפורט בסעיף לעיל וייחולו עליו ההוראות לשטח הייעוד עליו סומן הקווקו.
3. סגירה או ביטול של כבישים קיימים יתאפשר בכפוף לשלבי ביצוע ו/או לאחר הקמת חלק מן הצמתים/ מחלפים הכלולים במערכת הנחיות.
4. אין מניעה לתחזוקה של דרך קיימת המיועדת לביטול אם לא בוצעו החלופות לה ו/או לא התמלאו התנאים לביטולה.

11. שביל:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע כהה הוא שטח לשבילים.
- ייעודו של שטח זה כדלקמן:
1. בשטחים אלה מותרת תנועת הולכי רגל בלבד (פרט לשטח המסומן עם זיקת הנאה כמופרט בסעיף 8 א').
 2. הפיתוח יותאם לייעודו של שטח זה, כולל כל האלמנטים המתלווים אליו כגון: מדרכות, מעברים להולכי רגל, ריהוט רחוב, ספסלים, פינות ישיבה, ריצופים, רחבות, מדרגות, רמפות, פינות משחקים, מצללות וסככות צל, פיסול, מתקנים למי שתייה, עבודות גינון ופיתוח ונטיעת עצים לאורך השבילים והכל באישור הוועדה.
 3. מערכות ומעברן של תשתיות השירותים ההנדסיים, תעבורה גם בתחום השבילים.
 4. תוואי השבילים, מיקום השבילים ורוחבם כמסומן בתשריט.
 5. איסור בניה ועבודות בשבילים- אין להקים על כל קרקע המיועדת לשביל כל מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה ולמעט מהמופרט לעיל והכל באישור הוועדה.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע מערכת ההנחיות:

תנאים למתן היתר בניה

1.1 תנאים של צה"ל -

- א. תנאי למתן אישור אכלוס וטפסי 4 בתחום המערכת ההנחיות יהיה מיגון בפועל של כלל חזיתות המבנים הפונים לכיוון מערב יהיו חלונות ממוגני ירי, (כנגד ירי של 7.62 מ"מ) בכפוף לאישור אג"ת. תנאי זה ייכתב ויצוין במפורש בהיתרי הבניה
- ב. הגובה המירבי בתחום מערכת ההנחיות יהיה 36.48 מ' בהתאם לנספח הבינוי והוא יהווה את המדרגה העליונה לבניה, כולל מתקנים טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים. במידה ונדרש להרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית יש להגיש בקשה נפרדת לאג"ת.
- ג. העגורן או המנוף יסומנו בהתאם לתקן ישראלי מס' 5139
- ד. שבועיים לפני ביצוע עבודות בתחום מערכת ההנחיות, תשלח הודעה על כך לחיל האוויר.

1.2 א. תוכן תכנית בינוי לכלל שטח המערכת ההנחיות למעט מגרשים 266, 264.

- ב. ביצוע הריסה עפ"י המסומן בתשריט.
- ג. לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועים של התשתיות ומבני הציבור הבאים, בערובות להנחת דעתה של הועדה:
 1. מאספי הביוב: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחין.
 2. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות וכן מעברים להולכי רגל.
 3. מערכת אספקה ראשית של המים.
 4. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
- ד. שלביות ביצוע - הבניה תבוצע בשני שלבים.
 - בשלב הראשון יבוצעו הבניין המסחרי וכן הבניין הדרומי באזור מגורים ג'.
 - בשלב השני יבוצעו שני הבניינים באזור הצפוני באזור מגורים ג'.
1. עבודות עפר - הצגת פתרונות לטיפול בחומרי הפירה ומילוי כתנאי להיתר בניה.

1.3 היתרי הבניה למגורים בכל שלב יינתנו לאחר שהתקיימו התנאים הבאים:

- בוצעו התשתיות של השלב הקודם. אולם הועדה תהיה רשאית לתת היתרי בניה למגורים גם בלי שהסתיים ביצועם, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.

הועדה תוכל להתנות מתן היתרי בניה למגורים בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים, הכל בהתאם למערכת הנחיות זו ואף מחוץ לגבולות מערכת ההנחיות.

1.4 שצ"פ

היתרי בניה לא יינתנו אלא לאחר שהובטח, להנחת דעתה של הועדה, ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים.

