

4-12679

-1-

10/8/2001  
פרדס אדיר 10869

משרד הפנים  
מינהל הנדסה  
05-03-2002  
**נתקבל**  
תכנון בנין ערים

משרד הפנים מחוז מרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס' 3/3/2005/ה  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 2.2.2002 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

מסמך א' - תקנון התכנית

מחוז המרכז

מרתב תכנון מקומי רחובות

תכנית שינוי מתאר מס' רח/3/ד/2005

משרד הפנים  
מינהל מחוז מרכז-רמלה  
12-03-2002  
**נתקבל**  
תיק מס':

המהווה שינוי לתכנית רח/בת/2005/ד' על תיקונים

מתחם "אדיר"

חתימות:

נבדק וניתן למסמך / אשר  
חלטת הועדה המחוזית מיום 2.2.2002 (יו"ר) אשר  
מתכנת המחוז תאריך  
הועדה המחוזית

יוזם ומגיש התכנית

הועדה המחוזית

בעל הקרקע

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
רחובות  
תכנית מתאר/מפורטת מס' 3/3/2005/ה  
בישיבה מס' 99000/1 מיום 2.2.2002 הוחלט  
להעביר תכנית זו לועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז המרכז כהמלצה להפקדה לאשרה.  
.....  
יו"ר הועדה

עידו גרונר אדריכל  
19782 רמלה  
גדוני 4 ח"ש  
052-446995 03-6417620

עורך התכנית

תאריך : 25.9.97, 10.03.99, 14.4.99, 30.6.99, 1.9.99, 16.2.00, 10.4.01, 10/7/01, 10/8/01.

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא: תכנית שינוי מתאר מס': רח/2005/3/ד המהווה שינוי לתכנית מתאר מס': רח'בת/2005/ד, תכנית שהתקבלה עפ"י חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן-1990.
2. **התשריט:** התשריט המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
3. **תחולת התכנית:** תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
4. **מסמכי התכנית:**
  - מסמך א': ✓ תקנון התכנית (10 עמודים).
  - מסמך ב': ✓ תשריט (בקנ"מ 1: 500).
  - מסמך ג': ✓ נספח בינוי סכמתי (בקנ"מ 1: 500).
  - מסמך ד': ✓ נספח תחבורתי (בקנ"מ 1: 500).
  - מסמך ה': ✓ נספח ניקוז.
5. **שטח התכנית:** 23,923 דונם.
6. **גושים וחלקות:** גוש 3695, חלקות: 172, 173, 176, 177, חלק מחלקה 19 וחלק מחלקה 97.
7. **יזום התכנית:** ועדה מקומית לתכנון ובניה רחובות.
8. **בעל הקרקע:** יהודה מרכס, אביב מרכס, בתיה מרכס, כרמליה קמחי, מתת קמחי, עומר קמחי, רותם קמחי, עיריית רחובות.
9. **מחבר התכנית:** אדריכל עידו גרומר, גרונימן 4 תל אביב.
10. **מטרות התכנית:**
  1. שינוי יעוד מאזור תעשייה, לאזור תעסוקה משולב בתעשיות הייטק, משרדים, מסחר שרתים ובילוי (מגרשים 176, 177 המסומנים בתשריט תעשייה א').
  2. הגדלת זכויות הבניה מ - 120% ל - 200%.
  3. שינוי יעוד משטח לבנייני ציבור לאזור משולב מסחר עם שטח למוסדות ציבור ביחס של 110% מסחר ו- 90% לבנייני ציבור (מגרש 173 המסומן בתשריט מסחר משולב עם מבני ציבור).
  4. התנויית דרכים חדשות.
  5. הגדלת מספר הקומות מ - 3 קומות מעל מפלס הכניסה ל - עד 24 קומות וקומת מתקנים טכניים מעל קומת הכניסה ו- 5 קומות מתחת למפלס הכניסה.
  6. קביעת זכויות מעבר לטובת הציבור.
  7. הקצאת ש.פ.פ. בחלקות 173, 176 בהתאם לנספח הבינוי המצורף.
11. **יחס לתוכניות אחרות:**

