

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0966168

הגדלת אחוזה בניה ושינוי קו בניין אחורי ובינוי בטורעאן



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	הגליל המזרחי
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

מגרשים הכלולים בתכנית זו, כמו הרבה מגרשים אחרים, שווקו לאנשים עם מידע שניתן לבנות 2 קומות מעל ה 0.00 וקומה אחת מתחת. הדבר מתבטא גם בטופס מידע תכנוני שהונפק ע"י הוועדה המקומית למגרש 20 (הכלול בתכנית זו) מיום 06/10/2019. מאוחר יותר, אושרה תכנית בינוי בשטח תכנית תמ"ל / 1008 המשנה את הבינוי לפיו שווקו המגרשים. תכנית זו באה בעיקר להתאים את הבינוי למידע שלפיו שווקו המגרשים, לצרכים של הבעלים ולטופוגרפיה הקיימת, ובמקביל להוסיף 50 מ"ר לכל מגרש וכן שינוי קו בניין אחורי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת אחוזי בניה ושינוי קו בניין אחורי ובינוי בטורעאן

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

251-0966168 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.500 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (16) א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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 הגליל המזרחי

235702 קואורדינאטה X

743189 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בשכונה הצפונית לשוב טורעאן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טורעאן - חלק מתחום הרשות : טורעאן

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16607	מוסדר	חלק	37-39	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
תמל/ 1008	21 - 19

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016		8454	7299	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/ 1008 ממשיכות לחול.	שינוי	תמל/ 1008



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עבדאלמגייד שעבאן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עבדאלמגייד שעבאן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	09: 28 12/04/2021	עבדאלמגייד שעבאן	12/04/2021	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	08: 44 12/04/2021	עבדאלמגייד שעבאן	12/04/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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



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
	פרטי	ניעמאן זרעיני			טורעאן	(1)		052-3903101		baraa97da@gmail.com
	פרטי	עאטף טאהא			טורעאן	(2)				atefadawi20@gmail.com
	פרטי	רוסתום סבאח			טורעאן	(3)		052-6463991		rostamsabah@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: ת.ד. 292 , טורעאן 1695000.
- (2) כתובת: ת.ד. 416 טורעאן 1695000.
- (3) כתובת: ת.ד. 618 , טורעאן 1695000.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ניעמאן זרעיני			טורעאן	(1)		052-3903101		baraa97da@gmail.com
פרטי	עאטף טאהא			טורעאן	(2)				atefadawi20@gmail.com
פרטי	רוסתום סבאח			טורעאן	(3)		052-6463991		rostamsabah@gmail.com

- (1) כתובת: ת.ד. 292 , טורעאן 1695000.
- (2) כתובת: ת.ד. 416 טורעאן 1695000.
- (3) כתובת: ת.ד. 618 , טורעאן 1695000.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	ניעמאן זרעיני				טורעאן	(1)		052-3903101		baraa97da@gmail.com
חוכר	עאטף טאהא				טורעאן	(2)				atefadawi20@gmail.com
חוכר	רוסתום סבאח				טורעאן	(3)		052-6463991		rostamsabah@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הקרקע בבעלות מדינה מוכרת למגישים בהתאם לחוזי חכירה.

(1) כתובת: ת.ד. 292, טורעאן 1695000.

(2) כתובת: ת.ד. 416, טורעאן 1695000.

(3) כתובת: ת.ד. 618, טורעאן 1695000.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עבדאלמגיד שעבאן	33449	אדרי עבד שעבאן	טורעאן	טורעאן (1)		04-6519506	04-6418695	archsh83@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עומר עדוי	1096		טורעאן	(2)		04-6412694	04-6412694	omar132@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 640, טורעאן 1695000.

(2) כתובת: ת.ד. 1768, טורעאן 1695000.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

תוספת 50 מ"ר לשטח הכולל המותר לבניה למגרש ושינוי בינוי וקו בניין אחורי .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה .
2. שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית .
3. שינוי בינוי .



