

הוראות התכנית

תכנית מס' 202-0789636

שינויים בהוראות לתב"ע מושב תל תאומים

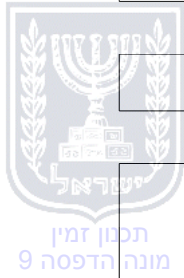
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי עמק המעיינות

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

שינויים כללים בתקנות לתכנית גבמ\23 למושב תל תאומים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינויים בהוראות לתב"ע מושב תל תאומים
------------	-------------------------------	------------------	--------------------------------------

מספר התכנית 202-0789636

1.2 שטח התכנית 600 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	עמק המעינות
קואורדינאטה X	247000
קואורדינאטה Y	705500

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

עמק המעינות - חלק מתחום הרשות: תל תאומים

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה תל תאומים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
22981	מוסדר	חלק		1
23022	מוסדר	חלק		12-15
23023	מוסדר	חלק	48, 52, 55, 57-59, 61,	42, 46, 50, 53, 67, 76
22998	מוסדר	כל הגוש	1-2, 4-164, 166, 168-184, 189, 192-197, 800-802, 804-812	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ במ/ 23	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/במ/23 ממשיכות לחול.	3834	1093	17/01/1991
202-0676569	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/במ/23 ממשיכות לחול.	8527	1428	17/11/2019



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				חן דדון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 5000	1		חן דדון		תשריט מצב מוצע	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגודת תל תאומים	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		תל תאומים	תל תאומים	(1)		04-6585508		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מזכירות היישוב.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רשות מקרקעי ישראל	מקרקעי ישראל רמי	500101761		נוף הגליל	חרמון (1)	2	03-9533333	02-5456136	a-zafon@land.gov.il

(1) כתובת: ת.ד. 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	חן דדון	51908		תל תאומים	תל תאומים	195	050-8800985		henmdy@gmail.com
מהנדס גאודטי	מודד	חוסין עבד אלחלים	934	חוסין עבד אלחלים		(1)		04-9864654		m.h.mhndse@gmail.com





תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינויים כללים בהוראות תכנית גבמ/23 ליישוב תל תאומים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

סעיף 62 א (א) 4 :

קביעה ושינוי קווי , בנין למחסן , פרגולה , מרפסת ומבנה חנייה.

סעיף 62 א (א) 5 :

שינוי הוראות בדבר עיצוב או בינוי.

סעיף 62 א (א) 8 : תוספת יחידת דיור ללא תוספת זכויות.

סעיף 62 א (א) 17 : הוספת זכויות בניה במגרש מגורים ברשות שאיננה עירונית במחוזות צפון ודרום, 7% משטח

המגרש או 50 מ"ר הגדול מביניהם ולא יותר מ 175 מ"ר .



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	14, 11, 9, 4, 2
מגורים ב'	23, 7, 5
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	22, 19, 18
קרקע חקלאית	100, 15, 8, 3, 1
שטח פרטי פתוח	20, 17, 12, 10
דרך מאושרת	16, 13, 6
דרך משולבת	21

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	32,816.41	4.74
דרך משולבת	978.05	0.14
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	46,698.77	6.75
מגורים א'	81,765.17	11.82
מגורים ב'	112,861.43	16.32
קרקע חקלאית	386,813.04	55.93
שטח פרטי פתוח	29,706.16	4.30
סה"כ	691,639.02	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מיועד למגורי בעלי משק חקלאי, הבן הממשיך ובני ביתם בלבד.</p> <p>2. בשטח החלקה תותר הקמת 3 בתי מגורים וכן מבני עזר חקלאיים.</p> <p>3. מקלטים.</p>
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/במ/23 ממשיכות לחול.
ב	קווי בנין <p>- פרגולה: ניתן להקים בקו אפס תוך התניית הניקוז לתוך המגרש ולא למגרש השכן.</p> <p>- מרפסות: מותר לבנות עד 0.5 מ' מקו מגרש ובגובה של עד 3.5 מ', בתנאי שהניקוז לתוך המגרש ולא למגרש שכן.</p> <p>- חנייה: מותר להקים מבנה חנייה בקו אפס קדמי צדדי, 35 מ"ר עד גובה 3.5 מ'.</p>
ג	הנחיות מיוחדות <p>- חומה: מותר לבנות עד גובה 2.0 מ' מפני מפלס 0.00 של הבית.</p> <p>- מתקן כביסה: מותר להקים מסתור לכביסה בקו אפס צדדי ואחורי עד גובה 2.4 מ' מפני הקרקע.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	<p>1. מיועד למגורים במגרשים ששטחם לפחות 500 מ"ר. תותר הצבת קרוואנים לתקופת זמן שתוגדר בעת הגשת היתר הבנייה לוועדה המקומית, תותר בניית בית מגורים אחד של קבע או הצבת שני קרוואנים במגרש אחד.</p> <p>2. מקלטים.</p>
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/במ/23 ממשיכות לחול.
ב	קווי בנין <p>- מחסן: מותר להקים מחסן בקו אפס אחורי וצדדי, גובה מחסן עד 2.40 מ' ועד 16 מ"ר.</p> <p>- פרגולה: ניתן להקים בקו אפס צדדי ואחורי תוך התניית הניקוז לתוך המגרש ולא למגרש השכן.</p> <p>- מרפסות: מותר לבנות עד 0.5 מ' מקו מגרש ובגובה של עד 3.5 מ', בתנאי שהניקוז לתוך המגרש ולא למגרש שכן.</p> <p>- חנייה: מותר להקים מבנה חנייה בקו אפס קדמי צדדי. עד גובה 3.5 מ' ועד 35 מ"ר.</p>
ג	הנחיות מיוחדות <p>- חומה: מותר לבנות עד גובה 2.0 מ' מפני מפלס 0.00 של הבית.</p> <p>- מתקן כביסה: מותר להקים מסתור לכביסה בקו אפס צדדי ואחורי עד גובה 2.4 מ' מפני הקרקע.</p>

