

# -מתן תוקף-

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

## מערכת הנחיות מס' 404/1/6/5

שינוי למערכת הנחיות מס' 404/1/6

בישוב

אלעזר

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.  
יזם מערכת ההנחיות: ההסתדרות הציונית העולמית – החטיבה להתיישבות.  
מגיש ממערכת ההנחיות: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון במעמד של וועדה המיעצת לממונה על מתן היתרים בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים לפי צו מס' 997.

עורך מערכת ההנחיות: רוני גולדשמידט, אדריכל  
לישנסקי 27 ראשלי"צ 75650  
טל': 03-9523313  
פקס: 03-9523050  
מס' רשיון: 46412



המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון  
נטליה אברבוך, אדריכלית  
מנהלת לשכת התכנון המרכזית

20 בפברואר 2018

תאריך עדכון:

תוכן העניינים

3 .....	נתוני מערכת ההנחיות	- פרק א'
4 .....	הגדרות	- פרק ב'
5 .....	טבלת השטחים הכלולים במערכת ההנחיות	- פרק ג'
5 .....	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	- פרק ד'
8.....	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע מערכת ההנחיות	- פרק ה'
11.....	פיתוח, נטיעות וקירות גבול	- פרק ו'
12.....	תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים	- פרק ז'
13.....	מרכיבי בטחון	- פרק ח'
14.....	שונות	- פרק ט'
16.....	חתימות והצהרת המתכנן	- פרק י'

**פרק א': נתוני מערכת ההנחיות**

1. **שם מערכת ההנחיות:** מערכת הנחיות מס' 404/ 1/ 6/ 5 בישוב אלעזר המהווה שינוי למערכת הנחיות מס' 404/1/ 6.
2. **המקום:** יישוב אלעזר (מועצה אזורית גוש עציון) -  
נ.צ. ישראלית: קווי רוחב: 619160 - 619000  
קווי אורך: 213180 - 212970
3. **גבול התכנית:** גוש פיסקאלי מס' 8, חלק ממאוקע אש-שפא ווד-אל-הנדי, באדמות הכפר אל-ח'אדר. כמותחם בתשריט בקו כחול.
4. **מסמכי התכנית:** א. 16 דפי הוראות בכתב – להלן " הוראות מערכת ההנחיות".  
ב. תשריט בקני"מ 1: 500 המצורף למערכת הנחיות זו המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.  
ג. נספח בינוי מנחה חלקית בקני"מ 1: 250 (מחייב לעניין קווי בניין ורוחב זיקת הנאה למעבר ברכב) המצורף למערכת הנחיות זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. **שטח מערכת ההנחיות:** כ-17 דונם.
6. **בעלי הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
7. **יזם מערכת ההנחיות:** ההסתדרות הציונית העולמית – החטיבה להתיישבות.
8. **מגיש מערכת ההנחיות:** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון במעמד של וועדה המייעצת לממונה על מתן היתרים בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים לפי צו מס' 997.
9. **עורך מערכת ההנחיות:** רוני גולדשמידט, אדריכל  
לישנסקי 27 ראשון לציון מיקוד 75650  
טלפון: 03-9523313 פקס: 03-9523050  
מס' רישיון: 46412
10. **מטרות מערכת ההנחיות:** א. שינוי יעודי קרקע חלק משצ"פ לאזור מגורים ג', לשטח למבנים ומוסדות ציבור ולדרכים מוצעות.  
ב. קביעת שימושים מותרים ביעודי הקרקע השונים.  
ג. קביעת הוראות ומגבלות בניה בתחום מערכת ההנחיות.  
ד. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי מערכת ההנחיות.
11. **כפיפות מערכת ההנחיות:** מערכת הנחיות זו כפופה למערכת הנחיות מס' 404/1/6. בכל מקרה של סתירה בין מערכות ההנחיות, יקבעו הוראותיה של מערכת הנחיות זו.