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	39 - 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,500	100
סה"כ	1,500	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,499.98	100
סה"כ	1,499.98	100



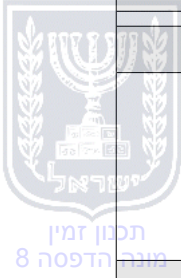
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים. ב. חניה, מחסנים. ג. משרד לבעלי מקצוע חופשי לדייר המבנה / מסחר קמעונאי. ד. מעונות יום.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח הוראות בינוי</p> <p>1. דגמי הבתים יותאמו לשפוע הטבעי הקיים. יושם דגש לפיתוח החזית החמישית - הגגות, בפיתוח המגרשים. 2. יותרו מסחר קמעונאי המשתלב באזורי המגורים ובלבד שלא יהוו מטרד רעש, עשן וריח, בטיחות והיגיינה וכיוב. לא יותרו עסקים שעניינם יצור של מוצרי מזון. 3. השטח המותר להמרה בכל תא שטח לא יעלה על 100 מר (עיקרי בכל בניין) ויהיה חלק מסהכ השטחים המותרים בתא השטח בטבלת זכויות הבניה. 4. יינתנו פתרונות כניסה נפרדת וחניה עפ התקן ונגישות לשטחים אלה ולמגורים הצמודים. 5. המרת השטחים תותר בכפוף לאישור בקשה להיתר בניה כדין. 6. מחסנים</p> <p>תותר בניית מחסנים פרטיים לדיירים בקומת קרקע ובקומה התת קרקעית בשטח של עד 8 מר לכל יחד בתנאים הבאים:</p> <p>א. המחסן יהווה חלק בלתי נפרד מן הבניין. ב. עיצוב המחסן והחומרים ממנו הוא עשוי ישולבו בחזית הבניין. ג. תכנית המחסן תוגש כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. 7. חניות מקורות לרכב.</p> <p>תותר הקמת חניות מקורות לרכב לחזית דרך לפי התנאים כדלכמן :</p> <p>חניות הרכב יבנו על הגבול המשותף עם המגרש השכן, הכל לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>קווי בניין לחנית רכב : קדמי 0.0 מ', צידי : 0.0 מ' לגבול עם מגרש שכן. כל זוג סככות בין שכנים יתוכנן בעיצוב תואם אחד למשנהו.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. גובה המבנה גובה המבנה יימדד ממפלס 0.00 של המבנה.</p> <p>2. מעטפת הבנין : חומרי הגמר של המבנים יהיו טיח עמיד צבעוני או אבן.</p> <p>3. גגות :</p> <p>הגגות יכללו פתרונות אדריכליים לשלוב והסתרת דודי וקולטי השמש חומרי הגמר ו/או הציפוי</p>



מגורים א'	4.1
<p>של הגגות השטוחים יהיו מסוג עמיד שנוזק לתחזוקה שוטפת מינימלית. 4.תשתיות :</p> <p>לא יאושרו מרזבים , צנורות , אינסטלציה , גז וחיווט חיצוניים גלויים על חזיתות המבנים . יאוטר מקום אשר ישמש למיקום פילרים למערכות התשתית כולל טלפון , חשמל , כבלים וכדומה . הפילרים יהיו אחידים.</p> <p>5.ניקוז : ניקוז כל הגגות (כולל מחסנים וחניה מקורה) יעשה לתוך תא השטח בלבד.</p>	
<p>תכנית בינוי</p> <p>1. נספח הבינוי המהווה חלק ממסמכי התכנית הינו מחייב רק לגבי מפלס 0.00 ומס' קומות מעל לכניסה ומתחת לכניסה .</p> <p>2. יותר שינוי עד 0.5 מ' ממפלס ה 0.00 עקב אילוצים תכנוניים באשור הוועדה המקומית .</p> <p>3. מחסנים :</p> <p>תותר בניית מחסנים פרטיים לדיירים בקומת קרקע ובקומה התת קרקעית בשטח של עד לכל יחד בתנאים הבאים :</p> <p>א. המחסן יהווה חלק בלתי נפרד מן הבניין, ויוגש כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ב. עיצוב המחסן והחומרים ממנו הוא עשוי ישולבו בחזית הבניין .</p> <p>4. מרתפים :</p> <p>בכל מגרש תותר בניית מרתף. המרתף לא יבלוט מקווי הבניין . פני תקרת המרתף לא יעלו יותר 0.80 מ' מעל פני ה 0.00 של המבנים עפ"י תכנית פיתוח שתוגש לאישור הוועדה המקומית . גובהו הפנימי של המרתף לא יעלה על 2.20 מ' . לא תותר כניסה נפרדת למרתף אלא מתוך הבניין בלבד.</p>	ג



