

הוראות התכנית

תכנית מס' 260-0884569

הסדרת קווי בניין וביטול סימון להריסה מגרש כדור רגל דיר אל אסד

צפון

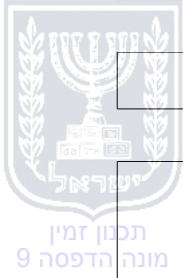
מחוז

מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

הסדרת קווי בניין למבנים קיימים בהתאם לתוכנית שינוי בינוי וביטול סימון הריסה של המבנה הצפוני ע"פ תוכנית בבכ/מק/16049/6/14 במגרש כדור רגל בכפר דיר אל אסד



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

הסדרת קווי בניין וביטול סימון להריסה מגרש כדור רגל
דיר אל אסד

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

260-0884569

מספר התכנית

19.981 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5)

לפי סעיף בחוק

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	בקעת בית הכרם
קואורדינאטה X	225035
קואורדינאטה Y	760940

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

דיר אל-אסד - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18819	מוסדר	חלק		59, 68-70, 72

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	פרק	תאריך
ג/ 13521	שינוי	תכנית זו מחליפה תשריט והוראות וכפופה לנספחים הרלוונטיים מתכנית ג/ 13521	5369	1710		24/02/2005
ג/ 16049	שינוי	תכנית זו מחליפה תשריט והוראות וכפופה לנספחים הרלוונטיים מתכנית ג/ 16049	6563	3489		12/03/2013
בבכ/ מק/ 16049 / 6 / 14	החלפה	תכנית זו מחליפה תשריט והוראות וכפופה לנספחים הרלוונטיים מתכנית בבכ/מק/ 16049	7490	5308		27/04/2017



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				נביל אעמר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		נביל אעמר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 100		25/03/2021	נביל אעמר	07: 38 01/06/2021		לא
חניה	מנחה	1: 250	1	18/05/2022	נביל אעמר	14: 54 18/05/2022	תחבורה	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 500	1	26/10/2020	נביל אעמר	14: 52 26/10/2020	מצב מאושר	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



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית דיר אל אסד	דיר אל- אסד	דייר אל- אסד		04-9886655		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית דיר אל אסד	דיר אל- אסד	דייר אל- אסד		04-9886655		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)		04-9580722		

(1) כתובת: נוף הגליל.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נביל אעמר			דיר אל- אסד	אלעריד		049589017		nabeilamar@walla.com
מודד	מודד	אסעד אסדי	103451		דיר אל- אסד	(1)		04-9881584		a0522475539@gmail.com

(1) כתובת: דיר אל אסד 20188.



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

הסדרת קווי בניין למבנים קיימים בהתאם לתוכנית, שינוי בינוי וביטול סימון הריסה של המבנה הצפוני ע"פ תוכנית בבכ/מק/16049/6/14 והוספת מספר מקומות ישיבה במגרש כדור רגל בכפר דיר אל אסד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

ביטול סימון הריסה הסדרת קווי בניין, שינוי בינוי - הוספת מספר מקומות ישיבה והגדלת מספר קומות



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	501,500
ספורט ונופש	1200
דרך מאושרת	301,300
דרך משולבת	403
חניון	1000

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך משולבת	403
להריסה	שטח ציבורי פתוח	500