1.5 פיתוח השטח

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור הועדה.
2. התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, פרגולות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכד' הכל לפי דרישות הועדה.

1.6 שירותי כבאות

- תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום הבקשה עם שירותי כבאות.
- על הועדה חובה להתייעץ עם רשות הכבאות טרם מתן היתרי בניה לכל בניין, למעט בניינים אלה.
1. בניין עד 4 קומות המיועד למגורים בלבד ובו עד 24 דירות: לעניין זה, קומת מרתף וקמת עמודים ייכללו במנין הקומות כאמור.
2. בניין ששטחו הכולל אינו עולה על 100 מ"ר ושאינו משמש להתקהלות או לאחסון חומרים מסוכנים.
3. תוספת לדירת מגורים קיימת, כך ששטח הדירה כולל התוספת לא יעלה על 140 מ"ר, וכן תוספת של גזוזטרה או הגדלה של גזוזטרה קיימת: לעניין זה, "גזוזטרה" - מרפסת הבולטת מקירותיו החיצוניים של הבניין.

1.7 חברת החשמל

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל.

2. 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 באזור.

1.8 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם פיקוד העורף בדבר פתרונות המיגון על פי תקנות פיקוד העורף והנחיות הרשות המוסמכת הנוגעת בדבר הדרושים בתחום השטח נשוא הבקשה.

1.9 עיצוב ארכיטקטוני

טרם הגשת בקשה להיתר בניה, 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.

1.10 מיקום צוברי גז

לא תותר הצבת צוברי גז בתחום מגרש 270, אלא ע"פ תכנית בינוי.

1.11 איכות הסביבה

על הוועדה חובה להתייעץ עם הרשות הסביבתית המוסמכת טרם מתן היתרי בניה. בין היתר בנושאים הבאים:

1. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
2. תוגש לאישור תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית, סוככים, ומתקני שילוט, הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים.
3. חיבור הבניין לרשת המים.
4. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
5. פרוק האסבסט יעשה בעזרת קבלן אסבסט בעל רישיון בתוקף מאת המשרד להגנת הסביבה.
6. לאחר שהקבלן יגיש בקשה באתר המשרד להגנת הסביבה לעבודת אסבסט יש להציג לח"מ אסמכתא, ופירוט תקופת פירוק ופינוי האסבסט.
7. תנאי להיתר בניה הצגה לח"מ הסכם התקשרות עם קבלן אסבסט מורשה.
8. יש להציג לאישור קמ"ט איכה"ס הערכות של כמויות פסולת הבניין שתיווצרנה במסגרת פירוק ופינוי המבנים העשויים אסבסט, וכן הערכת כמות הפסולת שיש כעת באתר.
9. תנאי להיתר בניה הצגה לח"מ הסכם התקשרות עם אתר פסולת מורשה.
10. יש להציג לאישור קמ"ט איכה"ס הערכות של כמויות פסולת הבניין/עודפי עפר שתיווצרנה לאורך כל תקופת הבניה.
11. יצוין במפורש בהיתר הבניה שם האתר המיועד לקלוט את פסולת האסבסט ואת שם האתר שיקלוט את פסולת בניין ועודפי עפר.
12. פירוק האסבסט יתבצע בכפוף לחוק מפגעי אסבסט התשע"א-2011.
13. בכל היתר בניה יינתנו פתרונות למניעת גז ראדון ולסילוק הגז מחללים כלואים בין הבניין לבין הקרקע שמתחתיו ובהיקפו. על מגיש ההיתר לתאם הפתרונות עם הרשות המייעצת המוסמכת לכך.
14. מהירות המשאיות שבשטח מערכת ההנחיות ובקרבתה יוגבלו ל20 קמ"ש לאורך כל תקופת הבניה.

מכיון שמדובר בפרויקט בניה בשכונת מגורים קיימת, תכנון הבניה תעשה כך שימנעו מפגעים סביבתיים לדיירים באזור. לפיכך, ההנחיות הבאות למניעת מפגעים סביבתיים בזמן הבניה:

1. הנחיות כלליות טרם תחילת העבודה:

1. יזם הפרויקט יפרסם מודעה במקומון, ובנוסף יודיע לציבור באמצעות אתר האינטרנט של המועצה המקומית, מודעות, שלטי חוצות ו\או מכתבים אישיים על תחילת העבודות ויצוין מספרי טלפונים של היועץ הסביבתי (אם קיים), מנהל העבודה/האתר, מוקד הרשות המקומית ואיגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון כמקבלי פניות ותלונות מתושבי האזור.

