

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 251-1074434

הגדלת שטחי בניה ושינוי קווי בניין בטורעאן

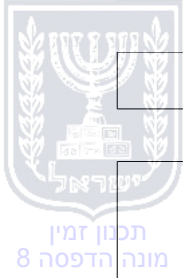
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה לשנות קו בניין אחורי משצ"פ וכן להוסיף 50 מ"ר לכל מגרש, במטרה לאפשר ניצול יותר יעיל למגרשים.



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 שטחי בניה ושינוי קווי בניין בטורעאן	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
251-1074434	מספר התכנית	
1.050 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (16) א (2), 62 א (א) (4)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	הגליל המזרחי
	קואורדינאטה X	235407
	קואורדינאטה Y	743217

1.5.2 תיאור מקום בשכונה החדשה - רכס טורעאן בטורעאן

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 רכס טורעאן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16607	מוסדר	חלק	249, 278	

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	44, 15

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8תכנון זמין  
מונה הדפסה 8תכנון 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	התכנית משנה את המפורט בעיקרי הוראות התכנית הנ"ל וכלל הנספחים בתמ"ל והוראות התמ"ל ממשיכות להיות רלוונטים.	שינוי	תמל/ 1008

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לתכנית המתאר 251-0588962 הנמצאת בהליכים סטטוטוריים אחרי הפקדה .



## 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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	08: 48 03/03/2022	עבדאלמגייד שעבאן	03/03/2022	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**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	חסן גבן (1)			טורעאן					hasen4126@gmail.com
	פרטי	מוחמד נסאר (2)			טורעאן					nassar.mohamed.85@gmail.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: ת.ד. 369 - טורעאן 1695000.

(2) כתובת: ת.ד. 2430, טואעאן 1695000.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חסן גבן			טורעאן	(1)				hasen4126@gmail.com
פרטי	מוחמד נסאר			טורעאן	(2)				nassar.mohamed.85@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 369 - טורעאן 1695000.

(2) כתובת: ת.ד. 2430, טואעאן 1695000.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	חסן גבן				טורעאן	(1)				hasen4126@gmail.com



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		מוחמד נסאר			טורעאן	(2)				nassar.mohamed.85@gmail.com

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

(1) כתובת: ת.ד. 369 - טורעאן 1695000.

(2) כתובת: ת.ד. 2430, טואעאן 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		טורעאן	טורעאן (1)		04-6519506	04-6418695	archsh83@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מוחמד שעבאן	670		טורעאן	(2)		04-6518044	04-6418695	sur.shaeban@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 640 - טורעאן 1695000.

(2) כתובת: ת.ד. 64 - טורעאן 1695000.



מנהל תכנון ופיקוח  
הדפסה 8



מנהל תכנון ופיקוח  
הדפסה 8



## 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 קו בניין אחורי .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה .

2. שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית .



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'	2, 1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,050.52	100
סה"כ	1,050.52	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,050.53	100
סה"כ	1,050.53	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. חניה, מחסנים.</p> <p>ג. משרד לבעלי מקצוע חופשי לדייר המבנה / מסחר קמעונאי.</p> <p>ד. מעונות יום.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. דגמי הבתים יותאמו לשפוע הטבעי הקיים. יושם דגש לפיתוח החזית החמישית - הגגות, בפיתוח המגרשים.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>4. יינתנו פתרונות כניסה נפרדת וחניה עפ התקן ונגישות לשטחים אלה ולמגורים הצמודים.</p> <p>5. המרת השטחים תותר בכפוף לאישור בקשה להיתר בניה כדין.</p> <p>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.</p> <p>ב. עיצוב המחסן והחומרים ממנו הוא עשוי ישולבו בחזית הבניין.</p> <p>ג. תכנית המחסן תוגש כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.</p> <p>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> <p>8. 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> <p>9. יותר שינוי עד 0.5 מ' ממפלס ה 0.00 הקבוע בתכנית הבינוי המאושרת , עקב אילוצים תכנוניים באשור הוועדה המקומית .</p>
ב	עיצוב אדריכלי

מגורים א'	4.1
<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 : הגגות יכללו פתרונות אדריכליים לשלוב והסתרת דודי וקולטי השמש חומרי הגמר ו/או הציפוי של הגגות השטוחים יהיו מסוג עמיד שנזקק לתחזוקה שוטפת מינימלית.</p> <p>4. תשתיות : לא יאושרו מרזבים , צנורות , אינסטלציה , גז וחיווט חיצוניים גלויים על חזיתות המבנים . יאושר 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><b>תכנית בינוי</b></p> <p>1. מחסנים : תותר בניית מחסנים פרטיים לדיירים בקומת קרקע ובקומה התת קרקעית בשטח של עד 8 מ"ר 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>2. מרתפים : 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 תכנית פיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית, גובהו הפנימי של המרתף לא יעלה על 2.20 מ' .</p>	ג



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
5	3	3	3	0	4	15	3	545	0	0	150	395	538	1	מגורים	א'		
5	3	3	3	1	2	12	3	545	50	115	100	280	513	2	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 חדרים טכניים על הגגות .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**6. הוראות נוספות**