תוכנית רח' 2005 / ד' / 3/ מהווה שינוי לתוכנית רח' 2005 / ד' אך אינה משנה את תוכנית רח' / 2005 / ד' / 1 (תחנת דלק) הנשארת בתוקף. בכל מקרה של סתירה בין תוכנית רח' / 2005 / ד' / 3 לבין תוכניות אחרות תקבענה הוראות תוכנית זו.

**12. תכליות ושימושים מותרים**

**בתחום התכנית:**

בתחום התכנית יותרו התכליות והשימושים המפורטים להלן, בתנאי שיענו על דרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

**א. באזור תעשייה:**

1. מבנים ומתקנים לתעשייה ומלאכה.
2. שימושים נלווים לצרכי המפעל שיהיו חלק ממבנה המפעל. השימושים כוללים שירותים טכנולוגיים, מדעיים, עסקיים ושרותי רווחה למפעל ולעובדיו.
3. מסחר קמעוני, שרותי אוכל, בתי קפה, סניפי בנק, מסעדות ומזנונים, בילוי ובידור, שרותים עסקיים, ומשרדים.
4. תחנת דלק בתחום המסומן. עפ"י ת.ב.ע. רח/2005/ד/1.

**ב. באזור משולב מסחר ושטח למוסדות ציבור -**

1. מבנים ומתקנים למסחר.
2. מסחר קמעוני, שירותי אוכל, בתי קפה, סניפי בנק, מסעדות, ומזנונים, בילוי ובידור ושרותים עסקיים ומשרדים.
3. שמושים המותרים בשטח למוסדות ציבור ע"פ רח/2000.

**ג. בשטח ציבורי פתוח - גינון ופיתוח.  
כל בניה עילית אסורה.**

**ד. בשטח פרטי פתוח - מעל הקרקע שטח לגינון ופיתוח בלבד. 2.5 דונם מתוך השטח הפרטי הפתוח יאפשר זיקת מעבר לציבור. מתחת לקרקע יותרו קומות חניה, חדרי רנספורמציה, חדרי מכוניות.**

**2.א. טבלת זכירת בנית**

קווי בנין	מס' קומות במגרש	תכנית קרקע	שטח שדות כ' חזיים	שטח שדות קרקע במ"ר	חזית בניה	סה"כ שטח על קרקעי	שטח שדות על קרקעי כ' חזיים	שטח שדות על קרקעי במ"ר	חזית בניה	שטח עיקרי במ"ר	שטח חלקה	סידור בתשריט	הזור
כמסומן	מעל מפלס הבנייה	55%	300%	20,325	270%	18,293	70%	4743	200%	13,550	6,775	חלקה 177	תעשיר
בתשריט	עד 24 קומות +קומות מתקנים הנדסיים.	33%	300%	20,325	270%	18,293	70%	4743	200%	13,550	6,775	חלקה 176	תעשיר
		33%	300%	6,750	270%	6075	70%	1575	90% מוסד ציבורי 110% מסחר	2,025	2,250	חלקה 173	מסחר משולב עם שטח למסדרות ציבור
המרתפים	מתחת למפלס הבנייה עד 5 קומות שדות												
בגבולות המגרש				47,400		42,661		11,061		31,600	15,800		סה"כ

הערות:

1. ניתן יהיה להעביר חלק מזכויות הבניה העיקריות מהמפלס העל קרקעי למפלס תת קרקעי.
2. קווי הבנין מציר מסילת הרכבת הקיימת ידוה 40 מ' לבניה על קרקעית : 35 מ' מתחת לקרקע.
3. תחת בנית גגון 1 מעבר פתוח בתחום 5 מ' מחזיתות הבנין לכיון המסילת ו זור המתכננת הציבורית.