2. בעל ההיתר מחויב לחתום על חוזה לפינוי פסולת בניה עם אתר מאושר.

3. בעל ההיתר מחויב להציג מאזן חפירה ומילוי באתר וכן את הפיתרון לעודפי חפירה.

4. אתר הבנייה יוקף בגדר קשיחה בגובה 3 מ' לפחות בכל היקפו. גדר זו תהיה אקוסטית במידה ויש גריסת חומר באתר עצמו. אין להניח חומרי בנייה וציוד בנייה מחוץ לגדר, ואין לבצע שום פעולות בנייה או הכנה לבנייה מחוץ לגדר האתר. בעל ההיתר מתחייב לתחזק את גדר האתר בצורה נקייה ותקינה עד לגמר העבודה באתר ועד לקבלת תעודת גמר והאכלוס.

5. כל רשות שימוש בשטח ציבורי ככל שיינתן במהלך הבנייה לבעלי ההתרים, תינתן באישור תכנית התארגנות ובתנאים לשימוש זה על ידי המועצה המקומית לרבות גידור, פתרונות אחסון חומרי בנייה וכד', והתחייבות למניעת השלכת פסולת בשטחים אלה.

2. אחזקת אתר בניה

אין לחרוג בשום צורה שהיא מן השטח המגודר כפי שיאושר בתכנית התארגנות להיתר, ובכלל זה, הנחת חומרי בנייה, כלי עבודה, כלי רכב, מכשירים או חפצים, פסולת בניין.

א. אין לחסום מדרכות, שבילים וכבישים למעבר חופשי.

ב. בעל ההיתר מחויב לשמור על הניקיון של קטע הכביש והמדרכה אשר מול ו / או סביב שטח המגרש בו הוא עובד. נושא זה יתואם ויוסכם בטרם תחילת העבודות.

ג. אין לעקור או להשחית עצים במגרש או בשטח הגובל עם המגרש. כמפורט בסעיף ט' שמירה על עצים בוגרים.

ד. בכל אתר בניה יותקן מבנה / מתקן שירותים זמני הכולל פתרון לסילוק שפכים למשך כל תקופת הבניה. על מזמין שירות שאיבת ביוב להמציא קבלות על קליטת השפכים באתר מאושר.

ה. בתום השימוש יפורקו ויפוגו אתרי התארגנות, מחנות עבודה, חניונים, דרכי גישה זמניות, ערמות עודפי עפר ופסולת, או כל שטח אחר שיופר במהלך העבודות- שאינו מיועד להיות מבונה- ויתבצע שיקום נופי בשטחים אלו.

ו. בסיום עבודות הפיתוח והבניה אין להותיר סלעים, דרדרות, ערמות עפר וקרקע, פסולת בניין וכיו"ב בתחום שטח התכנית ובסמוך לה.

3. מניעת מפגעי אבק

1. על הקבלן לנקוט באמצעים לצמצום אבק מדרכים ומעבודות עפר ע"י הרטבה במים ו/או בחומרים מייצבים. אין להרטיב בתמלחות, בדלקים או בחומרים מזהמים אחרים. תדירות ההרטבה תהיה כזו שתשמור על יציבות הדרכים. שימוש במייצבים מסחריים יבוא לאישור הח"מ בכתב טרם התחלת השימוש בהם.

2. בקידוחים בקרבת מגורים יעשה שימוש במכונות קידוח המצוידות במסנני אבק הקולטים את האבק, ו/או כל אמצעי אחר אשר ימנע את פליטת האבק בזמן הקידוח. אזור הקידוח יורטב באמצעות ממטרות ו/או באמצעי התזה וערפול מים אחרים לא תותר הפעלת מכונות קידוח ללא אמצעים למניעת אבק. יש ליידע את דיירי הרחוב לפני תחילת עבודות חפירה או עבודות קידוח כלונסאות ולמסור להם מידע על היקף העבודה, זמן התחלה וסיום יומי, מועדי התחלה וסיום העבודות וכתובת לפניות.