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4,729	24.67
דרך משולבת	844	4.40
חניון	1,896	9.89
ספורט ונופש	11,133	58.08
שטח ציבורי פתוח	568	2.96
סה"כ	19,170	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,729.2	24.67
דרך משולבת	859.11	4.48
חניון	1,895.86	9.89
ספורט ונופש	11,118.08	58
שטח ציבורי פתוח	568.19	2.96
סה"כ	19,170.44	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקני למנוחה, הצללה, שבילים, מתקנים נוי, מתקני משחק לילדים, מתקנים הנדסיים לרבות מבנה טרנספורמציה לרשת החשמל ותשתית תת-קרקעית, מקלטים ציבוריים, השטח יתוכנן ע"י אדריכל נוף.
4.1.2	הוראות
4.2	ספורט ונופש
4.2.1	שימושים
	באזור זה יבנה מגרש כדורגל, מגרש אימונים, מבנה שירותים ושירותים נפרדים, חדר בקרה, יציע חדרי הלבשה לשחקנים, מחסנים, חדר טרנספורמציה, ומתקנים טכניים, קירות תומכים, מדרגות, סלעיות, מתקני ישיבה, שבילים, גינון, שילוט תאורה וכו' עפ"י הדרישות והנהלים המקובלים ובאישור הוועדה המקומית, תנאי להיתר בניה תכנית בינוי ותחבורה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי נספח הבינוי והתחבורה של תוכנית ג/13521 יהיה נספח מנחה עבור תוכנית זו. כל זאת בהתחשב לשינויים בגבולות של המתחם ספורט כפי שמופיע בתוכנית זו. וועדה מקומית תהיה מוסמכת לאשר שינויים בתוכנית הבינוי בהתחשב במסגרת ההנחיה של תכנית הבינוי.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רכב, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך לפי תוכנית ג/16049.
4.4.2	הוראות
4.5	חניון
4.5.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.5.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)		שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מרבי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידדי- ימני	צידדי- שמאלי	אחורי	קדמי
ספורט ונופש	1200	10000		1000	0					10 (1)	2 (1)	1	(2)	(2)	(2)	(2)
שטח ציבורי פתוח	501,500	500		30 (3)	0	0	0	30		4	1	0	0	0	0	0

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:

בתחום אזור ספורט תותר בניית שירותים ושירותים נפרדים, חדר בקרה, יציע המכיל כ-2000 מקומות ישיבה, חדרי הלבשה, מחסנים, חדר טרנספורמציה מתקנים טכניים עפ"י הדרישות והנהלים באישור הוועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל היציע וקיר מיגון אקוסטי.

(2) לפי תשריט.

(3) השטח העיקרי לשצ"פ הוא 30 מ"ר.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	הוועדה המקומית תהיה רשאית לשנות גובה בניה באזור ספורט(מבנה שירות), במקרה שהדבר יידרש מבחינת העיצוב הארכיטקטוני של המקום ושילובו בנוף. - תכנון חזית כניסה נאותה, שתכלול חומר בניה קשיחה לרבות החזיתות הפונים לדרכים. - פיתוח נוף באזור הספורט והחניה הציבורית שיכלול שבילי הליכה, צמחיה, תאורה ותאורת גן וכו' שתוכנן ע"י אדריכל נוף. - הבניה והגדרות בתחום השטח יבנו מבטון מזוין וחומרים קשיחים מתאמים למיגון אקוסטי ובהתאם לתכנון הנוף. - תכנון החניה ישולב עם תכנון צמחי, סלעיות, שבילים וכו'. - שעות פעילות באזור ספורט יהיה עד שעה 23.00. - בסמכות הוועדה המקומית והגבהת קיר סוכך בחזית הדרומית עם אפשרות שילוב חלק מהקיר כקיר שקוף בחזית המערבית, קיר בגב היציע בגובה כולל 10.0 מ' אשר יכלול מיגון אקוסטי יבוצע עפ"י תכנית הנדסית וארכיטקטונית שתאושר ע"י הוועדה המקומית. - שטחים פתוחים לרבות בצד המערבי והדרומי יוטעו עצים, שיחים וצמחי כיסוי מתאימים חסכוניים במים ובטיפולים אשר יהיו מעטפת עיצובית ירוקה, בכל מקרה תכנון בפיתוח מפורט לשטח יהיה ע"י אדריכל נוף רשום. - תכנון מיקום פחי אשפה, פילרים, הדרנטים, שעון מים יהיו מוסתרים במידת האפשר ולא יהיו מכשול לתנועה ואו להולכי רגל. - הנסיגות/ מרווחי הבניה הפונה לדרכים ישמשו לגינון ולריהוט גן ושבילים מרוצפים. - תכנון פיתוח מפורט, שלוב מערכות, בחירת הצמחים יתוכננו ע"י אדריכל נוף.
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. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.
6.3	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.4	הפקעות ו/או רישום
	השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188,189,190 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

6.4	הפקעות ו/או רישום
	מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק בתכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל



6.5	חשמל
	-איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :- לא יינתן היתר בניה , אלא במרחקים המפורטים להלן :- מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקןמציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצפה 5.0 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ' ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו --- 20.0 מ' ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו ---- 35.00 מ' ז. כבל חשמל מתח נמוך 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל י. ארון רשת 1 מ' יא. שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני ההתחשמלות ובכפוף לכל דין . להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל . אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל . לא יינתן היתר לחפירה , חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עילון / על עליון או 3 מ' 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 , כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה .



6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	מים : אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית , חיבור לרשת המים יהיה בתיאום ובאשור משרד הבריאות ובאשור מהנדס הוועדה המקומית ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה , הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית , ובאשור מהנדס הרשות המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית ביוב : תנאי להוצאת היתר בנייה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, אישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.



6.7	הוראות פיתוח
	גדרות:



6.7	הוראות פיתוח
	על היזם הכנת תוכנית פיתוח שתאושר על ידי הוועדה המקומית, הגדרות יבנו מבטון מזוין בחלקם יצופן אבן לקט גוון חום, תותח התקנת מעקה מפלדה מגולוונת (לא מחלידה צבועה על פי הנחיות אדריכל נוף). אי התאמת גדר כאמור תהווה סטייה מהיתר הבנייה. לתוכנית פיתוח הנ"ל תתוכנן חזות של פריסת הגדרות אשר גורם תהיינה קשורות ביחס לגובה הדרכים סמוכים והנחיות המיגון האקוסטי בגדרות הנל והיציע יש להתחשב בבניית מיגון אקוסטי על פי תוכנית בינוי כנספח מחייב. סלעיות: ייבוצעו מאבנים מקומיות גדולות בעלי חזות מתאימה שישתלבו עם הנוף הקיים על פי הנחיות אדריכל נוף.



6.8	ניהול מי נגר
	יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים.



6.9	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	1. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התכנית. 2. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413 יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: הגשת חו"ד המתבססת על אבחון לפי תקן ישראל ת"י 2413 הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם (בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38) נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים מתאריך 23.6.2008. 3. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראל ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.10	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	קבלת היתר למבנה ציבורי, מותנה בהבטחת סידורים לנכים, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנות חוק התכנון והבנייה.

6.11	פסולת בניין
	סידורי סילוק ופינוי האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.12	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.13	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר בניה לביצוע דרישות רשות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.14	תשתיות
	בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת, למקום מתאים אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

6.15	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאים לקבלת היתר בניה: בקשה לקבלת היתר בניה יש לקבל אישור המועצה לפני הגשתה לוועדת התכנון, נספח רישום עדכני, תוכנית מצב קיים למגרש ערוכה על ידי מודד מוסמך וחתומה על ידו ועל ידי בעלי ההחלקה בתוכנית יסומנו העצמים הקיימים בשטח. על היוזם מגיש תוכנית בקשה להיתר בניה ביצוע המבנים והמתקנים ללא תנאי הוועדה והרשויות המוסמכות כחוק.

6.16	הריסות ופינויים
	הריסות: מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.

6.17	בטחון ובטיחות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר בניה לביצוע דרישות ע"י חוות דעת מקצועית של יועץ בטיחות ולשביעות רצונם של הוועדה ואשור התוכניות ע"י שירותי הכבאות, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	על היוזם / המו"מ ביצוע עבודות הפיתוח לפי תוכנית פיתוח מפורטת בתחום המגרש כלהלן:	1. ביצוע הכשרת קרקע החומר המיותר יסולק אל מקומות מאושרים עפ"י דרישות הרשויות המוסמכות 2. פיתוח המגרש שיכלול קירות תומכים, ניקוז

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		, מערכת השקיה , נטיעות וכו' . 3. הגידור יבנה מבטון מזויין עם חיפוי אבן טבעית גוון חום . 4. תנאי למתן טופס 4 הקמת המבנים עפ"י היתר בניה כחוק , ביצוע בפועל סלילת הדרכים ברוחבם המלא שיכללו המדרכות והתשתיות השונות , ביצוע החניונים עפ"י נספח חניה ותחבורה וביצוע שערי כניסה ויציאה לתוך משטח הספורט . 5. קירות תומכים : הטיפול ההנדסי בהפרשי גבהים בשטחי המגרשים ובגבולותיהם יהיה באמצעות קיר תומך מבטון מצופה באבן טבעית לפי תוכנית פריסת קירות שתאושר ע"י הוועדה המקומית . 6. מעקה פלדה ורשת יבנו מעל הגדרות בגובה של 2.5 מ' מינימום , המעקות והרשת יהיו מרותכים , מותקנים במסגרות פלדה לא מחלידה .

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית 5 שנים מיום אישורה .