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	3	3	3	2	2	12	3	545	50	135	100	260	498	37	מגורים א'	מגורים א'
5	3	3	3	2	2	12	3	545	50	135	100	260	501	38	מגורים א'	מגורים א'
5	3	3	3	2	2	12	3	545	50	135	100	260	501	39	מגורים א'	מגורים א'

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

הערה ברמת הטבלה:

- קווי הבנין למרתפים יהיו בתחום קווי הבנין כמסומן בתשריט .
- תותר תוספת של שטחים עיקריים עבור מרפסות מקורות בשטח של 12 מ"ר בממוצע ליח"ד .
- תיתכן העברת שטחי שירות ושטחים עיקריים מקומות על קרקעיות לתת קרקעיות ולהפך ובתנאי שסך השטחים במגרש ישמרו .
- יתאפשר מעבר שטחים בין מגרשים סמוכים בשיעור של עד 10% בתנאי הגשת תכנית בינוי כוללת .
- מספר הקומות אינו כולל חדריים טכניים על הגגות ועליה לגג .









תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p>	<p>6.1</p>
	<p>1. הבינוי המצורף לתכנית זו הינו בינוי מנחה ומחייב מבחינת גובה 0.00 ומס' קומות מעל ל 0.00 בלבד. 2. יותר שינוי עד 0.5 מ' ממפלס ה 0.00 הקבוע בנספח הבינוי . 3. בינוי סופי יוגש לאשור הוועדה המקומית , במסגרת הבקשה להיתר בניה , וייערך בהתאם להוראות תכנית זו. 4. כל בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו תכלול תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 הטעונה אישור הוועדה המקומית. בתכנית הפיתוח יסומנו מפלסי הקרקע הסופיים, שבילים ודרכי גישה, שטחי גינון, גדרות, מסלעות, רחבות מרוצפות. יסומנו מתקני גז ואשפה , ארונות חשמל ותקשורת . התכנית תכלול חתכים לאורך ולרוחב המגרש עם סימון קו קרקע טבעי ומפלסי החפירה והמילוי וחומרי הגמר. הוועדה המקומית רשאית לפטור את מבקש היתר הבניה מתכנית הפיתוח אם הבקשה היא לפעולת בניה מצומצמת לדעת הוועדה.</p>	
	<p>6.2 עתיקות</p> <p>ל-פי חוק העתיקות, התשלח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	<p>6.2</p>
	<p>6.3 חניה</p> <p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	<p>6.3</p>
	<p>6.4 איכות הסביבה</p> <p>א . בזמן עבודות ההקמה יינקטו אמצעים למניעת פגיעה באיכות האוויר כדוגמת הרחפת אבק . ב. בזמן עבודות ההקמה יינקטו אמצעים למניעת מטרדי רעש.</p>	<p>6.4</p>
	<p>6.5 חשמל</p> <p>א. כל רשתות החשמל והתקשורת בתכנית יהיו תת-קרקעיות - במקרים בהם שוכנע מהנדס המועצה המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. ב. תחנות השנאים בתכנית יהיו תחנות פנימיות (במבנים). לא תותר הקמת תחנות שנאים על עמוד . ג. על מגיש הבקשה להיתר לתאם את מיקום תחנת השנאים. לא יינתן אישור להיתר בניה ללא תיאום מוקדם עם חברת החשמל.</p>	<p>6.5</p>
	<p>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י הגורמים המוסמכים לכך. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p>6.6</p>



6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>תברואה :</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה .</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדרת</p>