**פרק ב' – הגדרות**

1. **מערכת ההנחיות/ מערכת הנחיות זו:** מערכת הנחיות מס' 5/ 6/ 1/ 404 בישוב אלעזר כולל תשריט, נספח בינוי והוראות.
2. **מערכת הנחיות:** מערכת כללים להוצאת היתרי בנייה בשטח תפוס, הכוללת תשריט והוראות בדבר תחימת שטחים ותנאי שימוש בקרקע ובבניינים בתוך כל שטח כאמור.
3. **המהנדס:** מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.
4. **הועדה:** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.
5. **החוק:** חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
6. **מועצת תכנון עליונה:** מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
7. **הרשות הסביבתית המוסמכת:** איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה.
8. **תכנית חלוקה:** תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על מערכת הנחיות מאושרת כחוק.
9. **תכנית בינוי:** תכנית בינוי לצורך מתן היתר בניה בקני"מ 1:500 או 1:250 המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם ומפלסיהם ומיקום חנייה. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. התכנית תוגש לאישור הועדה. אישור התכנית ע"י הועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתר בניה.
10. **קו בניין:** קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצויין במפורש אחרת במערכת הנחיות זו.
11. **קומה:** חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
12. **מרתף:** קומה בבסיס הבניין התחומה בקונטור קומת הקרקע שמעליה, בגובה עד 2.50 מ', ונמצאת כולה או רובה מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותה ותקרתה לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. בסמכות המהנדס להתיר חשיפת קיר מרתף במלואו אם ישנה הצדקה טופוגרפית לכך ובלבד שסך אורך קירות המרתף החשופים אינו עולה על 40% מסך אורך קירות המרתף. אינו נכלל במניין הקומות המותרות ולא בשטחי הבנייה המותרים. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליה.
13. **גובה מירבי לבנייה:** הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה ממעקה הגג השטוח של הבניין אל פני מפלס הרצפה של הקומה הנמוכה ביותר של הבניין, לא כולל מרתף.
14. **שטח מותר לבנייה:** השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין, למעט המפורט בהוראות לכל אזור ואזור ולמעט מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש ע"י פקע"ר ומרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח.
15. **זכות מעבר:** שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט במערכת ההנחיות.
16. **אזור:** שטח קרקע המסומן בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי מערכת הנחיות זו.

17. מס' קומות:  
מירבי  
מס' הקומות הנמדד ממפלס הקומה הנמוכה ביותר בבניין עד גג הבניין והוא אינו כולל מחסנים ולא כולל מרתף.
18. קו הדרך:  
קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
19. מעקה גג:  
מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני רצפת הגג לא יפחת מ-1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.  
על אף האמור, בסמכות המהנדס לאשר חריגה מעל 1.40 מ' במקרים מיוחדים ובתנאים שיקבע ובלבד שגובה מעקה הגג לא יעלה על 1.80 מ'.
20. פרגולה:  
מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי הנסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.
21. חזית קדמית:  
חזית המגרש לדרך.
22. חזית אחורית:  
חזית המגרש הנגדית לחזית הקידמית.
23. חזית צדדית:  
חזית המגרש הניצבת לחזית הקידמית.  
במקרה של מגרש פינתי ייחשבו שתי החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והשתיים האחרות ייחשבו צדדיות.
24. מרפסות זיזיות:  
זיז בנין המהווה מרפסת בולטת מקיר חיצוני של הבניין.
25. מבני עזר:  
בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי ואשר בא לשרת את הבניין העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.
26. 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.

### פרק ג' – טבלת השטחים הכלולים במערכת ההנחיות

מצב מוצע			מצב קיים		צבע בתשריט	ייעוד
יח"ד	(%)	שטח (ד')	(%)	שטח (ד')		
--	3.85	0.659	--	--	חום	מבנים ומוסדות ציבור
68	50.14	8.577	--	--	כתום כהה	אזור מגורים ג'
---	20.89	3.573	79.41	13.584	ירוק	שטח ציבורי פתוח
---	20.56	3.516	20.59	3.521	חום בהיר	דרך מאושרת
---	4.56	0.780	--	--	אדום	דרך מוצעת
68	100.00	17.105	100.00	17.105		סה"כ

### פרק ד' – רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה

#### 1. כללי:

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

2. אזור מגורים ג'

2.1 השטח המסומן בתשריט בצבע כתום כהה הוא אזור מגורים ג' המיועד לבניית בנייני מגורים משותפים בעלי קיבולת של 17 יח"ד כל אחד על מגרשים ששטחם לא יפחת מ-1.80 דונם. הוראות ומגבלות הבנייה יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 2.5 להלן. בנוסף לזכויות הבנייה שבטבלה בסעיף 2.5 להלן, תותר בניית מחסנים ששטחם לא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד, שייבנו כחלק אינטגרלי מהבניין. לא תותר בניית מבני עזר.