3. משאיות היוצאות או נכנסות לאתר יכנסו כל העת ביריעות על מנת למנוע פיזור אבק.

4. בימים בהם ישנן רוחות חזקות המסיעות אבק מאתר הבנייה לכיוון מבני מגורים יש להאט את קצב הקידוח ובמקרים חריגים לעצור את העבודה או לחלופין להקים מתרס חוסם רוח על פי הנחיות משרד לאיכה"ס.

5. יש למקם את ערמות העפר לפינוי בחלק של שטח הפרויקט הרחוק ככל הניתן מהמבנים הסמוכים, במקום מוגן מהרוח, בצורה שתקטין פיזור אבק לסביבה.

6. ערמות עפר וחומרי גלם בעלי מרקם חלקיקי/אבקתי וכאלו המיועדות להימצא באתר זמן ממושך ימוקמו במקום מוגן מפני רוחות ויכוסו ו/או יורטבו.

4. גריסה עודפי עפר או פסולת הריסות ובנייה

- א. אישור הצבת מגרסה ניידת מותנית ברישיון עסק כדון.
- ב. מרחק המגרסה מן הבתים יהיה כך שיימנע רעש בלתי סביר כהגדרתו בחוק ובתקנות למניעת מטרדים. המיקום המדויק יקבע בשטח בתיאום עם איגוד ערים שומרון. הח"מ רשאי להורות על שינוי המיקום שנקבע על פי שיקול דעתו בכל עת.
- ג. הגריסה תתבצע בנוכחות מים. הכנסת המים תתבצע לתא הגריסה ו/או על המסוע.
- ד. יורטב אזור העבודה של המשאיות והמעמס סביב המגרסה.
- ה. יורטב החומר המוזן למגרסה.
- ו. יוקם מתרס אבק בכיוון הרוח.
- ז. קצב העבודה של המגרסה ייקבע כך שכמות האבק הנוצרת תהיה מינימאלית.
- ח. מסוע המגרסה יכוסה בברזנט לכל אורכו.
- ט. בקצה המסוע, במקום בו נופל החומר הגרוס אל הערמה, יותקן שרוול ברזנט באורך של שני שלישים מגובה נפילת החומר את הקרקע.
- י. הח"מ רשאי להוסיף ו/או לשנות דרישות וכן להפסיק את עבודת המגרסה על פי שיקול דעתו בכל עת.

5. קידוח כלונסאות ויסודות

1. הקידוח יתבצע בנוכחות מים.
2. במידה וייווצר מטרד אבק חריג יוקם מתרס חוסם בתיאום עם איגוד ערים שומרון.
3. קמ"ט איכה"ס ואיגוד ערים שומרון שומרים לעצמם את הזכות לדרוש אמצעים נוספים למניעת אבק על פי שיקול דעתו והמצב בשטח.
4. בקידוחים הסמוכים למקומות רגישים כגון גני ילדים, בתי ספר וכד' יוגבלו זמני הקידוח כך שלא יבוצעו הקידוחים בזמני שהיית ילדים במקום.
5. לצידוד בניה נייה יש להתקין ארובה בגובה הנדרש למנוע מטרדי עשן וריח.

6. פסולת

1. עודפי עפר ינוצלו למילוי בתוך האתר. עודפים יפנו לאתר שפיכת עפר אזורי מאושר בתב"ע כדון, תוך הקפדה על הוראות התב"ע, או לאתר מאושר ע"י קמ"ט איכה"ס או משרד להגנ"ס.
2. השלכת פסולת מקומות עליונות תיעשה באמצעות שרוולים בלבד.

7. רעש

1. שטח הבניה הנו סמוך למגורים ולמוסדות ציבור, לכן יש לנקוט באמצעים ובטכנולוגיות מתאימות לצורך עמידה בתקנות החוק. בכל מקרה מטרדי הרעש לא יעלו על 70 dB(A) במרחק של 1 מטר מחוץ למבני המגורים הקרובים לשטח העבודות. בעת הפעילות של הצידוד למפלסי רעש גבוהים יש להסתייע במהיצות אקוסטיות ניידות המיועדות למטרה זו על מנת למזער את הרעש במהלך עבודות בשטח.
2. על הצידוד המכאני לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעי רעש (רעש מצידוד בנייה), 1979.
3. כלל הפעילויות וכלי העבודה בפרויקט יעמדו בתקנות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) – 1992, וכן תקנות החוק למניעת מפגעים (מניעת רעש) – התשנ"ב 1992.

