



מרחב תכנון מקומי
בית - אריה - עופרים

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מס' 201/3/17

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 201/3

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

יזם התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית, החטיבה להתיישבות

מגיש התכנית הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה בית אריה

עורך התוכנית: אדריכל יצחק כהן-מהנדס מועצה בית אריה
054-6466297 itzhak@beit-arye.co.il

תאריך עדכון אחרון : 19.02.17

Handwritten notes and stamps on a document, including dates like 2017/3/17 and 7.6.17, and names like אריה, אפולו, and הר' סג"ר. The text is partially obscured by a signature.

תוכן עניינים

עמ' 3	התכנית	פרק א'
עמ' 4	הגדרות	פרק ב'
עמ' 6	חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית	פרק ג'
עמ' 7	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	פרק ד'
עמ' 9	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	פרק ה'
עמ' 10	פיתוח, נטיעות וקירות גבול	פרק ו'
עמ' 11	תשתיות, ניקוז, תיעול והספקת מים	פרק ז'
עמ' 12	שונות	פרק ח'
עמ' 15	חתימות והצהרת המתכנן	פרק ט'

פרק א' – התכנית

1. שם וחלות התכנית תכנית מפורטת מס' 201/3/17
המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת 201/3.
2. המקום: בית-אריה נ.צ. רשת ישראלית קורדינאטות
צפון דרום 205750 מזרח מערב 659600
באדמות כפר עבוד
גוש IV , חלק מחלקות: אל – וגיה אש - שמי
3. גבול התכנית: כמתוחם בתשריט בקו כחול.
4. מסמכי התכנית: א. 16- דפי הוראות בכתב, להלן: "הוראות התכנית".
ב. תשריט בק"מ 1:1250. המצורף לתכנית זו ומהווה חלק
בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: 7.40 דונם.
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.
7. יזם התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה - בית אריה
9. עורך התכנית: יצחק כהן - מהנדס המועצה בית אריה
0546-466297 itzhak@beit-arye.co.il
10. מטרת התוכנית: א. שני ייעוד מאזור לתכנון מבני ציבור למגורים.

פרק ב' – הגדרות

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 201/3/17 כולל תשריט והוראות.
2. הוועדה: הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה בית אריה
3. המהנדס: מהנדס הוועדה או מיופה כוחו.
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 5 לחוק, או וועדות המשנה שלה.
6. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
7. תכנית חלוקה: בכל שטח התוכנית תוגשנה תוכניות חלוקה על בסיס מדידה. תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, תבסס על תכנית מפורטת ותכנית בינוי ופיתוח מאושרת כחוק. תכנית זו תיעשה במתחמים שלמים, תוכן ותחתם על ידי מודד מוסמך ותאושר בוועדה.
8. תכנית בינוי: תכנית בינוי על כל השטח בתחום התכנית, לצורך מתן היתרי בניה בקנ"מ 1:250 או באישור הוועדה בקנ"מ 1:500 הכוללת את האזור המוגדר כאזור בינוי, המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, מקום ומפלס הכניסה אליהם. סימון תשתיות דרכים חשמל מים וביוב והפיתוח הנופי התכנית תתבסס על מפה טופוגראפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. התכנית תוגש לאישור הוועדה, אישורה על ידי הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה

9. קו בנין: קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צדי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
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 של 2.50 מ', נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו, ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבניה של הקומה שמעליו. תותר חזית חשופה בגובה 2.5 מ' לכיוון המדרון.
12. גובה מרבי לבניה: המרחק האנכי בין מפלס הכניסה (0.00) כמוגדר בתכנית הבינו אל הקצה העליון של הבניין, אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית. חדר יציאה לגג לא ייכלל במניין הקומות.
13. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צדי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
14. שטח מותר לבניה: השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקוריים בבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות ו/או מרפסות ומבואות מקורים הסגורים משני צדדים בלבד המהווים חלק מפיתוח השטח אך כולל כל חלק אחר.
15. זכות מעבר "זיקת הנאה": שטח בתחום המגרשים הפרטיים, ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו, לצרכים מוגדרים, כמפורט בתכנית.
16. מעקה גג: מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח, אשר גובהו הכולל מפני הריצוף, אינו פחות מ- 0.90 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.
17. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך או לשביל.
18. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
19. חזית צדדית: חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית הקדמית. במקרה של מגרש פינתי יחשבו החזיתות לכבישים כחזיתות קדמיות והשתיים האחרות כחזיתות צדדיות.
20. חלל גג רעפים: חלל הנוצר בין תקרת הקומה העליונה ושיפועי הרעפים. במידה וישנה גישה עליו ונעשה בו שימוש ליעוד המוגדר לאזור, היטל שטח החלל הגבוה מ-1.80 מ' ייכלל בשטח בנייה מותר.
21. מצללה: מצללה (פרגולה): מבנה בלא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי, הנסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של

עמוד 6 מתוך 15
בית אריה 201/3/17
מהדורה 3

משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40% לפחות ממנו. אפשר שתבנה מעמודים ומקורות בטון.

