

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0644831

הקמת בניין חדש למסחר ומגורים, בית חנינה, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
06/10/2019

לאשר את התוכנית
10/10/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
07/10/2018

להפקיד את התכנית
09/07/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מדובר בחלק מחלקה 15 בגוש 30615, מגרש מס' 2 לפי תצ"ר 1549/2004, הנמצאת לאורך דרך ראמאללה. כיום החלקה מיועדת לאזור מסחר מיוחד ע"פ תכנית במ/3457/א (אחוזי הבניה העיקריים 120%), ולפיו ניתן להקים בניין הכולל מסחר, משרדים ומגורים. בשטח החלקה קיים בניין בן קומה אחת הנמצא מתחת למפלס הדרך.

התכנית מציעה הריסת הבניין הקיים והקמת בניין בן 8 קומות מעל 3 קומות חנייה תת קרקעי. התכנית המוצעת תואמת את מדיניות התכנון באזור בית חנינה ושועפאט.

מגיש התכנית הינו בעל העניין בקרקע.



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

הקמת בניין חדש למסחר ומגורים, בית חנינה, ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0644831 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.122 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

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 ירושלים

221622 קואורדינאטה X

636683 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרך בית חנינה 60, ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	60	דרך בית חנינה	ירושלים

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30615	לא מוסדר	חלק		15

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



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	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 62	החלפה	62
19/04/1996	2778	4400	התכנית הזו מחליפה את תכנית במ/ 3457/א	החלפה	במ/ 3457/א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד אבו חוסין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד אבו חוסין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב בעניין גובה בניה, מספר קומות ומפלט הכניסה הקובעת.	00: 29 10/06/2019	אחמד אבו חוסין	09/06/2019		1: 200	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	תשריט מצב מאושר	11: 23 09/06/2019	אחמד אבו חוסין	07/05/2018		1: 500	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
ל"ר	פרטי	מחמד חוסאם חירבאוי	ל"ר	ל"ר	ירושלים	(1)	4	052-4207904		hirbawicc@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 32258.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	אחמד אבו חוסין		פרטי	ירושלים	דרך בית חנינא	76	02-5877213		abahmed1@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	זיד מוסטפא	1423		ירושלים	(1)		02-6567605	02-6567604	musa3@yahoo.com

(1) כתובת: בית חנינה-כביש ראשי.

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

הקמת בניין חדש בן 8 קומות בכל חתך מעל 3 קומות חניה תת קרקעיות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי יעוד מאזור מסחרי מיוחד לאזור מסחר ומגורים ומבנים ומוסדות ציבור.

2- קביעת שטחי בניה מירביים.

3- קביעת בינוי עבור הקמת בניין חדש בן 8 קומות מעל מפלס ה-00.0 . ו 3 קומות חניה תת קרקעיות. בהתאם לנספח הבינוי.

4- קביעת מס' יח"ד ל-19.

5- קביעת שימוש עבור מסחר, מגורים, רווחה, בריאות ו/או קהילה.

6- קביעת הוראות בגין זיקת הנאה.

7- קביעת הוראות בגין קולונדה (סטיו).

8- קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות ומדרגות להריסה.

9- קביעת הוראות בגין עצים בוגרים. להעתקה/ ועקירה.

10- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

11- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

12- קביעת קווי בניין חדשים.

13- קביעת הוראות בגין שטח בנוי לצורכי ציבורי בקומת הקרקע. מפלס 00.0

14. קביעת מס' הקומות ל- 8 קומות מעל 3 קומות חנינה תת קרקעית.

15. קביעת הוראות בגין שטח ציבורי להפקעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



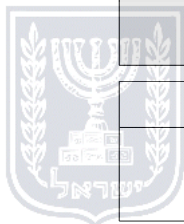
תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
חניה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
סטיו	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחתי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחר מיוחד	1,122	100
סה"כ	1,122	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1,122.52	100
סה"כ	1,122.52	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מגורים / מסחר / רווחה בריאות וקהילה
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין א. מרפסות:</p> <ol style="list-style-type: none"> שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת זיז, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין. תאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה ליח"ד. תאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין, ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסות", במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. כל סטייה מהוראות אלו תחשב כסטייה ניכרת
ב	<p>תשריט התכנית סימון מהתשריט: סטיו</p> <ol style="list-style-type: none"> בחזית הבנין הפונה לדרך שועפאת, תבנה ארקאדה בקומת הקרקע, בהתאם למפורט בנספח הבינוי, המעבר המקורה בשטח הארקאדה ישמש את הציבור הרחב ללא מגבלה כלשהיא ותירשם לגביו זיקת הנאה לציבור. רוחב הפתחים בין עמודי הארקדה לא יפחת מ 3 מ', עומק הארקדה מחזית קדמית ועד הקיר הפנימי לא יפחת מ 3 מטר. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ- 1980.
ג	<p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <ol style="list-style-type: none"> בקומה הקרקע מפלס 0.00. כמסומן בנספח הבינוי בצבע חום יוקצה שטח בהיקף של 85 מ"ר עבור צורכי ציבור לשימושי רווחה, בריאות ו/או קהילה. השטחים הציבוריים כאמור יבנו במלואם ובשלמות לרבות מעטפת הבניה הכוללת ציפוי אבן כדוגמת הבניין, חלונות, סורגים, קירות בידוד טרמי וחיבור לתשתיות כחלק בלתי נפרד מהקמת הבניין. שטחים אלה מיועדים להפקעה ויחולו עליהם הוראות סעיף 6.4 להלן (הפקעה לצורכי ציבור). השימוש הציבורי בשטח מחייב וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת. תכנון השטחים הנ"ל והקמתם יהא בהתאם ובפיקוח האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.