13. **הוראות בניה מיוחדות:**  
א. **מרתפים:**  
המרתף יבנה בקווי בנין הקבועים בתכנית, אולם ניתן יהיה לבנות מרתף עד גבולות המגרשים אם ינקטו כל האמצעים ע"מ להבטיח את האפשרות להנחת תשתיות תת-קרקעיות בתחום הציבורי והפרטי ומניעת פגיעה במגרשים גובלים.
- ב. **תכנית בינוי ופיתוח:**  
כתנאי להיתר בניה לכל מגרש, תוגש תכנית בינוי ופיתוח לביצוע, באישור מהנדס העיר שתראה את מלוא היקף הבנייה. (גם אם בונים בשלבים ומבנים נפרדים), משולבת בניון וחניה עם הסדרת תשתיות כגון: מים, ביוב, ניקוז, מערכות אנרגיה (לרבות מבנים לחדרי טרנספורמציה) ותקשורת בתחום המגרש.
- ג. **חניה:**  
החניה בתחום התוכנית תהיה ע"פ נספח תחבורתי המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית. החניה העילית תהיה חנית מטע – נטיעת עץ לכל 4 חניות.
- ד. **הוראות התקנת חניון ציבורי:**  
תנאי לקבלת היתר הבניה לחל' 177, 176, 173 הינו קבלת התחייבות בעלי הזכויות בנכס לביצוע, על חשבונם, הדרך המוצעת (דרך דרומית) בהתאם לנספח התחבורתי. תנאי לקבלת "טופס 4" הינו בצוע בפועל של הדרך המוצעת.
- ה. **הוראות לפיתוח סביבתי, גינון ותחזוקה:**  
1. **סירות תומכים:**  
א. גובה הקיר יחסית למפלס הקרקע העליון, הגובל בו, יהיה לכל היותר 20 ס"מ. מעל גובה זה יותקן מעקה "שיקוף" בלבד.  
ב. קיר תומך לאורך חזית המגרש הפונה לדרך, או לשטח ציבורי, יהיה בגובה של 60 ס"מ ממפלס הקרקע הנמוך הגובל בו. המרחק בין קיר זה וקיר תומך נוסף יהיה לפחות 2.0 מ'.  
2. **גדרות:**  
א. ניתן יהי להתקין גדרות אך ורק בגבולות המגרשים, ובמקום שבו יש שטח פרטי פתוח, בגבול שבין המגרש והשטח הפרטי הפתוח, גדרות אלה יהיו שקופות בלבד. לאורך החזית הקידמית, ולאורך החזיתות הצדדיות עד למרחק של קו בנין קידמי, תותר הקמת גדר עשויה שכבת ברזל מגולבן בלבד. גובה השכבה יהיה לא יותר מ-1.5 מ' מעל מסד בטון בגובה של 20 ס"מ מהקרקע עם מרווח של 10 ס"מ בין המסד והשכבה, כך שגובה הגדר יהיה 1.8 מ' מפני הקרקע לכל היותר. השכבה תהיה בנויה ביחידות מודולריות של 0.4-3.0 מ"ר. בהמשך הגבולות הצדדיים וגבול האחורי של המגרש תותר גדר רשת ממתכת מצופה חומר פלסטי במידות אנכיות זהות לאלה של גדר השכבה, ועם עמודי תמיכה במרווחים זהים. במקרה של שיפוע קרקע מעל 2% לאורך הגדר, תהיה הגדר מדורגת, והדרוג יהיה בכפולות של היחידה הבסיסית.  
ב. לאורך הגבול הדרומי לכוון פסי הרכבת, יותקנו רחבות חניה שיהיו גובלות בשטח החניה הציבורית שב-ש.צ.פ. חניה זו לא תופרד ע"י גדר או שער ותהיה פתוחה לשרות הציבור. כל זאת למעט 16 חניות לפריקה וטעינה שהן יהיו צמודות לדיירי הבנין ולא תשמשה לשרות הציבור.