23. חדר יצאה לגג: מבנה בגובה שלא יעלה על 2.5 מטר מפני הגג העיקרי ובשטח שלא יעלה על 12 מ"ר, בנוסף לשטח בניה מרבי.

פרק ג' – חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

מס יחידות מוצעות	מצב מוצע		מצב קיים		אזור
	% מהתכנית	דונם	% מהתכנית	דונם	
----	57.3%	4.26	100%	7.35	מבני ציבור
10	42.7%	3.09	–	–	מגורים ב'
10	100%	7.35	100%	7.35	סה"כ

פרק ד' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

הוראות כלליות לאזור מגורים ב':

- א. לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.
- ב. הוועדה תהיה רשאית לאשר סטיות של עד 10% בגבולות תכנית החלוקה כפי שתאושר בתכנית הבינוי והפיתוח
- ג. בניין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- ד. כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה, הכנת תכנית בינוי ופיתוח, כהגדרתה ואישורה על ידי הוועדה.
- ה. היזם יבצע קיר תומך לפני תחילת הבנייה.

1. אזור מגורים ב'

כללי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים ב'. שטח זה מיועד לבניית צמודי קרקע למגורים במבנה דו משפחתי.
הבנייה תהיה מותאמת לתנאי הקרקע על מגרש כמוגדר בטבלת שטחים בתשריט מצורף.
הבנייה באזור זה תהיה בהתאם לזכויות והמגבלות כלהלן:

1.1. קווי בניין:

קו בניין קדמי 5.00 מ'
קו בניין אחורי 4.00 מ'
קו בניין צדדי בבניה דו משפחתית 3.00 מ' (0.00 מ' ליחידת שכן צמודה)

1.2. שטח בנייה מותר:

שטח הבנייה המרבי יהיה 240 מ' ליחידת דיור בתכנית של עד 160 מ"ר בקומה אחת, בנוסף מרתף בשטח של עד 50 מ"ר ליחידת דיור.
ומבנה עזר כמוגדר להלן בסעיף 1.5.

1.3. גובה בנייה מירבי:

גובה מרבי לבנייה עם גג רעפים 9.00 מ'
לגג שטוח 7.50 מ' (כולל מעקה), ו-8.50 מ' הכולל חדר יציאה לגג עליון.
הכל מדוד ממפלס הכניסה (0.00) כמוגדר בתכנית בינוי באישור הוועדה.
תותר בניית חדר יציאה לגג עליון בשטח מרבי של עד 12 מ' ובגובה 2.50 מ' מגג שטוח עליון. חלל הקומה יציאה לגג עליון לא תחושב במניין הקומות.
סה"כ יותר לבנייה עד שתי קומות מגורים, קומת מרתף, חלל גג וחדר יציאה לגג עליון. בכל מקרה יותר שימוש בחלל גג הרעפים כאשר השטח שמעל לגובה 1.8 מ' יחשב כחלק ממניין השטחים המותרים.

לא תותר חזית רציפה הגבוהה מ – 7.5 מ', ללא נסיגה של 2.0 מ' לפחות בחזית קדמית ואחורית של המבנה.

1.4. חניה:

- 4.1. 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתוך המגרש + 0.3 מקומות חניה לכל יח"ד לאורחים בכביש הציבורי.
- 4.2. ניקוז גג מבנה החנייה לא יופנה למגרש השכן. לא תותר שפיכה חופשית לכוון המדרכה. גובה בניה מרבי למבנה העזר לא יעלה על 2.70 מ' מפני הקרקע הגובלים עמו. הכניסה לחניה תואמת לגובה ולשיפוע של המדרכה הגובלת.
- מקום החניה במגרש יהי לפי נספח תנועה מאושר ע"י מפע"ת, שינוי מיקום החניות יהיה באישור הוועדה במסגרת נספח בינוי.
- 4.3. קו בנין לחניה:
קווי הבניין יהיו כדלקמן:
- | | |
|--------------|---------|
| קו בנין קדמי | 0.00 מ' |
| קו בנין צדדי | 0.00 מ' |

1.5 מבנה עזר למחסן נפרד:

- 1.5.1. בכל מגרש מגורים, תותר בנית מחסן בשטח של 10 מ"ר עבור יחידת דיור אחת, בתחום קווי הבניין של המבנה העיקרי. שטח המחסן בנוסף לשטח המרבי לבניה.
- 1.5.2. תותר כניסה למחסן נפרדת מהבית אך לא מהחזית הקדמית.
- 1.5.3. גובה הבניה הפנימי מפני הרצפה לפי התקרה יהיה 2.20 מ'.