2.2 באזור זה יינתנו היתרי בנייה עפ"י תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתאושר ע"י הוועדה.

2.3 קוי בנין : כמסומן בנספח הבינוי. בנוסף :

- א. תותר הבלטת מרפסות זיזיות עד 1.50 מ' מעבר לקו בניין.
- ב. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין, כגון : אדניות, כרכובים, מסתור כביסה וכדומה.
- ג. מותרת בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי בנין.

2.4 מרווחים בין בניינים : לא יפחתו מ-6.0 מ' בקירות עם פתחים, ולא יפחתו מ-4.5 מ' בקירות ללא פתחים.

2.5 טבלת הוראות ומגבלות בנייה :

מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	יח"ד	*שטח מותר לבנייה במ"ר	שטח תכנית מירבית	**מס' קומות מירבי	גובה מירבי במ'
600	2,214	17	2,720	35% משטח המגרש	6	21.5
601	2,190	17	2,720		6	21.5
602	1,890	17	2,720		6	21.5
603	2,283	17	2,720		6	21.5
<b>סה"כ</b>	<b>8,577</b>	<b>68</b>	<b>10,880</b>	----	----	----

\* לא כולל מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש ע"י פקע"ר ומחסנים כמפורט בס"ק 2.1 לעיל.  
\*\* לא תותר בניית מרתפים ו/או מבני יציאה לגג. כמו-כן מותר לבנות עד 3 קומות בלבד מעל מפלס הכביש העליון (זיקת הנאה למעבר ברכב) כמסומן בנספח הבינוי.

2.6 הנחיות להתקנת מעלית :

חלה חובת תכנון והתקנת מעלית בבניין באם מפלס רצפת הכניסה לקומה העליונה הינו בהפרש של מעל 12 מ' מפני מפלס הכניסה התחתונה ביותר לבניין.  
הכל כמפורט בתקן הישראלי הקיים בעת הוצאת היתר הבנייה.

2.7 מפלס רצפת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר למפלס הקרקע הטבעית לשביעות רצון המהנדס.

2.8 מסד : לא תותר בניית קומת מסד.

2.9 גימור : ציפוי החזיתות יהיה באבן טבעית, מלבנית ומסותתת כאשר יותר שילוב אלמנטים בגימור טיח עמיד כדוגמת קניטקס, הכל בתנאי אישור המהנדס.

2.10 גגות המבנים יהיו שטוחים בלבד. לא תותר בניית גגות רעפים ו/או מבני יציאה לגג.

2.11 מתקן סולרי : תוקם מערכת חימום סולרית : הדוד והקולטים יהיו מוסתרים על ידי מסתור בנוי על גג הבניין.

2.12 שינויי גבולות בין מגרשי המגורים :

בסמכות הוועדה לאשר שינויי גבולות בין מגרשי המגורים וכן איחוד וחלוקת מגרשים על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת מערכת הנחיות ובתנאי שסה"כ מס' יח"ד לא יגדל, תקן החנייה המאושר לא יקטן ולא ישתנה הגבול החיצוני של הייעוד.

- 2.13 בכל יחיד יהיה פתרון למסתור לכבסטים תלויים. תותר בניית מסתור כביסה בנוי בלבד מחוץ לקווי הבניין כמפורט בס"ק 2.3.3 בע"ל. גימור המסתור יהיה כדוגמת הבניין העיקרי.
- 2.14 פרגולות: תותר בניית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות:
- תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה ובתנאי שתוקם עפ"י המצויין בסעיף מס' 20 בפרק ב' להוראות מערכת ההנחיות. גובה הפרגולה לא יעלה על 3 מ'.
  - שטח הפרגולה לא יעלה על 30% משטח מרפסת או על פני שטח של 20 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3 מ'.
  - במפלס הקרקע שטחה לא יעלה על 50 מ"ר, ובקווי בנין כהגדרתם בס"ק א' לעיל.
  - עלה שטח המיצללה על האמור בס"ק מס' ב' ו-ג' לעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה כאמור בסעיף מס' 2.5 לעיל.
  - המיצללה תיבנה באופן שבו תשתלב עם הבנין/גדרות מבחינת החומרים והעיבוד. כמו כן הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיבוד האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם המיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
  - חומרים: מיצללה תבנה מחומרים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון, גמר טיח, פלדה ואו מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C. והכל באישור המהנדס.
  - פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבנייה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות. יחס מירבי של שטח קירוי לסך שטח הפרגולה – 40%. הפרגולה תאושר לפי פרט אחיד שיאושר ע"י הוועדה.