4. שעות העבודה באתר יוגבלו לבין 7:00-19:00. או על פי הנחיות הרשות המקומית או איגוד ערים שומרון.
5. קמ"ט איכה"ס ואיגוד ערים שומרון שומרים לעצמם את הזכות לדרוש מיגון אקוסטי נוסף (להקטנת הרעש מציד הבנייה הכבד) ע"י אמצעים פיסיים.
6. אין להפעיל מערכות כריזה באתר למעט לצרכי חירום. התקשרות תתבצע באמצעות מכשירי קשר ניידים.
7. אם במהלך העבודה ידרשו פעולות בניה חריגות כגון פיצוצים או הפעלת מקדח כלונסאות יש ליידע את התושבים בבניינים הגובלים באתר הבניה על מועד ומשך הזמן של ביצוע עבודות אלו.
8. במידת הצורך, כגון במקרים של תלונות, תתבצענה מדידות רעש ורעידות על חשבון היזם, ובפיקוח איגוד ערים, ינקטו האמצעים הנדרשים למניעת המטרד בהתאם לממצאים.

8. זיהום קרקע ומים

1. בזמן תחזוקה של ציוד מכני באתר יש להימנע מכל שפיכת שמן או דלק על קרקע האתר. שמנים ודלקים עודפים יאספו ויפוננו למחזור.
2. מתקני תדלוק לכלים המכניים באתר יצוידו במאצרות בנפח 110% מנפח מיכל התדלוק. התדלוק יבוצע מעל משטח ניקוז אל המאצרות לבל ידלפו דלקים אל הקרקע. ריקון המאצרות אל מכלי סילוק במקרה של מילוי גשם או דלק יבוצע אך ורק בנוכחות המפקח במקום. עודפי דלק ו/או מי גשם מעורבים בדלקים יפוננו למחזור.
3. קרקע מזוהמת בדלק או שמן תיארז מידית בכלי אצירה ותפונה לאתר סילוק על פי הנחיית המשרד לאיכה"ס.
4. שפכים ממבנים זמניים יש לחבר למערכת האיסוף העירונית. לחלופין יש לאגור את השפכים במכל אטום ולפנות לנקודת חיבור בתאום עם הרשות המקומית.
5. יש להציב שירותים ניידים לשימוש הפועלים. לא תותר בשום מקרה הזרמת שפכים ממתקני שירותים אלה אל הסביבה.

1.12 חניון תת קרקעי:

תנאי לקבלת היתר בניה עבור החניון התת קרקעי הוא קבלת האישורים הבאים:

1. יועץ בטיחות מוסמך.
2. יועץ תנועה מוסמך.
3. יועץ אוורור מוסמך.
4. עמידה בתקנים והנהלים החלים בישראל על השטח בעת הוצאת היתרי הבניה.

1.13 שיווק מגרשים

1. תנאי לקבלת היתר בניה מהרשות המקומית וחתימת הממונה על התוכניות במגרשים אלה הינו הסדרת הצד החוזי והכספי עם הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש.

2. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:

1. תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתימה 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.
2. תרשים סביבה בקנ"מ 1:1,000.
3. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בניין וחניה על רקע תכנית המדידה שבסעיף (א) בקנ"מ 1:250.
4. תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות בקנ"מ 1:100.
5. תכנית בינוי: תכנית המבוססת על מערכת ההנחיות המפורטת המאושרת, הכוללת: העמדת בניינים ומפלסיהם, מידותיהם, מספר הקומות, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח מערכת ההנחיות ורוחבם, ציון קווי בנין לבניינים המוצעים; סימון ופירוט שטחי חניה ומכני עזר ומיקומם, שטחים פתוחים, נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון: ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה וכד', גדרות, קירות-תומכים, ספסלים, מזרקות או ציוד רחוב אחר, פרגולות, מפרצים לתחנות אוטובוסים, צורתם וכן כל דבר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיני הועדה.
6. תכנית פיתוח - הכוללת העמדת המבנה, דרכי גישה, גבהי קרקע, טבעיים וסופיים, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחייה, מערכת ביוב כולל חתך מערכת הביוב כולל גבהים. מיקום מוני-מים, מוני גז, כרזי כיבוי וגומחות לחשמל, תקשורת וטל"כ, על רקע תכנית מדידה מוגדלת בקנ"מ 1:200, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים, כוללת גינות, נטיעות והשקיה.
7. סכמת מערכת מים וביוב וקבועות, ומתווה החיבור למערכת של היישוב.