- ג. הגבול המערבי בקטע הגובל במסוף התחבורתי, לא יפרד ע"י גדר או שער ויהיה פתוח למעבר לציבור.
3. כניסה ומבנה כניסה:  
א. בכל מגרש תותר הקמת ביתן כניסה סגור, בשטח של עד 10.0 מ"ר עם גגון חיצוני בשטח של עד 7.5 מ"ר.  
הביתן ייבנה מחומרים יציבים וישולב בעיצוב האדריכלי של המפעל. שטח הביתן לא ייכלל באחוזי הבנייה, ומיקומו יהיה בתחום שבין גבול השטח הפרטי הפתוח ובין קו הבניין הקדמי. הגגון החיצוני יכול לבלוט לתחום השטח הפרטי הפתוח.  
ב. שערי הכניסה יהיו עשויים שכבת מתכת במתכונת הגדר ויפתחו בגרירה או על צירי צד, כאשר כיוון הפתיחה לתחום המפעל. ביתן הכניסה והשערים יהיו חלק מרחבת כניסה אשר תכלול משטחים מרוצפים, ריהוט רחוב, תאורה וכיו"ב, בהתאם לתכנית הפיתוח הכוללת של המפעל.
4. ריצוף סלילה וגינון בתחום הפרטי:  
א. שטחי הליכה, נסיעה וחניה בתחום המגרשים יהיו מרוצפים או מצופים באספלט או בגמר בטון כמפורט בתכנית הפיתוח.  
ב. דרכים, שבילים ומשטחי חנייה יהיו מרוצפים באבנים משתלבות או בגמר בטון מוחלק, או אספלט.  
ג. אזורים אחרים של חצר המפעל יהיו מצופים באספלט.  
הגינון בתחום המפעל יהיה עפ"י תכנית פיתוח וגינון לכל שטח המפעל, באישור מהנדס העיר ומנהל מח' הגנים בעירייה, אשר יהיו רשאים להתנות את אופי הגינון והנטיעות לשם התאמתם לאופי הגינון והנטיעות בשטח הציבורי.
5. ריצוף סלילה וגינון בתחום הציבורי:  
א. המדרכות לאורך הרחובות שבתחום התכנית יהיו מרוצפים באבנים משתלבות בלבד.  
ב. רחבות החניה ישולבו בשטחי ירק וירוצפו באבנים משתלבות או באספלט.  
ג. הפיתוח והגינון בתחום הציבורי יהיה עפ"י תכנית הפיתוח הכוללת ופרטיהם יהיו באישורו של מהנדס העיר.
6. שטח פרטי פתוח:  
א. השטח הפרטי הפתוח יחשב כחלק בלתי נפרד מהמגרש הגובל בו, הן לצורך רישומו כיחידה אחת והן לצורך חישוב אחוזי הבנייה.  
ב. השטח הפרטי הפתוח שבחזית יהווה חלק מעיצובה הכוללני של הדרך.  
ג. לא תותר הקמת גדר בין שטח זה ובין השטח הציבורי הגובל בו.  
ד. פיתוח הגינון והנטיעות בתחום שטח זה, יהיו עפ"י תכנית באישור מהנדס העיר.  
ה. ניתנת זיקת הטאה למעבר הולכי רגל בשפ"פ המרכזי שבחלקה 177, מהדרך הצפונית - רח' אופנהיימר ועד דרך הרכבת מדרום.
7. ניקוז:  
30% משטח המתחם יהיה תכסית פנויה לחילחול מי נגר עילי (ע"פ מסמך ה').
8. זיקת מעבר:  
בשטח המוגדר כאזור זיקת מעבר להולכי רגל ובדרכי גישה לתחנת הרכבת אשר בתחום התוכנית יותקנו מעברים לנכים ומוגבלים ע"פ תקנות משרד העבודה והרווחה.