### 3. שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בירוק מיועד לשטח ציבורי פתוח וחלות עליו כל ההוראות שבמערכת הנחיות מאושרת מס' 404/1/6 ללא שינוי.

### 4. מבנים ומוסדות ציבור

- 4.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא אזור למבנים ומוסדות ציבור המיועד למבני דת. יותרו באישור הוועדה גם שימושים נוספים בהתאם לאופי האזור בתנאי שלא יהוו מטרד אחד לשני.
- 4.2 באזור זה יינתנו היתרי בנייה על פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתאושר ע"י הוועדה.
- 4.3 בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
- 4.4 קווי בנין: כמסומן בנספח הבינוי.
- 4.5 שטח מותר לבנייה: 750 מ"ר, תכנית מירבית 40%.
- 4.6 בנוסף, תותר בניית מרתף בהיקף הקומה שמעליה ששטחו אינו נכלל בשטח הבנייה המותר.
- 4.7 מס' קומות – 3 + מרתף.
- 4.8 גובה מירבי – 10.5 מ'.
- בסמכות הוועדה לאשר חריגה מהגובה הנ"ל לאלמנטים מיוחדים כגון אנטנות, מערכת צפירה לשעת חירום וכיוצ"ב, עפ"י תכנית בינוי באישור הוועדה.
- 4.8 מגרש מס' 1-610 ישמש לחניה בלבד עבור מגרש מס' 1-610 בלבד. במגרש זה לא תותר כל בנייה מכל סוג שהוא לרבות מבני עזר, אך תותר העברת תשתיות ציבוריות תת קרקעיות.

### 5. דרכים

- השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום או חום בהיר הוא שטח המיועד לדרך מוצעת או מאושרת.
- 5.1 השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, ריהוט רחוב, נטיעות לאורך הדרכים, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים.
- 5.2 מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות.
- 5.3 חניות תותרנה 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, הכל באישור הוועדה.

## פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

### 1. תנאים למתן היתר בניה

#### 1.1 הריסה

ביצוע הריסה על-פי המסומן בתשריט.

#### 1.2 תשתיות:

ביצוען של התשתיות הבאות, להנחת דעתה של הוועדה:

- א. חיבור למאסף הביוב של היישוב.
- ב. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
- ג. חיבור למערכת אספקה המים של היישוב.
- ד. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
- ה. מרכיבי ביטחון בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר פקמ"ז/קש"צ ובהתאם לפרק ח' בהוראות מערכת ההנחיות.
- ו. קירות תמך בתחום מערכת ההנחיות ייבנו בהתאם למפורט בסעיף מס' 1 ב' בפרק ו' להוראות מערכת ההנחיות ואין לבנותם ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך.

#### 1.3 מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ

- א. יובטחו להנחת דעתה של הוועדה בניית מוסדות הציבור ופיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יחסית להיקף הבנייה המבוקש. מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים ייבנו על-פני קצב ושלבי הביצוע של בנייני מגורים.
- ב. הוועדה תוכל להתנות מתן היתרי בנייה של המגורים בהקמתם של מבנים ומוסדות ציבור נוספים או הבטחת פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים נוספים והכל בהתאם למערכת הנחיות זו.

#### 1.4 תכנית פיתוח

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

#### 1.5 שירותי כבאות

- על הוועדה חובה להתייעץ עם רשות הכבאות טרם מתן היתרי בניה לכל בניין, למעט בניינים אלה:
- א. בניין עד 4 קומות המיועד למגורים בלבד.
  - ב. בניין ששטחו הכולל אינו עולה על 100 מ"ר ושאינו משמש לאחסון חומרים מסוכנים.
  - ג. תוספת לבניין קיים ששטחו הכולל אינו עולה על 50 מ"ר.
  - ד. תוספת לבניין קיים למגורים ששטחה הכולל אינו עולה על 50 מ"ר לית"ד.

#### 1.6 חברת החשמל

- א. תיאום הבקשה להיתר עם חברת החשמל.
- ב. לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת-קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים באזור.
- ג. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה תכנון והקמת שנאים על עמודים ו/או מבני שנאים על פי החלטת וועדה בתיאום עם חברת החשמל.