4.3

מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

4.3.1

שימושים

1. ייעודו של שטח זה ל:
 - א. מוסדות ומשרדים מקומיים.
 - ב. שרותים מסחריים ומחסנים. (צרכנייה וחנויות)
 - ג. מוסדות בריאות, דת ותרבות.
 - ד. מועדונים, מוסדות נוער וילדים, מקלטים.
 - ה. גני ילדים ופעוטונים.
 - ו. מבני משרדים ומלאכות קלות ונקיות לפי חוות דעת הוועדה, וברמת גימור שלא תיפול מרמת גימור מבני הציבור.
 - ז. מתקני ספורט
2. מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל, במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשנייה.
3. מיקומם, גודלם, ייעודם וכן מספר הקומות, יהיו ע"פ תכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה.

4.3.2

הוראות

א

הוראות בינוי

תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/במ/23 ממשיכות לחול.

4.4

קרקע חקלאית

4.4.1

שימושים

1. משקים חקלאיים ישמשו למבנים משקיים, מבנה עזר, מבנים לבעלי חיים, וכן מבני אחסנה, מיון, אריזה, וטיפול בתוצרת חקלאית.
2. השטח החקלאי ישמש לגידולים בלבד, תותר בו הקמת מבני משק חקלאיים ומבנה עזר הדרושים ישירות לפעילות החקלאית, מתקנים הנדסיים, דרכים ודרכי שירות.
3. כל הנאמר באישור משרד החקלאות ואו הנחיות השירות לשמירת איכות הסביבה.

4.4.2

הוראות

א

הוראות בינוי

תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/במ/23 ממשיכות לחול.

ב

הנחיות מיוחדות

סה"כ שטח הבנייה לא יעלה על 75% משטח המגרש.
בשטח החקלאי יינתנו היתרי בנייה ע"פ שיקול דעת הוועדה בהתייחס לכל מקרה ומקרה.

4.5

שטח פרטי פתוח

4.5.1

שימושים

- ייעודו של שטח זה ל:
- א. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
 - ב. מגרשי משחקים.
 - ג. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
 - ד. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה.
 - ה. למיקום מקלטים ציבוריים שייבנו בקו שלא יפחת מ-4 מ' מגבול מגרש ובחזית לצד הדרך בקו בנין בהתאם לתשריט.

4.5	שטח פרטי פתוח
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	דרכים כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לחניית אוטובוסים, נסיעות לאורך הדרכים. סטייה מותרת מהתכנית בעת ביצוע עד 5%.
	מספר מקומות החנייה יהיה בהתאם לתקן חנייה.
4.6.2	הוראות
4.7	דרך משולבת
4.7.1	שימושים
	מיועדת לרכב והולכי רגל. ("דרכים הולנדיות")
4.7.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
	מזרח	מערב	דרום	צפון				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
								עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת										
5	0 (4)	3	3	2	8.5 (3)	3	50			5 (2)	32 (1)	1800	מגורים א'	מגורים א'
5	3	3	3	2	8.5 (3)	1	50			6 (6)	45 (5)	500	מגורים ב'	מגורים ב'
0	0	2	2	1								5200		קרקע חקלאית
														מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לא יותר מ 260 מ"ר בקומת הקרקע ליחידת דיור אחת.
- (2) יותר הקמת מבני עזר עד 5% משטח המגרש. בקו בנין אפס אחורי וצידי יותר מבנה ששטחו לא יעלה על 20 מ"ר וגובהו המקסימלי 2.4 מ'.
- (3) מפני הקרקע הטבעית בנקודה הגבוהה ביותר בתפר בין הקרקע והבית.
- (4) קו בנין אחורי אפס בין מגרש למשק חקלאי.
- (5) 45% משטח המגרש + 50 מ"ר תוספת למגורים..
- (6) הערך מתייחס למ"ר, הערה: מותר 50 מ"ר עבור מבנה לחנייה ומבני עזר.