3. האישורים הדרושים למתן היתר:

על פי דרישת המהנדס והחלטת הועדה.

1. הוצאת היתר בניה אפשר שתתבצע בשני שלבים:

1. שלב א' - היתר לתימוך המגרש ליסודות הבניין בלבד.
2. שלב ב' - היתר בניה סופי לבניין כולו, לאחר שיאושרו היסודות ומיקום קירות המגרש, על ידי מודד מוסמך כמתאימים להיתר הבניה.

ב. בנייה בשלבים:

1. תנאי לבקשת היתר בנייה לחלק מזכויות הבנייה במגרש הוא לכלול בתכנית הבקשה להיתר הצגת מלוא הזכויות תוך סימון חלקי הבניין הקיימים, המבוקשים ואלה שניתן לבקשם בעתיד.
2. מימוש בנייה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה.
3. אסור 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 וכיוצ"ב.
4. הועדה רשאית לקבוע סידורים כדי להבטיח ביצוע סעיף ב' זה.

4. אופן הביצוע של מערכת ההנחיות:

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

1. תכנית בינוי: תוכן לגבי כל אזור בצירוף פרוגרמה כמותית ולו"ז מאושר לביצוע ותאושר ע"י הועדה.

2. תכנית חלוקה עדכנית:

תצורף לגבי כל אור בעל תכנית בינוי, תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח. מערכת ההנחיות תהיה ערוכה וחתומה ע"י מודד האתר (מודד מוסמך), ומעודכנת לחצי שנה האחרונה.

3. תשתיות:

ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע התשתיות כדלהלן:

- ניקוז הקרקע.

- סלילת הדרכים והגישות אליהן.

- הנחת קווי חשמל תת קרקעיים/ תת רצפתיים, מים, ביוב ותקשורת, לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הממונות על כל אחד מהשירותים דלעיל.

4. פיתוח:

ייקבעו ויובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע דרישות הפיתוח שבתכנית

כדלהלן:

- שינויים בפני הקרקע הטבעיים.

- יישור ומילוי הקרקע ופינוי עודפים.

- ניקוז אזור הבינוי לשביעות רצונה של הועדה.

5. חניה:

ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות חניה ע"פ דרישות המפע"ת, בהתאם לנדרש עפ"י מערכת הנחיות זו.

6. שימור נוף:

ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידת האפשר של התכסית הטבעית לביצוע הפיתוח והבניה הוא שמערכת ההנחיות תלווה ע"י מתכנן נוף.

1.15 סידורים לנכים

בתחום מערכת ההנחיות, יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים ע"פ הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 – על כל תיקוניהם.

1.16 יועץ נגישות

יש להתייעץ עם יועץ נגישות לשם הגדלת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה, הנחיותיו ישולבו בשלב הביצוע. כמו כן תבוצע הנמכת שפות המדרכה במעברי הצייה לצורך מעבר קל ובטיחותי של עגלות נכים, מוגבלי תנועה ועגלות ילדים ממפלס הכביש למדרכה. הנמכת שפת המדרכה תבצע ע"פ סטנדרטים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

1.17 נגישות

תנאי למתן התרי בניה יהיה אישור יועץ נגישות מוסמך ועמידה בסעיפים 1.15 ו-1.16 בפרק ה' שלהלן.