#### 1.7 פיקוד העורף

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

#### 1.8 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.

## 1.9 איכות הסביבה

תיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת, בין היתר בנושאים הבאים:

- א. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
- ב. חיבור הבניין לרשת המים.
- ג. תיעשה 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 ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
- ט. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום מערכת ההנחיות אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי מערכת ההנחיות.
- י. באזורים המוגדרים כרגישים על-פי המכון הגיאולוגי ייערך תכנון למניעת הצטברות גז ראדון. פרט איטום נגד גז ראדון יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
- יא. עבודות עפר:
  1. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול מערכת ההנחיות, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים ותאושר על-ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.
  2. בשלב הקמת המתחם יהיה 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 באתר וממנו החוצה.
  5. יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים וחניונים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח מערכת ההנחיות בלבד.
  6. יש לשאוף להשתמש ככל שניתן בעודפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתוך גבולות מערכת ההנחיות.
  7. יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבנייה לאתר פינוי מאושר בלבד.
  8. יש לצמצם את עבודות התשתית והעפר לתחום המינימאלי המתחייב.
  9. אין להשאיר בשטח עודפי עפר.

## 1.10 אישורים נוספים

בסמכות המהנדס והוועדה לדרוש אישורים נוספים ככל שלדעתם יש צורך באישורים אלו.

## 2. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:

- א. תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה על-ידי מודד מוסמך, בקני"מ 1:250, הכוללת את כל העצמים בשטח המגרש לרבות מבנים קיימים, קווי חשמל וטלפון, עמודי חשמל וטלפון, ביוב ומים, קווי רום כל 50 ס"מ, בתחום של עד מרחק 5 מ' מעבר לגבולות המגרש.
- ב. תרשים סביבה בקני"מ 1:1,000.
- ג. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבס"ק א' דלעיל בקני"מ 1:250.
- ד. תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות בקני"מ 1:100.
- ה. חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.
- ו. חישובים סטטיים ודו"ח ביסוס קרקעי בליווי הצהרת מהנדס.
- ז. תכנית העמדה במגרש הכוללת: העמדת בניינים ומפלסיהם, מידותיהם, מספר הקומות, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, ציון קווי בנין לבניינים המוצעים; סימון ופירוט שטחי חניה ומיקומם, שטחים פתוחים, נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון: ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה וכדומה, גדרות, קירות תומכים, ספסלים 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 המהנדס.

ת. תכנית פיתוח המגרש הכוללת: העמדת המבנה, דרכי גישה, גבהי קרקע טבעיים וסופיים, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחייה, מתקני תליית כביסה, מערכת ביוב כולל חתך מערכת הביוב כולל גבהים. מיקום מוני מים, מוני גז, ברזי כיבוי וגומחות לחשמל, תקשורת וטל"כ, על רקע תכנית מזידה מוגדלת בקני"מ 1:100, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים, כוללת גינון, נטיעות והשקיה והכל בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיני המהנדס.

ט. סכימת מערכת מים וביוב ומתווה החיבור למערכת של היישוב והכל באישור המהנדס.

### 3. שלבים דרושים למתן ההיתר:

א. הוצאת היתר בניה תתבצע בשני שלבים:

1. שלב א' - היתר לתימוך המגרש ליסודות הבניין בלבד.
  2. שלב ב' - היתר בניה סופי לבניין כולו, לאחר שיאושרו היסודות והקירות התומכים של המגרש ומיקומם, על ידי מודד מוסמך כמתאימים להיתר הבניה.
- ב. בנייה בשלבים:
1. מימוש בנייה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה. אין להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר.
  2. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר, כולל פיתוח השטח הצמוד למבנים. 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 ב.

### 4. אופן הביצוע של תכנית מפורטת:

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

- א. תכנית בינוי ופיתוח: תוכן לגבי כל אזור בצירוף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לביצוע ותאשר על-ידי הועדה.
- ב. 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.
- ג. תשתיות: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע התשתיות כדלהלן:
  - ניקוז הקרקע.
  - סלילת הדרכים והגישות אליהן.
  - הנחת קווי חשמל תת קרקעיים, מים, ביוב ותקשורת, לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.
- ד. פיתוח: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע דרישות הפיתוח שבמערכת ההנחיות לשביעות רצונה של הועדה כדלהלן:
  - שינויים בפני הקרקע הטבעיים.
  - יישור ומילוי הקרקע ופינוי עודפים.
  - ניקוז אזור הבינוי.
- ה. חניה: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות חניה על-פי דרישות המפע"ת באיו"ש ובאישורו.
- ו. שימור נוף: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידת האפשר של התכנית הטבעית בהתאם לדרישות מערכת ההנחיות, במהלך הפיתוח והבניה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן על-פי דרישות אדריכל/מתכנן הנוף, לשביעות רצון הועדה. תנאי לביצוע הפיתוח והבניה הוא שמערכת ההנחיות תלווה על-ידי אדריכל/מתכנן נוף.