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. הבינוי המצורף לתכנית זו הינו בינוי מנחה ומחייב מבחינת גובה 0.00 ומס' קומות מעל ל 0.00 בלבד.</p> <p>2. יותר שינוי עד 0.5 מ' ממפלס ה 0.00 הקבוע בנספח הבינוי .</p> <p>3. בינוי סופי יוגש לאשור הוועדה המקומית , במסגרת הבקשה להיתר בניה , וייערך בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>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.</p> <p>הוועדה המקומית רשאית לפטור את מבקש היתר הבניה מתכנית הפיתוח אם הבקשה היא לפעולת בניה מצומצמת לדעת הוועדה.</p>

6.2	סביבה ונוף
	<p>א. מניעת דרדרת ושפכי עפר :</p> <p>לא יינתן היתר בניה לביצוע עבודות חפירה ו/או בניה אלא בכפוף לכך שבעלי ההיתר ימצא פתרון לסילוק עודפי האדמה ופסולת הבניה לאתר שאושר עי הוועדה המקומית. מגיש הבקשה ייפרט את האמצעים שיינקטו בעת הבניה לאישור העירייה ויתחייב לבצע ניקוי ושיקום נופי (כולל צמחיה והשקיה) בכל מקום בו תהיה פגיעה בפני השטח, בתחום המגרש או מחוצה לו.</p> <p>ב. חזות: אחסון חומרי בניה בשטח האתר בלבד ללא גלישה אל מחוץ לגבולותיו, שמירת ניקיון דרכי הגישה וניקוי שטח האתר משאריות פסולת, חומרי גלם, ציוד וכו' עם סיום פעילות הפיתוח.</p> <p>ג. עירום עודפי עפר : יבוצע ככל הניתן בתוך אזור הפיתוח משך עירום זמני לא יתארך מעבר למשך ביצוע הפרויקט..</p> <p>ד. הנחיות לאזור ההתארגנות/מחנה קבלן :</p> <p>1) אזור ההתארגנות ימוקם ככל הניתן בשטח התכנית, שם גם יוצבו מבני הקבלן. כל תנועה אל תחום התכנית ומתחומה החוצה תתבצע בדרכים קיימות.</p> <p>2) תוכן תכנית לגידור זמני, להצבת מבני עזר לקבלן ולהסדרי תנועה זמניים- כחלק מהיתר הבנייה. אתר התארגנות יגודר ולא תתאפשר השלכת פסולת ממנו אל השטח הסובב.</p>

6.3	עתיקות
	<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>

6.4	חניה
	<p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>

6.5	איכות הסביבה
	<p>א. בזמן עבודות ההקמה יינקטו אמצעים למניעת פגיעה באיכות האוויר כדוגמת הרחפת אבק .</p> <p>ב. בזמן עבודות ההקמה יינקטו אמצעים למניעת מטרדי רעש.</p>

6.6

## חשמל

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 בנייה ללא תיאום מוקדם עם חברת החשמל.

6.7

## ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה 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 הועדה המקומית.

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה ובאישור רשות הניקוז האזורית.

תברואה:

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.

לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר.

6.8

## הוראות פיתוח

1. מפלס מבנים:

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.

2. אצירת אשפה:

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.

3. גדרות בנויות וקירות תומכים:

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.

4. מעקות וגדרות:

כל הגדרות והמעקות בין תאי השטח ובתחומם יבוצעו מחומר קשיח באישור מהנדס העיר.

5. הקירות הגובלים ברחובות לא יעלו על גובה 2 מטר ממפלס המדרכה הצמודה.

תותר הקמת מעקה נוסף הדרוש לפי חוק התכנון והבניה מחומרים קלים- ברזל, פריקסטי בטון וכו'.



<b>6.9 פיקוד העורף</b>	<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>
<b>6.10 פיתוח תשתית</b>	<p>א. מערכות הביוב יהיו נפרדות לחלוטין ממערכות הניקוז.                  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.                  ג. כל קווי התשתית שבתחום התכנית (למעט מתקנים סלולריים), יהיו תת-קרקעיים.</p>
<b>6.11 תנאים למתן היתרי איכלוס</b>	<p>תנאי לאכלוס מלא הינו ביצוע בפועל של כלל התכניות על-פי הנחיות רשות המוסמכת (חניות, ביצוע מדרכות וכו).                  2. 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 .</p>
<b>6.12 תנאים בהליך הרישוי</b>	<p>היתרי בנייה יינתנו עפי תכנית זו ועפי תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי, שתבסס על עקרונות הנספחים שצורפו ושתאושר עי הועדה המקומית, טרם הוצאת היתרי הבניה .                  תכנית זו תכלול הוראות מפורטות בדבר :                  1. 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. פתרון פסולת הכולל תנאים למניעת מטרדים סביבתיים .                  3. התכנית תכלול התייחסות לבניה ירוקה לרבות העמדת המבנים וכן, מניעת הפרעות משימושים מעורבים בעלי השפעה אקוסטית .                  4. מתן היתר בניה ליחידות הדיור יערך בד בבד עם ביצוע התשתיות וצורכי הציבור הרלוונטיים .</p>
<b>6.13 חומרי חפירה ומילוי</b>	<p>יוקפד על עבודות עפר מושכלות (איזון מרבי של חפירה ומילוי). כל פינוי קרקע ייעשה בתיאום עם העירייה ובכפוף להנחיות רשות מקרקעי ישראל.</p>
<b>6.14 מגבלות בניה לגובה</b>	<p>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.</p>

<b>7. ביצוע התכנית</b>		
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	התכנית כפופה לשלבויות בתכנית תמ"ל/1008 .	



## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית - 5 שנים מיום אישורה .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8