1.18 תעודת גמר

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכו') ייעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה ע"פ תנאי מערכת ההנחיות המפורטת וע"פ תנאי ההיתר.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול:

1. פיתוח

- היתרי בניה יינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח, גינון ותאורה למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן:
1. בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול, הגדרות והמסלעות וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש או מערכת ההנחיות.
 2. קירות תומכים: יהיו מאבן טבעית עם גג בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים. גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 1.0 מ' גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 4.0 מ', ככל שיש צורך להגביה את הקיר, יחולק הקיר ע"י דירוג אופייני שלא יפחת מ-1.0 מ'. לא ייבנו קירות תמך בתחום המערכת ההנחיות ללא אישור של מהנדס/קונסטרוקטור מוסמך. כרכוב קיר תמך יהיה מחומר זהה ממנו נבנה הקיר. ניקוז קירות התמך יהיה נסתר. גימור ופרטי הקיר ייקבעו בתכנית בינוי המאושרת על ידי הוועדה ויהיו אסתטיים ככל שניתן.
 3. שביל גישה: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון או בטון סרוק.
 4. מדרגות לשביל גישה: מחומר שביל הגישה.
 5. גדרות: מסבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית. הגדרות ישלכו בחזיתות השכנות לפי אישור הוועדה המקומית. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.05 מ' אלא אם נקבע אחרת בתוכנית בינוי מאושרת.
 6. שער הכניסה: מחומר הגדר (במידת האפשר).
 7. מסלעות: מאבני האזור עם כיסוי אדמת גינון וצמחים.

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. מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי תכנית הבינוי למיכלים הנ"ל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשצ"פים ע"פ תכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה.

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף

1. הוועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי מערכת ההנחיות 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.
2. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה עפ"י סעיף א' לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.
3. שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכסית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת ע"י:
 1. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש מערכת ההנחיות ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
 2. הוראות 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

1. הוועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי מערכת ההנחיות או לכל בעל מגרש בשטח מערכת ההנחיות, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לרוקן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו ע"י הוועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם. בנוסף, יישמרו, יוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח.
2. כריתה/העתקה של עצים בתחום מערכת ההנחיות מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.

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

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול
הועדה רשאית לחייב את מבצעי מערכת ההנחיות להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים או מי הביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע ניקוז, הביוב והתיעול.
2. שמירה על הבריאות
יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. ניקוז
 1. הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע, עליה מוגשת מערכת ההנחיות או בקשה לבניית בית או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים למגורים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.
 2. בשטחים הציבוריים הפתוחים ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר סמוך מסביבתם.
4. ביוב וסילוק שפכים
כל בנין בשטחה של מערכת הנחיות זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה באישור ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתרי בניה בתחום מערכת ההנחיות.
5. מעבר תשתיות ציבוריות
בתחום מערכת ההנחיות יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב, ניקוז, גז וקווי חשמל תקשורת אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים פרטים, הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה. לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים וכן חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.
6. תאום
בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות הנוגעות בדבר.
7. קווי חשמל, תקשורת ותאורה
 1. רשת אספקת החשמל מתח גבוה תהיה אווירית ו/או תת-קרקעית על פי החלטת הועדה בתיאום עם חברת החשמל המספקת חשמל לאזור.
 2. שנאים יותקנו על גבי עמודים ו/או מבני שנאים שייבנו על ידי הצרכנים על פי החלטת ועדה בתיאום עם חברת החשמל.
 3. רשתות חשמל מתח נמוך וחיבורים לבניינים יהיו תת-קרקעיים.
 4. כל התשתיות עבור מערכות התקשורת לסוגיה והתאורה תהיינה תת-קרקעיות.
8. אנטנות טלוויזיה ורדיו
 1. בכל בניין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד.
 2. הועדה רשאית לדרוש התקנת אנטנה מרכזית לכל השכונה או לחלק ממנה. היה ותותקן אנטנה מרכזית כאמור, לא יורשו התקנות אנטנות פרטיות בבניינים אותם אמורה האנטנה המרכזית לשרת.
9. בניה משמרת מים
 1. בקרקעות מחלחלות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאיר 30% - 10% 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, מחד גיסא, ועל המאפיינים הפיסיים של האתר הנדון: כמויות ועוצמות הגשם, המסלע וסוג הקרקע, מאידך גיסא.
 2. בקרקעות שאינן מחלחלות (כגון חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת-קרקעית מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הנ"ל, יש להבטיח עד כמה שאפשר הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החזרה חלופי בהעדר אפשרות כזו- יועבר הנגר למערכת הניקוז העירונית.
 3. בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.
 4. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
 5. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

1. חניות

1. באזורי מגורים בניה רוויה יהיה 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד בתוך המגרש ו-0.3 מקומות עבור אורחים בדרכים.
2. באזור מסחר, תקבע החניה בתוך מסגרת מערכת ההנחיות המתוכננת עפ"י תקן החניה המאושר.
3. מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
4. זכות מעבר באזורים המסומנים תהיה זכות מעבר לרכבים ולכניסה לחניות.