4.1 סידורים לנכים

בכל המבנים המיועדים לשימוש הציבור ובשטחים הציבוריים הפתוחים, יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים על-פי הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 - על כל תיקוניהם.

4.2 יועץ נגישות

בעת תכנון מבנים המיועדים לשימוש הציבור ובשטחים הציבוריים הפתוחים, יש להתייעץ עם יועץ נגישות לשם הגדלת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה, הנחיותיו ישולבו בשלב הביצוע. כמו כן, תבוצע הנמכת שפות המדרכה במעברי חצייה לצורך מעבר קל ובטיחותי של עגלות נכים, מוגבלי תנועה ועגלות ילדים ממפלס הכביש למדרכה. הנמכת שפת המדרכה תתבצע על-פי סטנדרטים ותחבורתיים ותסומן בהתאם.

4.3 תעודת גמר

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכו') ייעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה על-פי תנאי מערכת ההנחיות ועל-פי תנאי היתר הבניה.

**פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול:**1. הוראות לפיתוח

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

א. בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול, הגדרות והמסלעות וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש או מערכת ההנחיות. קווי הדיקור לא יחרגו מתחומי סימון הדרכים בתכנית.

ב. קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגומר לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים. גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 0.5 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 5.0 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ-1.00 מ'. לא ייבנו קירות תומך בתחום מערכת ההנחיות ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך.

ג. קיר תומך: כרכוב קיר תומך יהיה מחומר זהה ממנו נבנה הקיר. ניקוז קירות התומך יהיה נסתר.

ד. שביל גישה ייבנה מחומרים כגון: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.

ה. מדרגות לשביל גישה ייבנו מחומר שביל הגישה.

ו. גדרות ייבנו מחומרים כגון: משבכת מתכת, גדר חיפה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים.

הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור המהנדס. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.50 מ'.

ז. שער כניסה ייבנה מחומר הגדר (במידת האפשר).

ח. 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 המחיה של שפני הסלע.

2. מתקני אשפה ציבוריים

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

מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי תכנית הבינוי למיכלים הנייל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשטחים הציבוריים הפתוחים על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף

א. הוועדה 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.

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

ג. שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכסית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי:

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

#### 4. נטיעות עצים ושמירתם

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי מערכת ההנחיות או לכל בעל מגרש בשטח מערכת ההנחיות, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורך 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.
- ב. כריתה/העתקה של עצים בתחום מערכת ההנחיות מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.

### פרק ז' - תשתיות, 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 ומי 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

הועדה ראשית להורות כתנאי למתן היתר בניה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת מערכת ההנחיות או בקשה לבנית בניין או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים למגורים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק למגרשים שכנים.

#### 4. ביוב וסילוק שפכים

כל בנין בשטחה של מערכת הנחיות זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה לפי תכנית מאושרת ע"י ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית.

#### 5. זיקת הנאה - זכות מעבר

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

#### 6. תאום

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

#### 7. קווי חשמל, תקשורת ותאורה

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

#### 8. אנטנות טלוויזיה ורדיו

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

9. בנייה משמרת מים

- א. בקרקעות מחלחלות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאיר 10%-30% משטח המגרש, מגוננים ו/או מצופים בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקים וכדומה). השטח המדויק ייקבע בהתבסס על מגמת התכנון הכולל ואופי הבינוי המוצע במערכת ההנחיות הנדונה, מחד גיסא, ועל המאפיינים הפיסיים של האתר הנדון: כמויות ועוצמות הגשם, המסלע וסוג הקרקע, מאידך גיסא.
- ב. בקרקעות שאינן מחלחלות (כגון חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת-הקרקע מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הנ"ל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי בהעדר אפשרות כזו - יועבר הנגר למערכת הניקוז של הישוב.
- ג. בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינון לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.
- ד. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
- ה. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