2. מבני ציבור

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא שטח למבני ציבור. השימושים המותרים בשטח זה הם:

1. גני ילדים, מועדון נוער
 2. מגרשי משחקים
 3. חניות לפי הצורך
 4. קווי בנין יאושרו בהתאם להגשת תכנית בינוי לאישורה של הועדה המקומית
- ניתן לשנות שימושים במגרש באישור ועדה מקומית. הוראות הבניה בהתאם לתב"ע 201/3.

3. עתיקות

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

פרק ה' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית

1. תנאים למתן היתרי בנייה

1.1 לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות בערובות להנחת דעתה של הוועדה:

1. מאספי הביוב הראשיים: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחין.

2. מערכת הספקה ראשית של מים.

3. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.

1.2 פיתוח השטח

1.2.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור הוועדה המיוחדת.

1.2.2 התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט גיבון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, פרגולות, מערכות השקיה, חומרי בנייה וכדומה. הכל לפי דרישת הוועדה המיוחדת.

1.3 שירותי כבאות

תיאום הבקשה במסגרת נספח בינוי עם שירותי הכבאות יהיה תנאי לאישור תכנית בינוי.

1.4 חברת החשמל

1.4.1 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 או מידע בדבר קו מתח עליון המתוכנן באזור.

1.5 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם פיקוד העורף בדבר פתרונות המיגון הדרושים בתחום השטח נשוא הבקשה.

2. אופן ביצועה של תוכנית זו

בכוחה של הוועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התוכנית, לאחר שיתמלאו התנאים הבאים:

- א. כל אזור שלגביו תוגש לוועדה תכנית בינוי ופיתוח, תוכן לגביו גם פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לביצוע.
- ב. כל אזור שלגביו תוגש לוועדה תכנית בינוי, תצורף לבקשה תוכנית חלוקה עדכנית המבוססת על מדידות בשטח בהתאמה לתכנית זאת ולתכנית הבינוי.
- ג. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילה הדרכים והגישות אליהן, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד' לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.
- ד. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התוכנית לשביעות רצונה של הוועדה.

2.1 סידורים לנכים

בכל השטחים הציבוריים הפתוחים יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים ע"פ הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, על כל תיקוניהם, לרבות עדכונים שיעדכנו בחוק מעת לעת.

2.2 תעודת גמר (טופס 4)

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

פרק ו' – פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. פיתוח

- א. גימור קירות תומכים יהיו מאבן טבעית חלקה ללא חריצים וחללים פנימיים. גובה הקיר מפני הקרקע, בצד המגרש הגבוה הפונה לחזית הרחוב וגובה קיר תומך אחורי ברצף אחד, ניתן לאשר קירות מעל גובה של 4 מטר בכפוף לאישור של יועץ קרקע ומהנדס קונסטרוקטור.
- ב. שביל גישה אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.
- ג. מדרגות לשביל גישה – מחומר שביל הגישה.

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

ו. שער כניסה – מחומר הגדר (במידת האפשר).
לא תותר בליטה של כנף השער בפתיחתו מעבר לגבול המגרש.

ז. מסלעות – מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים.

ח. כרכוב קיר תמך יהיה מחומר שאושר על ידי הועדה.

ט. ניקוז הקירות יהיה נסתר.

2. מתקני אשפה ציבוריים
בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף

א. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התוכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבנייה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בנייה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

ב. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה עפ"י סעיף 3 א' לעיל, אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונם.

ג. שמור הנוף יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית, בשטח שאינו מיועד לבנייה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתו התקינה בעתיד, וזאת ע"י:

1. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התוכנית ולבעלי המגרשים ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.

2. קביעה של מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית בחלק משטח המגרש.

פרק ז' – תשתית, ניקוז, תיעול והספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול
הועדה רשאית לחייב את מבצעי התוכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים או מי הביוב ואין להקים על קרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות הנדרשות לצורך ביצוע הניקוז, ביוב והתיעול.