2. מתקן גריסה

לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום מערכת ההנחיות אלא אם אושר תחילה ע"י 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.

3. עבודות עפר פסולת בניין

1. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול מערכת ההנחיות, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים, ותוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
2. בשלב הקמת היישוב יהי תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על ידי 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 באמת וממנו החוצה.
5. יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של העובדים, חניונים ומבנים יבילים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח מערכת ההנחיות בלבד.

4. איסור בניה 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. בכל מקרה ישמרו מרחקי הבטיחות הנדרשים מקווי חשמל ו\או כל תשתית חשמל אחרת כפי שיידרש בתקנות שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר.

מחיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	מציר הקו	
1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3.0 מ'	-
2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תא על עמוד) תיל מבודד צמוד מבנה	2.0 מ' 0.3 מ'	-
3. קו חשמל מתח גבוה על 33 ק"ו - תיל חשוף ומצופה	5.0 מ'	-
4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'	-
5. קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו	-	20.0 מ'
6. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו	-	35.0 מ'
7. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	-
8. כבלי מתח גבוה	3.0 מ'	-
9. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת החשמל	-
10. ארון רשת	1.0 מ'	-
11. שנאי על עמוד	3.0 מ'	-

--	--	--

5. עתיקות
במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק את העבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.
6. הקצאת שטחי ציבור
1. שטחים מיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית על ידי הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש באיו"ש על פי שיקול דעתו בהתאם לדרישותיו ונהליו הנהוגים לעת ההקצאה.
2. שימושים מסחריים/ תעסוקתיים/ תעשייתיים/ תירותיים בתחום מערכת ההנחיות מצריכים הסדרה חוזית מול הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש. ההסדרה החוזית טעונה הפניה והמלצה מאת יזם מערכת ההנחיות. תנאי להיתר בניה לשימושים כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר.
7. בטיחות אש וגז
כל הבניה הציבורית והבניה למגורים תהא טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות משרפות ולמתקני הגז. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על פי תקנים ישראליים מתאימים ותקפים וע"פ הסטנדרטים הנהוגים בישראל.
8. מתקנים פוטו-וולטאים
1. בסמכות הועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על פי היתר בניה שניתן כחוק.
2. על מתקנים פוטו-וולטאים 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.
9. התאמה נגיד רעידות
על המבנים המתוכננים בתחום מערכת ההנחיות 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.
10. 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.

פרק ט' - חתימות והצהרת מתכנן:

בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

תאריך

ההסתדרות הציונית העולמית
החסימה להתיישבות
חסיבת חוזים ובטחונות

תאריך
17/11/22

יוזם מערכת ההנחיות:

מועצה מקומית בית אל

הוועדה המיוחדת
לתכנון ובנייה
בית אל

מגישי מערכת ההנחיות:

תאריך

הוועדה המיוחדת לבניה בית אל במעמד של ועדה מייעצת לממונה מכח צו 997.

מ. זיידמן

אדריכל ומתכנן עירוני
מ.ר. 39943

עורך מערכת ההנחיות:

תאריך

אדריכל מיקי זיידמן מ"ר 39943, רח' הפלמ"ח 52 ירושלים

טל - 025635819, פקס - 0722505819

הצהרת עורך מערכת ההנחיות:

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

אדריכל מיקי זיידמן מ"ר 39943, רח' ביל"ו 12 ירושלים

עורך מערכת ההנחיות:

טל - 025635819, פקס - 0722505819

מ. זיידמן

אדריכל ומתכנן עירוני
מ.ר. 39943

28.01.20

חתימה

תאריך