9. שילוט:

- א. תותר התקנת שילוט לזיהוי מפעל ו/או מוצריו כחלק מהכניסה, כן תותר התקנת שילוט בחזיתות המסחר, ובחזית תחנת הדלק. השילוט יותר אך ורק באחת מהדרכים הבאות:  
א.1. כחלק אינטגרלי של ביתן/גגון הכניסה.  
א.2. כחלק אינטגרלי של חזיתות המסחר.
- ב. יותר שילובם של מוצרי או מתקני המפעל בכניסה למגרש, (נוסף לאפשרויות א, ב, הנ"ל), כפיסול סביבתי וכאמצעי זיהוי נוסף למפעל, לרבות עמודי שילוט לתחנת התדלוק, ולמסחר.
- ג. במבנה המשותף לכמה מפעלים תותר התקנת שלט אחד בלבד הכולל שלטי זיהוי והכוונה של המפעלים ולא תותר התקנת שלטי זיהוי נפרדים.
- ד. גודלו המקסימלי של שלט למפעל בודד יהיה 3.0 מ' אורך ו- 1.0 מ' גובה. גודלו המקסימלי של שלט של מפעל אחד במבנה המשותף לכמה מפעלים יהיה 1.5 מ' אורך ו- 0.5 מ' גובה. גובהו המקסימלי של קצהו העליון של שלט לא יהיה יותר מ- 1.8 מ' מפני הקרקע או המדרכה בשטח הציבורי שליט.
- ה. בכל מקרה השילוט יהווה חלק מתכנית הפיתוח, אשר יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.
- ו. שילוט החנויות יהיה חלק אינטגרלי של עיצוב חזיתות הבניין ויאושר בשלב היתר הבניה לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

10. עיצוב אדריכלי:

חזיתות המבנה יצופו בחומרי גמר קשיחים כגון: גרניט, אבן, פריקסים, קרמיקה, בטון מסותת או חשוף, אלומיניום, פח צבוע וכד', באישור מהנדס העיר.

11. תחנת דלק:

א. בהתאם לתוכנית מאושרת רח' / 2005 / ד' / 1.

14. הוראות איכות הסביבה:

- א. הוראות כלליות:  
בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות התכנוניות והטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה ובהתאם לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) 1990.  
"מפגע סביבתי" – מצב בו חומר או אנרגיה גורמים, או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים) – עלילים ותחתיים), או העלולים לחרוג מההוראות של דיני איכות הסביבה, או עלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי.  
הגדרת מצב כ-"מפגע סביבתי" תיעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל – ידי המשרד לאיכות הסביבה.

ב. הוראות מיוחדות:

1. שפכים:

- א. יובטח חיבור וקליטה למערכת הביוב העירונית, ולמתקן הטיפול האזורי.
- ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ג. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כני"ל, ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
- ד. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכיוצא באלה הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או אל מי תהום.
- ה. עד להסדרת בעיית הביוב, תותר בשטח התכנית רק תעשיה יבשה.

2. אנרגיה:

- א. יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולרית.
- ב. לא יותר שימוש בפחם ובמזוט.

3. אמצעים טכנולוגיים:

- א. יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.

ג. הוראות להיתר בניה:

- א. לבקשה להיתר יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים:

1. מידע גנתונים כללים:

- א. יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע, בכלל זה: שטחי יצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים, מערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל. אחסון סגור, אחסון בשטח פתוח, איזורי פריקה וטעינה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שרותים ומנהלה.
- ב. חזות ועיצוב: חזיתות המבנים, חומרי בניה וגמור, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב הגינון.
- ג. שלבי ביצוע, לרבות ביצוע תשתיות.

2. מידע סביבתי:

- א. ניקוז: השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת ביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.