2. ניקוז
הועדה רשאית להורות, כתנאי למתן היתר בניה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תוכנית מפורטת או בקשה לבניית בית או סלילת דרך.
מעברי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

3. ביוב וסילוק שפכים
כל מבנה בשטחה של תוכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישת הועדה.
4. 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 למעט צמחייה שנעקרה.
5. תיאום
בכל העניינים הנידונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות הנוגעות בדבר.
6. חשמל ותקשורת
כל התשתיות עבור מערכות חשמל ותקשורת תהיינה תת קרקעיות .
- פרק ח' – שונות
1. גימור חזיתות וגגות הבתים:
- 1.1. חומר הגימור של לפחות קטע מהחזית הקדמית יהיה מאבן נסורה ומסותתת, שתשולב בחזית לשביעות רצונו של מהנדס הועדה.
- 1.2. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג, מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הועדה בכל מקרה ומקרה.
- 1.3. גימור קטעי גגות שטוחים הגג יהיה מחומרים שלא יהוו מפגע נופי כלהלן:
יריעות איטום, כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הועדה.
לא יושאר גג עם הלבנה בלבד או אספלט. 50% משטח הגג יכוסה ברעפים
- 1.4. גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבניין העיקרי. לא יותר מבנה עזר שונה מגימור הבית או מחומרים שונים. הגג יהיה כדוגמת המבנה העיקרי, ומחומרים דומים.
2. דודי שמש: יינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש הכל באישור הועדה.
3. מתקן כביסה ומערכות מיזוג אוויר:
- 3.1. מתקן כביסה במבנה ומערכות מיזוג יוסתרו ע"י אלמנטים דקורטיביים מכיסוי קל או מחומר הבניה באישור הועדה.
- 3.2. בכל מקרה אין להתקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור הועדה.
4. אנטנות טלוויזיה:
- 4.1. בכל בניין יוקם תורן אחד בלבד לאנטנת טלוויזיה ולא תותר הקמתם של תרנים נוספים.

4.2. לא תותר הצבת אנטנת צלחת הבולטת מחזית הבניין הקדמית, למעט על הגג.

5. צנרות לבניין:

כל הצינורות בבניין (כגון: צנרת ביוב, מים, ניקוז מי גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק להסקה וכו') תהיה פנימית ותת קרקעית, תיאסר התקנה גלויה של צנרת מכל סוג שהוא על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.

6. פיקוח על בניה
הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התוכנית.

7. בטיחות אש וגז
הבנייה למגורים תהא טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות משרפות ולמתקני גז. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על פי תקנים ישראליים מתאימים ותקפים וע"פ הסטנדרטים הנהוגים בישראל.

8. בקשות להיתר בניה
המסמכים הדרושים להיתרי בניה:

- א. תכנית מדידה טופוגרפית מצבית עדכנית לחצי שנה אחרונה בק"מ 1:250 חתומה ע"י מודד מוסמך.
- ב. תכנית פתוח בק"מ 1:100 הכוללת מיקום הבית המתוכנן, גובהי קרקע סופיים וגובהי קירות וגדרות, מיקום נישות לכניסת תשתיות, מתקני אשפה, חניות ריצופים, שבילים וסוגי חיפויים.
תוכנית ביוב עד לחיבור לקווי עירוני וחתך קווי ביוב גובהי קרקע במגרשים גובלים.
- ג. פרוט גדרות וקירות תומכים לאורך גבולות המגרש, חתך שלהם ופרטי החומרים והביצוע.

- ד. תוכניות כל המפלסים של הבניין בקנה מידה 1:100 ממוקמת ביחס לגבולות המגרש. כולל תכנית גגות ופרוט המתקנים עליהם. חתכים ניצבים לבית כולל חתך דרך חדרי המדרגות כולל סימון קו קרקע טבעית ומתוכננת, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה.
- ה. חזיתות מארבע כיוונים כולל ציון חומרי הגמר ורשימת גוונים לחומרי גמר.
- ו. חזית מהרחוב כולל קיר גדר או קיר תמך.
- ז. חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה בהתאם להוראות התכנית.
- ח. תכנית הבקשה להיתר בניה תוכן כך שתכלול את פרטי שתי היחידות ואת הסכמת הדייר השני. במקרה של אי הסכמה או העדר דייר שני, על הבונה השני להתאים את סגנון הבנייה לסגנון הבנייה של המבנה הראשון, להנחת דעתה של הוועדה.
- ט. אישור הג"א כחוק.
- י. חישובים סטטיים.
- יא. בקשות להיתר בניה יילוו באישור ע"י חתימה ע"ג הבקשה של הגורם המפתח (היזם), או מי שהוסמך על ידו לכך. המפתח יהיה רשאי להתנות את חתימתו בביצוע פרטי בנוי נוספים לאלו שהוגדרו בתכנית זו ובהסתמך על החוזה בינו ובין מגיש הבקשה.
- יב. הוועדה תהיה רשאית לדרוש מסמכים ופרוט נוסף בהתאם לשיקול דעתה.