**פרק ח' - מרכיבי ביטחון:**

1. הרשות המקומית מתחייבת לשאת באחריות למימוש התנאים הבאים:
  - א. לא ייפגעו ולא יוסרו מרכיבי הבטחון הקיימים.
  - ב. יוצבו על חשבון הרשות המקומית אמצעי ניטור ומצלמות בהתאם לתכנית שתועבר לרשות המקומית ע"י החטיבה המרחבית עציון.
  - ג. המצלמות יפעלו וישדרו לחמ"ל הבטחון של הישוב.
  - ד. מרכיבי ביטחון והתרעה נוספים ככל שיידרשו ובהתאם למפרטי פקע"ר.
2.
  - א. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד למועד איכלוס המתחם.
  - ב. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו על-ידי פיקוד העורף/פקמ"ז/קש"צ, יוקמו על-ידי הרשות המקומית ועל חשבונה.
  - ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח המתחם יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף/פקמ"ז/קש"צ.
  - ד. לא יוצאו היתרי בניה על-ידי הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קצין הגמ"ר פקמ"ז/קש"צ למרכיבי הביטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם, מעודכן לחצי השנה של טרם הוצאת היתרי הבניה.
  - ה. מרכיבי הביטחון יבוצעו רק לפי מפרטים טכניים שייקבעו על-ידי פיקוד העורף.
  - ו. הרשות המקומית תהיה אחראית לאחזקתם השוטפת של מרכיבי הביטחון.

**פרק ט' - שונות:**1. חניות

א. תקן החנייה הינו כדלקמן:

תקן חנייה לכל יחיד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות	תקן חנייה לכל יחיד בתחום המגרש	ייעודים *
0.3 מקומות חנייה	1.5 מקומות חנייה	מגורים ג'

\* בייעודים אחרים פרט למגורים, תקן החנייה יהיה על פי התקנים והנהלים החלים בישראל על השטח בעת הוצאת היתרי בנייה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש והמהנדס. כל החנייה תהיה בתוך תחום המגרשים או בקרבת המגרש לאורך הדרך הציבורית במגרש מס' 1-610 בלבד כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

2. גריסה וחציבה

א. לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום מערכת ההנחיות 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.

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

3. פסולת בנין

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

4. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתנו היתרי בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן		
-	3.0 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף	
-	2.0 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאמ על עמוד)	
-	0.3 מ'	תיל מבודד צמוד למבנה	
-	5.0 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף ומצופה	
-	2.0 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)	
20.0 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו	
35.0 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	
-	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך	תת-קרקעי
-	3.0 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה	
-	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון	
-	1.0 מ'	י. ארון רשת	
-	3.0 מ'	שנאי על עמוד	

5. עתיקות  
במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.
6. הקצאת שטחי ציבור  
שטחים מיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית על-ידי הממונה על הרכוש והנטוש באיו"ש על פי שיקול דעתו ובהתאם לדרישותיו ונוהליו הנהוגים לעת ההקצאה.
7. בטיחות אש וגז  
כל הבנייה הציבורית והבנייה למגורים תהיה טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות מתקני הגז. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על פי תקנים ישראליים מתאימים ותקפים וע"פ הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתר הבנייה.
8. מיגון  
מרחבים מוגנים ייבנו על-פי תקנות פיקוד העורף ועל-פי הנחיות הרשות המוסמכת.
9. מתקנים פוטו-וולטאים  
א. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק.  
ב. על מתקנים פוטו-וולטאיים יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1 - תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאיים באיו"ש - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.
10. פיקוח על הבנייה  
הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע מערכת ההנחיות.
11. רעידות אדמה  
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.

**פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן:**

תאריך:

חתימות:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 מועצה אזורית נווה נגב  
 תכנית מס' 5000  
 לשיכון  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 מיום 2017  
 להחליט על תוכנית המסגרת לפרויקט  
 תוקף לתכנית המסגרת לעיל.

מנהל הועדה  
 סגן מנהל הועדה

מס' 107/17  
 מס' 107/17  
 מס' 107/17

חתימת בעל הקרקע  
 חתימת היזם  
 חתימת המגיש

**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.

אלעזר כפר שיתופי  
קהילת דתני בע"מ

אור אדריכלים  
אילן גולן - רוני גולדשמידט  
לשונסקי 27, ראשון לציון 75650  
03-9523313

-----  
חתימה

רוני גולדשמידט  
שם תפקיד

20.02.2018  
תאריך