- ב. שפכים: דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקנים קדם - טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב המרכזית.
- ג. פסולת: דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי היצור והשירותים הנלווים, לרבות אצירתה בתחום שטח המפעל ודרכי סילוקה.
- ד. זיהום אוויר: אמצעים למניעת זיהום אוויר מפעילות המפעל, ממקורות כגון: תהליכי היצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה שינוע ותנועת כלי רכב.
- ה. חומרים רעילים ומסוכנים: דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי אחסונם, נוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.
- ו. רעש: פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי יצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שירותים נלווים, פריקה וטעינה ותנועת כלי-רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי-סביר לסביבתו.
- ז. בינוי: מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור, שילוט ותאורה.
- ח. אחסון: מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסתטית.
- ט. פיתוח השטח: מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי אחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ושלג ביצוע התכנית.
- כל מסמך בנושאים המתוארים לעיל יתייחס גם למצבי תקלה במערכות השונות ולפתרונות זמניים. לא ינתן היתר בניה אלא בכפוף לחוות דעת ולהנחיות היחידה המקומית-לאיכות הסביבה ולאחר בדיקתה את המידע בהתאם לנושאים המפורטים לעיל.
- ד. השפעה מצטברת: לועדה המקומית, בהמלצת הרשות המוסמכת לענייני איכות הסביבה, הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים לאזור התעשייה או למבנה בודד בתוכו, אם הצטרפותם תגרום לכך שסך כל הפעילות באזור התעשייה או במבנה בודד בתוכו, תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה. התנאים והמגבלות לפי סעיף זה יקבעו טרם מתן היתר הבניה, על סמך בדיקה סביבתית ובתיאום עם היחידה המקומית לאיכות הסביבה.
- ה. טיפול אקוסטי:
1. כל קיר בנין על קרקעי שיהיה במרחק 40 מ', מציר המסילה, יחייב טיפול אקוסטי שיגרום להפחתת רעש עפ"י התקן למשתמשי הבנין.
  2. כל החלונות בקיר הפונה למסילה יחויבו בטיפול אקוסטי שיגרום להפחתת רעש כנ"ל.
  3. כל מיגון אקוסטי שנדרש ע"פ תוכנית זו יהיה על חשבון היזם.

15. ביצוע עבודות התשתית והפיתוח:
- א. כל הוצאות ביצוע עבודות התשתית והפיתוח ב-ש.צ.פ. יחולו על בעלי המקרקעין שבתחום התכנית באופן יחסי לאורך החזית הגובלת. הוצאות אלו יכללו את עלות התכנון, הביצוע והמיון של עבודות אלו.
- ב. הועדה המקומית תתנה הוצאת היתרי בנייה בכיסוי הוצאות התשתית והפיתוח הנ"ל ו/או במתן ערבות מתאימה לכיסוי הוצאות אלו, הכל עפ"י התכנית הכוללנית לתשתית ופיתוח.
16. רישום בעלות:
- א. השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור כולל השטח הציבורי הפתוח המיוחד, יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שמה בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה תשבי"ה 1965 או בכל דרך אחרת, כאשר הם פנויים מכל מבנה.
- ב. גבולות החלקות לצרכי רישום ייקבעו על-פי תשריט לצרכי רישום, ואישור של תשריט זה על ידי הועדה המקומית ויו"ר הועדה המחוזית יהווה תנאי להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית. ניתן יהיה להוציא היתר בניה לפני אישור התשריט אם תינתן ערבות מתאימה לכך.
17. שלבי ביצוע להריסה:  
המבנים המסומנים להריסה בחלקה 176 יהרסו טרם קבלת טופס 4 למבנה בחלקה 177.
18. תיאסר כל בנייה בתחום התוכנית הפוגעת במימוש הגשר העתידי.
19. היטל השבחה  
היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.
20. תקופת הביצוע  
התכנית תבצע בתוך 10 שנים מאישורה.