4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
ד	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. החניה תהיה תת קרקעית לא תותר חניה עילית.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מספר הקומות כמצוין בתכנית הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. גובה הבנייה כמצוין בתכנית מחייב וכל סטייה מהן תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין יחשב כסטיה נכרת.</p> <p>ה. מפלס הכניסה הקובעת בבנין יהא בהתאם למפלס המדרכה המשיקה סטייה מהוראה זו תחשב כסטיה נכרת.</p> <p>ה. השימוש הציבורי בקומת הקרקע מחייב שינוי השימוש הינו סטייה נכרת.</p>
ו	<p>תקשורת</p> <p>מתקני תקשורת בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ז	<p>חשמל</p> <p>1. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד.</p> <p>3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל.</p>
ח	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1. המבנה והגדרות המסומנים בצבוע צהוב מיועדים להריסה.</p> <p>2. תנאי לתחילת עבודות הבניה בשטח יהא הריסתם בתיאום עם מחלקת הפיקוח על הבניה.</p>
ט	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
י	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יא	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>



מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, 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, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהא נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בתאום עם מחלקת שפ"ע.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית פיתוח לשטח זיקת הנאה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה הגשה ואישור תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש כולל על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו ע"פ תקן תקף וע"פ מידות תקינות כולל חניות לאופניים ואופנועים.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה, חפירה ו/או פיתוח ראשון בשטח אישור של מורשה נגישות מתו"ס ע"ג התכנית.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת אישור אגף התברואה.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור רשות הכבאות.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה יהא שליחת הודעה לצה"ל שבועיים לפני תחילת העבודות.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם המחלקת לאיכות הסביבה.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם המחלקת למבני ציבור.</p> <p>14. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון יהא הגשה ואישור של תכנית הסדרי תנועה על ידי רשויות התמרור המוסמכות, וכן תכנית פיתוח לכל השטחים הציבוריים וזיקות ההנאה בתחום התכנית.</p> <p>15. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקינות.</p> <p>16. תנאי למתן היתר יהא הגשת תיק תיעוד למבנה היסטורי המיועד להריסה, בתיאום עם מחלקת שימור מבנים.</p>	
<p>תשריט התכנית</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר.</p> <p>ב. שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח.</p>	יב
<p>שילוט וסימון</p> <p>1 - לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p> <p>2 - בחזית הקולונדה הפונה לדרך רמאללה תותר התקנת שילוט מסחרי בפתחים שבין עמודיה בהתאם לחוק עזר שילוט התש"מ 1980. לא תותר חריגת השילוט ממסגרת פתח הקולונדה.</p> <p>3 - בחזית חלונות הראווה של החנויות יותר שילוט מסחרי בתנאי שלא יחרוג ממסגרת חלון הראווה.</p>	יג



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
																	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
(4)	(4)	(4)	3	8	(3) 27.04	19	(2) 45	(1) 460	5155	2350	250	382	2173	1122	1	1	מגורים ומסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי				
		1	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
190 (5)	(4)	1	1	מגורים ומסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אחוזי בניה מירביים מעל הקרקע שאינם כוללים את שטח המרפסות והשטח הציבורי המבונה הינם 250% ..
- (2) 1. בקומת המסחר תותר תכסית עד 60% משטח המגרש.
2. בקומות התת קרקעיות תכסית הבניה לא תעלה על 80% משטח המגרש..
- (3) מעל גובה זה תותר חדר יציאה לגג עד לגובה 30 מיומעקה תיקני..
- (4) כמסומן בתשריט..
- (5) לא תותר נייד שטחי מרפסות לשטחים אחרים. ראה סעיף 4.1.2(א) מרפסות לעיל..



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן תעודת גמר

1. תנאי למתן תעודת גמר בניה יהא נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שיפור פני העיר.
2. סיום הקמתו של השטח הציבורי הבנוי בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

6.2 ניהול מי נגר

ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
השטח לחלחול מי נגר יתאפשר בשטח רמפת הכניסה לחניה, בדרום התכנית.

6.3 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

שטחים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.
2	היתר בניה	תיאום השטח הציבור עם המחלקה למבני ציבור.
3	היתר אכלטס	1. ביצוע בפועל של השטח הציבורי המבונה בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. נטיעת עצים בוגרים שבתיאום עם מחלקת שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.