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות	מתקן כביסה- יוסתר מהרחוב . פתרון אדריכלי למסתור כביסה יוגש במסגרת הבקשה להיתר בניה.
6.2	עתיקות	כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
6.3	חניה	<p>1. לא יינתן היתר בניה, שימוש ופעילות אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורטו מיקום, מספר וצורת חניה לרכב, ע"פ תקן חנייה 2016.</p> <p>2. לא תורשה חניה מחוץ לשטח המגרש, פרט למקומות בהם קיימים מפרצים או שטחי חניה המיועדים בפירוש לחניית רכב פרטי, רכב משא, רכב חקלאי או רכב ציבורי.</p> <p>3. תותר הקמת מבנה חנייה מקורה אחת לכל יח"ד, בקו בנין קדמי וצדדי אפס. מבנה מבנייה קלה או מבנה על עמודים 20\20 עד 35 מ"ר.</p>
6.4	חשמל	<p>חשמל אספקת החשמל תהיה על ידי חברת החשמל ולפי תוכנית מאושרת</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג , פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקע בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה ככל האפשר בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש או על עמודי חשמל או משולב במבנה המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים מסחר תעשייה ומלאכה תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <p>מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3 מטר</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2 מטר</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5 מטר</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מטר</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 קילו וואט 20 מטר</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 קילו וואט 35 מטר</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מטר</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מטר</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מטר</p> <p>שנאי על עמוד 3 מטר</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב</p>

6.4

חשמל

לעיל ובלבד שבוצעו תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות בכפוף לכל דין.

להקמת מבנה תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדלקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי הבטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה חציבה או כרייה במרחק הקטן מ 10 מטר מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מטר מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תוכנית כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי הקרינה) הבלתי מייננת (2006).

אנרגיה סולרית- יינתן פתרון אדריכלי אחיד לדודי שמש במסגרת בקשות להיתרי בנייה על פי הנחיות הוועדה.

מיכלי גז יוצבו מאחורי מסתור צמוד למבנה מגורים.

6.5

ביוב וניקוז

ביוב תנאי לקבלת היתר בנייה חיבור למערכת הביוב של הישוב ואישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ומתן פתרון ביוב באישור משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

לא יותר איכלוס או שימוש במבנים ובשטחים שפעילות יוצרת שפכים אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו על ידי המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

הוועדה המקומית תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת לרבות פסולת למיחזור תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

לא יינתנו היתרי בנייה למבנים חדשים האמורים להתחבר למערכת אספקת המים (כגון בתי מגורים בתי עסק מבני ציבור וכו') החל מ 1.1.2008 אלא לאחר ששחה הישוב יחובר בפועל למתקן הטיפול האזורי.

ניקוז -תנאי לקבלת היתר בנייה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית.

מים- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית החיבור לרשת ואיכותם השתייה יהיה באישור משרד הבריאות.

תברואה- סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

6.6

שמירה על עצים בוגרים

1. היתרי בנייה יינתנו רק אם לתוכנית הבינוי תצורף תוכנית פיתוח וגינון, במידה ולא קיימת תוכנית בינוי תצורף לבקשת תוכנית פיתוח למגרש.

2. לכל דרך תוגש תוכנית פיתוח מפורטת בה יוצגו פתרונות החנייה לבתים, מסעות לרכב, מסתורי אשפה ופרטי ביוב הרחוב וניקוז מי גשמים, גינון וריהוט הרחוב.



6.7	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בנייה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.
6.8	פיתוח סביבתי
	1. היתרי בנייה יינתנו רק אם לתכנית הבינוי תצורף תכנית פיתוח וגינון. במידה ולא קיימת תכנית בינוי תצורף לבקשה תכנית פיתוח למגרש. 2. לכל דרך תוגש תכנית פיתוח מפורטת בה יוצגו פתרונות החניה לבתים, מסעות לרכב, מסתורי תכנון זמין מונה הדפסה 9 אשפה ופרטי ריצוף הרחוב והניקוז מי גשמים, גינון וריהוט הרחוב. 3. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו ע"י הועדה.
6.9	שרותי כבאות
	כיבוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.
6.10	תשתיות
	1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול- הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז הביוב והתיעול. 2. ניקוז- הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בנייה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין או לסלילת דרך. 3. ביוב- כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישת הועד, מערכת ביוב תחובר ותותאם לצרכי האוכלוסייה שבמקום. 4. מים- הועדה תאשר תכנית פתוח לאספקת מים מתואמת עם תכנית התשתית של הישוב הקיים. 5. חשמל- אספקת החשמל תהיה ע"י חברת החשמל ולפי תכנית מאושרת. 6. מערכת אנרגיה סולרית- יינתן פתרון אדריכלי מתאים לדודי שמש במסגרת בקשות להיתרי בניה, ע"פ הנחיות הועדה. 7. מיכלי גז- יוצבו מאחורי מסתור צמוד למבנה המגורים. 8. מתקן כביסה- יוסתר מהרחוב, פתרון אדריכלי למסתור הכביסה יוגש במסגרת הבקשה להיתרי הבניה.
6.11	מרתפים
	מותר לוועדה המקומית לנייד שטחים מקומת הקרקע לקומת מרתף.
6.12	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.13	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

במיידי.