6.7	הוראות פיתוח
	<p>1. מפלס מבנים :</p> <p>מפלס קומת הקרקע במבנים יהיה גבוה ב- 10 סמ לפחות מרום מכסה שוחת הביוב הקרובה ביותר למבנה בתא השטח, וב- 20 סמ לפחות מרום מכסה השוחה הקרובה ביותר למבנה מחוץ לתא השטח בשטח הרחוב, לפי השוחה הגבוהה מבין השתיים.</p> <p>2. אצירת אשפה :</p> <p>כל המתקנים ופחי האשפה יוסתרו בגומחות בגדר המגרש עפי מפרט עיצובי אשר יהווה חלק מתכנית פיתוח תא השטח. הגומחות לא יבלטו אל תוך הרחוב, כמו כן אין לסגור גישה למתקנים אלו עי שער או בכל צורה אחרת.</p> <p>3. גדרות בנויות וקירות תומכים :</p> <p>כל גדרות הבניין והקירות התומכים שבין תאי השטח ובתחומם, לא יעלו על גובה של 4 מ ממפלס החצר הנמוכה, חריגה תיעשה רק באישור של ועדה מקומית. כל גדרות הבניין וקירות התומכים ייבנו עפי מפרט עיצובי המהווה חלק מתכנית הפיתוח. לא יותר גימור בבטון חשוף.</p> <p>4. מעקות וגדרות :</p> <p>כל הגדרות והמעקות בין תאי השטח ובתחומם יבוצעו מחומר קשיח באישור מהנדס העיר.</p> <p>5. הקירות הגובלים ברחובות לא יעלו על גובה 2 מטר ממפלס המדרכה הצמודה.</p> <p>תותר הקמת מעקה נוסף הדרוש לפי חוק התכנון והבניה מחומרים קלים- ברזל, פריקסטי בטון וכו' .</p>



6.8	ניהול מי נגר
	<p>בשטחים הפתוחים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי ותכנונם ייעשה עי אדר נוף בשיתוף, יועץ שימור נגר. בשיפועים גדולים מ- 2% יבוצעו סכרונים ו/או טרסות למיתון ושימוש בכיסוי צמחייה תואמת אקלים. בכל המגרשים בתכנית יובטח שטח מחלחל בהיקף של 15% משטח המגרש.</p>

6.9	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>

6.10	פיתוח תשתית
	<p>א. מערכות הביוב יהיו נפרדות לחלוטין ממערכות הניקוז.</p> <p>ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים עי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. במידת הצורך, יבוצע טיפול קדם במגרש, טרם החיבור למערכת הביוב העירונית.</p>

6.10 פיתוח תשתית
ג. כל קווי התשתית שבתחום התכנית (למעט מתקנים סלולריים), יהיו תת-קרקעיים.

6.11 תנאים למתן היתרי איכלוס
א. תנאי לאכלוס מלא הינו ביצוע בפועל של כלל התכניות על-פי הנחיות רשות המוסמכת (חניות, ביצוע מדרכות וכו) . ב. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו עי המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות .

6.12 תנאים בהליך הרישוי
1. היתרי בנייה יינתנו עפי תכנית זו ועפי תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי, שתתבסס על עקרונות הנספחים שצורפו ושתאושר עי הועדה המקומית, טרם הוצאת היתרי הבניה . תכנית זו תכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסי קרקע סופיים, חומרי בנין וחומרי גמר, שערים וגדרות, קירות תמך, מתקנים לאצירת אשפה, פיתוח השטח הציבורי, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, תאורה, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, פילרים של חשמל תקשורת ומים, ניקוז הגגות, חומרי בניה וכדומה. 2. תכנון של מערך כל הדרכים בתוכנית וחיבורן לדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן. 3. עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנל. 4. פתרון פסולת הכולל תנאים למניעת מטרדים סביבתיים . 5. מתן היתרי בניה ליחידות הדיור יערך בד בבד עם ביצוע התשתיות וצרכי הציבור הרלוונטיים .

6.13 חומרי חפירה ומילוי
יוקפד על עבודות עפר מושכלות (איזון מרבי של חפירה ומילוי). כל פינוי קרקע ייעשה בתיאום עם העירייה ובכפוף להנחיות רשות מקרקעי ישראל.

6.14 מגבלות בניה לגובה
הגובה לא יחרוג מ 24 מ מעל פני השטח אלא באישור של נציג שרהבט בועדה מחוזית צפון. האמור כולל בינוי ומתקנים הנדסיים ובכלל זה עגורנים בזמן העבודות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע						
<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td>התכנית כפופה לשלבויות בתכנית תמ"ל/1008 .</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	התכנית כפופה לשלבויות בתכנית תמ"ל/1008 .	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה				
1	התכנית כפופה לשלבויות בתכנית תמ"ל/1008 .					

7.2 מימוש התכנית
זמן משוער למימוש התכנית - 5 שנים מיום אישורה .